

HERONCELLES

Plan Local d'Urbanisme

Modification simplifiée n°1

Notice explicative

Juillet 2019

INTRODUCTION

Depuis le 1^{er} janvier 2017, la Communauté de Communes Inter Caux Vexin nouvellement fusionnée est compétente en matière de « PLU, document en tenant lieu et Carte Communale » en vertu de l'Article L.5214-16 du Code Général des Collectivités Territoriales.

Le Plan Local d'Urbanisme (P.L.U.) de la commune d'Héronnelles a été approuvé le 10 juin 2011.

La municipalité d'Héronnelles souhaite procéder à une modification simplifiée de son P.L.U. et a sollicité les services de la Communauté de Communes à cet égard.

I. OBJET DE LA MODIFICATION SIMPLIFIÉE

Il s'agit de faire évoluer le règlement écrit des zones UA, UB, AUA, AUB, N et A. L'objectif est d'apporter quelques modifications dans la formulation de certains articles, afin de préciser, ou de corriger la formulation de phrases. Cette procédure est l'occasion d'intégrer les évolutions induites par la loi ALUR.

Pour le règlement écrit, les évolutions concerneront les dispositions applicables aux zones urbaines (Titre II) des zones UA et UB, les dispositions applicables aux zones à urbaniser (Titre III) des zones AUA et AUB, les dispositions applicables aux zones naturelles et forestières (Titre IV) de la zone N, ainsi que les dispositions applicables aux zones agricoles (Titre V) de la zone A.

De fait, et compte tenu des éléments ci-après, cette procédure peut prendre la forme d'une procédure de modification simplifiée dans la mesure où les modifications envisagées n'auront pas pour conséquence :

- « Soit de majorer de plus de 20% les possibilités de construction résultant, dans une zone, de l'application de l'ensemble des règles du P.L.U. » ;
- « Soit de réduire les droits à construire » ;
- « Soit de réduire la surface d'une zone U ou AU ».

II. CADRE RÉGLEMENTAIRE

La présente procédure de modification simplifiée du P.L.U. est réalisée en application des articles L.153-36 à L.153-40, et L.153-45 à L.153-48 du Code de l'Urbanisme.

Les modalités de mise à disposition du dossier de modification simplifiée n°1 au public seront définies dans une délibération du Conseil Communautaire du 24 juin 2019.

A la suite de cette mise à disposition, le Conseil Communautaire tirera le bilan de la concertation et se prononcera sur l'approbation de la modification simplifiée n°1 du P.L.U. d'Héronnelles.

III. LES MOTIFS DU PROJET ET LES ÉVOLUTIONS PROPOSÉES

La commune d'Héronnelles souhaite modifier certains articles de ses différentes zones (urbaines, à urbaniser, naturelles et forestières) afin d'apporter des précisions, ou d'adapter le règlement aux nouvelles lois en vigueur (loi ALUR). Ces précisions concernent majoritairement des articles récurrents à chaque titre. Un comparatif précis de chaque article modifié avec sa version originale est présenté dans les tableaux ci-après, chaque tableau correspondant à une zone.

1. Modification du règlement « Titre II - Dispositions applicables aux zones urbaines »

Règlement, Titre II, Zone UA avant modification	Règlement, Titre II, Zone UA après modification
Article UA 1 : Occupations et utilisations du sol interdites	
1.4 Les constructions et installations à vocation d'activités industrielles et d'entrepôts .	1.4 Les constructions et installations à vocation d'activités industrielles.
Article UA 3 : Accès et voirie	
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.	3.5 Les voies en impasses doivent être aménagées à leur extrémité pour permettre aux véhicules de faire aisément demi-tour.
Article UA 5 : Caractéristiques des terrains	
5.1 A défaut de réseau collectif d'assainissement des eaux usées, un minimum parcellaire de 1000 m ² en zone UA et 1200 m ² en secteur UAb est imposé pour permettre un bon fonctionnement du système d'assainissement individuel autorisé.	5.1 Supprimé par la Loi ALUR.
Article UA 6 : Implantation des constructions par rapport aux voies et emprises publiques	
6.1 Les constructions doivent être implantées avec un retrait de l'alignement avec un recul minimum de : - 10 mètres des voies départementales ; - 5 mètres des autres voies.	6.1 Les constructions doivent être implantées en retrait de l'alignement avec un recul minimum de : - 10 mètres des voies départementales ; - 5 mètres des autres voies.
Article UA 7 : Implantation des constructions par rapport aux limites séparatives	
7.1 Les constructions doivent être implantées à une distance minimum de 30 mètres des espaces boisés classés. Pour les constructions existantes ne respectant pas cette règle, les changements de destinations, réhabilitations, extensions, agrandissements, adaptations, réfections	7.1 Les constructions principales doivent être implantées à une distance minimum de 30 mètres des espaces boisés classés.

<p>sont autorisés sous réserve de ne pas rapprocher l'immeuble de ces EBC.</p>	
<p>7.2 Les constructions principales 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, 2 mètres pour les annexes.</p>	<p>7.2 Les constructions principales 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 2 mètres.</p>
<p>Article UA 10 : Hauteur maximale des constructions</p>	
<p>10.2 La hauteur des constructions est limitée à :</p> <ul style="list-style-type: none"> - 2 niveaux habitables pour les habitations, soit R+comble, - 10 mètres au faitage pour les constructions à usage autre que d'habitation et à 12 mètres pour des cheminées et autres superstructures de faibles emprises. 	<p>10.2 La hauteur des constructions est limitée à :</p> <ul style="list-style-type: none"> - 2 niveaux habitables pour les habitations ou 10 mètres au faitage ou à l'acrotère ; - 12 mètres maximum pour les constructions à usage autre qu'habitation (cheminées et autres superstructures comprises).
<p>Article UA 11 : Aspect extérieur des constructions et aménagement des abords</p>	
<p>11.2 La cote du rez-de-chaussée fini ne devra pas excéder 0.30 mètre au-dessus du sol naturel en terrain plat. Sur les terrains en pente (5% en plus), des adaptations mineures peuvent être autorisées. La cote du rez-de-chaussée fini pourra alors atteindre 0.80 mètre.</p>	<p>11.2 La cote du rez-de-chaussée fini ne devra pas excéder 0.30 mètre au-dessus du sol naturel en terrain plat. Sur les terrains en pente (5% en plus), des adaptations peuvent être autorisées. La cote du rez-de-chaussée fini pourra alors atteindre 0.80 mètre au plus défavorable.</p>
<p>11.3 Les garages, dépendances, annexes (abris de jardin, abris bois, ...) et petites extensions (vérandas, verrières) doivent être construits en harmonie de matériaux et de couleur avec le bâtiment principal. Leurs emprise et hauteur devront être inférieures à celles de la construction principale.</p>	<p>11.3 Les garages, dépendances, annexes (abris de jardin, abris bois, piscines, ...) et petites extensions (vérandas, verrières) doivent être construits en harmonie de matériaux et de couleur avec le bâtiment principal. Leurs emprise et hauteur devront être inférieures à celles de la construction principale.</p>
<p>11.5 Les façades auront un aspect homogène.</p>	<p>11.5 Supprimé du règlement</p>
<p>11.6 Les matériaux destinés à être recouverts d'un enduit ou d'un parement (briques creuses, parpaings, ...) devront être recouverts d'un enduit ou d'un parement sur leur face extérieure en harmonie avec les bâtiments existants.</p>	<p>11.5 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. Les enduits seront peints ou teintés dans la masse constituant ainsi un revêtement aux qualités visuelles compatibles avec les formes, couleurs et aspects du paysage local.</p>
<p>11.8 Sont interdits :</p> <ul style="list-style-type: none"> - tout pastiche d'une architecture archaïque ou étrangère à la région ; 	<p>11.7 Sont interdits :</p> <ul style="list-style-type: none"> - tout pastiche d'une architecture archaïque ou étrangère à la région ;

<ul style="list-style-type: none"> - l'emploi en parement extérieur de matériaux d'aspect médiocre ; - les enduits imitant des matériaux, tels que faux moellons, fausses briques, faux pans de bois et faux marbres ; - les couleurs de ton blanc, les couleurs primaires (cyan, magenta, jaune), les couleurs vives et criardes. 	<ul style="list-style-type: none"> - l'emploi en parement extérieur de matériaux d'aspect médiocre ; - les couleurs de ton blanc ; - les couleurs primaires (cyan, magenta, jaune), les couleurs vives et criardes.
<p>11.11 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 45°. Les débords de toit sont obligatoires. Ils devront être au minimum de 30 cm.</p>	<p>11.10 Les constructions à usage d'habitations 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 45°. Le zinc est également autorisé. Les débords de toit sont obligatoires. Ils devront être au minimum de 30 cm. Pour les annexes et vérandas, les débords de toit ne sont pas obligatoires.</p>
<p>11.12 Pour les vérandas, elles pourront être également réalisées en verre, en matériaux métalliques ou aluminium. La pente pourra être abaissée à 15°.</p>	<p>11.11 Pour les vérandas, elles pourront être également réalisées en verre, polycarbonate, aluminium ou matériaux translucides. La pente pourra être abaissée à 15°.</p>
<p>11.14 Les toitures terrasses sont autorisées pour toute construction sous conditions :</p> <ul style="list-style-type: none"> - sur l'ensemble de la toiture si cette toiture est végétalisée ; - sur 20% de la toiture si cette toiture n'est pas végétalisée. 	<p>11.13 Les toitures terrasses sont autorisées pour toute construction sous conditions :</p> <ul style="list-style-type: none"> - sur l'ensemble de la toiture si cette toiture est végétalisée ; - sur 20% de la toiture totale si cette toiture n'est pas végétalisée.
<p>11.15 Sont interdits :</p> <ul style="list-style-type: none"> - 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 	<p>11.14 Sont interdits :</p> <ul style="list-style-type: none"> - l'emploi de la tôle de forme ondulée ; - l'emploi de tout matériau brillant à l'exception des capteurs solaires
<p>11.20 Les portails devront être traités en harmonie avec le bâtiment principal. Les couleurs de ton blanc sont interdites.</p>	<p>11.19 Les portails devront être traités en harmonie avec le bâtiment principal.</p>
<p>Article UA 12 : Stationnement des véhicules</p>	
<p>12.2 En particulier, il est exigé :</p> <ul style="list-style-type: none"> - pour les constructions à usage d'habitation : 2 places de stationnement par logement, aménagées dans la propriété. - pour les constructions à usage de services et de bureaux : 1 place de stationnement par tranche de 40 m² de plancher hors œuvre de construction. - pour les constructions à usage de commerce : <ul style="list-style-type: none"> - surfaces de vente : 1 place de stationnement par tranche de 	<p>12.2 En particulier, il est exigé :</p> <ul style="list-style-type: none"> - pour les constructions à usage d'habitation : 2 places de stationnement par logement, aménagées dans la propriété. - pour les constructions à usage de services et de bureaux : 1 place de stationnement par tranche de 40 m² de surface de plancher. - pour les constructions à usage de commerce : <ul style="list-style-type: none"> - surfaces de vente : 1 place de stationnement par tranche de

<p>25 m² de surface de vente ;</p> <ul style="list-style-type: none"> - restaurants : 3 places de stationnement par tranche de 10 m² de surface de restaurant. - pour les constructions à usage d'activités artisanales : 1 place de stationnement par tranche de 100 m² de surface hors œuvre de construction. - pour les constructions à vocation hôtelière : 1 place de stationnement par chambre. - pour les équipements collectifs : <ul style="list-style-type: none"> - 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. 	<p>25 m² de surface de vente ;</p> <ul style="list-style-type: none"> - 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 de plancher. - pour les constructions à vocation hôtelière : 1 place de stationnement par chambre. - pour les équipements collectifs : <ul style="list-style-type: none"> - salles des fêtes, salles de réunions, salles de spectacles, salles à usage culturel : 1 place par tranche de 10 m² de la surface de plancher ; - salles de lecture, bibliothèque : 1 place par tranche de 50 m² de la surface de plancher ; - enseignement premier degré : 2 places par classe.
<p>Article UA 14 : Possibilités maximales d'occupation des sols</p>	
<p>14.1 Le Coefficient d'Occupation du Sol est fixé à :</p> <ul style="list-style-type: none"> - 0.20 pour les constructions à usage d'habitation, - 0.50 pour les autres constructions. 	<p>14.1 Supprimé par la Loi ALUR.</p>

Règlement, Titre II, Zone UB avant modification	Règlement, Titre II, Zone UB après modification
Article UB 1 : Occupations et utilisations du sol interdites	
1.4 Les constructions et installations à vocation d'activités industrielles et d'entrepôts.	1.4 Les constructions et installations à vocation d'activités industrielles.
Article UB 2 : Occupations et utilisations du sol soumises à conditions particulières	
<p>2.5 Dans les secteurs de cavités souterraines, seuls sont autorisés :</p> <ul style="list-style-type: none"> - toute construction nouvelle et les changements de destination en habitat des constructions existantes à la condition que le risque lié à la présence de cavités souterraines soit au préalable levé ; - pour les constructions existantes : les extensions mesurées (30 m² de S.H.O.N.), rénovations, changements de destination en annexes ou activités autorisées ; - les constructions d'annexes ; - la reconstruction après sinistre si le sinistre n'est pas dû à un effondrement de cavité souterraine. 	<p>2.5 Dans les secteurs de cavités souterraines, seuls sont autorisés :</p> <ul style="list-style-type: none"> - toute construction nouvelle et les changements de destination autorisés des constructions existantes à la condition que le risque lié à la présence de cavités souterraines soit au préalable levé ; - pour les constructions existantes : les extensions mesurées (20 m² d'emprise au sol) ; - les constructions d'annexes (20 m² d'emprise au sol) ; - la reconstruction après sinistre si le sinistre n'est pas dû à un effondrement de cavité souterraine.
Article UB 3 : Accès et voirie	
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.	3.5 Les voies en impasses doivent être aménagées à leur extrémité pour permettre aux véhicules de faire aisément demi-tour.
Article UB 5 : Caractéristiques des terrains	
<p>5.1 Pour toute construction nouvelle, les terrains devront avoir une superficie au minimum égale à 1500 m² dans un souci de préserver la qualité de l'urbanisation traditionnelle et des paysages de ces secteurs.</p> <p>5.2 Pour les constructions existantes situées sur des terrains d'assiette inférieure à 1500 m², sont autorisés :</p> <ul style="list-style-type: none"> - les adaptations, réfections, rénovations, extensions, constructions d'annexes, reconstructions après sinistre ; - les changements de destination, réhabilitation lorsque le terrain a une superficie au minimum égale à 1200 m². 	5.1 Supprimé par la Loi ALUR
Article UB 7 : Implantation des constructions par rapport aux limites séparatives	

<p>7.1 Les constructions principales 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, 2 mètres pour les annexes.</p>	<p>7.1 Les constructions principales 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 2 mètres.</p>
<p>Article UB 10 : Hauteur maximale des constructions</p>	
<p>10.2 La hauteur des constructions est limitée à :</p> <ul style="list-style-type: none"> - 2 niveaux habitables pour les habitations, soit R+comble, - 10 mètres au faitage pour les constructions à usage autre que d'habitation et à 12 mètres pour des cheminées et autres superstructures de faibles emprises. 	<p>10.2 La hauteur des constructions est limitée à :</p> <ul style="list-style-type: none"> - 2 niveaux habitables pour les habitations ou 10 mètres au faitage ou à l'acrotère ; - 12 mètres maximum pour les constructions à usage autre qu'habitation (cheminées et autres superstructures comprises).
<p>Article UB 11 : Aspect extérieur des constructions et aménagement des abords</p>	
<p>11.2 La cote du rez-de-chaussée fini ne devra pas excéder 0.30 mètre au-dessus du sol naturel en terrain plat. Sur les terrains en pente (5% en plus), des adaptations mineures peuvent être autorisées. La cote du rez-de-chaussée fini pourra alors atteindre 0.80 mètre.</p>	<p>11.2 La cote du rez-de-chaussée fini ne devra pas excéder 0.30 mètre au-dessus du sol naturel en terrain plat. Sur les terrains en pente (5% en plus), des adaptations peuvent être autorisées. La cote du rez-de-chaussée fini pourra alors atteindre 0.80 mètre au plus défavorable.</p>
<p>11.3 Les garages, dépendances, annexes (abris de jardin, abris bois, ...) et petites extensions (vérandas, verrières) doivent être construits en harmonie de matériaux et de couleur avec le bâtiment principal. Leurs emprise et hauteur devront être inférieures à celles de la construction principale.</p>	<p>11.3 Les garages, dépendances, annexes (abris de jardin, abris bois, piscines, ...) et petites extensions (vérandas, verrières) doivent être construits en harmonie de matériaux et de couleur avec le bâtiment principal. Leurs emprise et hauteur devront être inférieures à celles de la construction principale.</p>
<p>11.5 Les façades auront un aspect homogène.</p>	<p>11.5 Supprimé du règlement</p>
<p>11.6 Les matériaux destinés à être recouverts d'un enduit ou d'un parement (briques creuses, parpaings, ...) devront être recouverts d'un enduit ou d'un parement sur leur face extérieure en harmonie avec les bâtiments existants.</p>	<p>11.5 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. Les enduits seront peints ou teintés dans la masse constituant ainsi un revêtement aux qualités visuelles compatibles avec les formes, couleurs et aspects du paysage local.</p>
<p>11.8 Sont interdits :</p> <ul style="list-style-type: none"> - tout pastiche d'une architecture archaïque ou étrangère à la région ; - l'emploi en parement extérieur de matériaux d'aspect médiocre ; 	<p>11.7 Sont interdits :</p> <ul style="list-style-type: none"> - tout pastiche d'une architecture archaïque ou étrangère à la région ; - l'emploi en parement extérieur de matériaux d'aspect médiocre ;

<ul style="list-style-type: none"> - les enduits imitant des matériaux, tels que faux moellons, fausses briques, faux pans de bois et faux marbres ; - les couleurs de ton blanc, les couleurs primaires (cyan, magenta, jaune), les couleurs vives et criardes. 	<ul style="list-style-type: none"> - les couleurs de ton blanc ; - les couleurs primaires (cyan, magenta, jaune), les couleurs vives et criardes.
<p>11.11 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 45°. Les débords de toit sont obligatoires. Ils devront être au minimum de 30 cm.</p>	<p>11.10 Les constructions à usage d'habitations 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 45°. Le zinc est également autorisé. Les débords de toit sont obligatoires. Ils devront être au minimum de 30 cm. Pour les annexes et vérandas, les débords de toit ne sont pas obligatoires.</p>
<p>11.12 Pour les vérandas, elles pourront être également réalisées en verre, en matériaux métalliques ou aluminium. La pente pourra être abaissée à 15°.</p>	<p>11.11 Pour les vérandas, elles pourront être également réalisées en verre, polycarbonate, aluminium ou matériaux translucides. La pente pourra être abaissée à 15°.</p>
<p>11.14 Les toitures terrasses sont autorisées pour toute construction sous conditions :</p> <ul style="list-style-type: none"> - sur l'ensemble de la toiture si cette toiture est végétalisée ; - sur 20% de la toiture si cette toiture n'est pas végétalisée. 	<p>11.13 Les toitures terrasses sont autorisées pour toute construction sous conditions :</p> <ul style="list-style-type: none"> - sur l'ensemble de la toiture si cette toiture est végétalisée ; - sur 20% de la toiture totale si cette toiture n'est pas végétalisée.
<p>11.15 Sont interdits :</p> <ul style="list-style-type: none"> - 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 	<p>11.14 Sont interdits :</p> <ul style="list-style-type: none"> - l'emploi de la tôle de forme ondulée ; - l'emploi de tout matériau brillant à l'exception des capteurs solaires
<p>11.20 Les portails devront être traités en harmonie avec le bâtiment principal. Les couleurs de ton blanc sont interdites.</p>	<p>11.19 Les portails devront être traités en harmonie avec le bâtiment principal.</p>
<p>Article UB 12 : Stationnement des véhicules</p>	
<p>12.2 En particulier, il est exigé :</p> <ul style="list-style-type: none"> - pour les constructions à usage d'habitation : 2 places de stationnement par logement, aménagées dans la propriété. - pour les constructions à usage de services et de bureaux : 1 place de stationnement par tranche de 40 m² de plancher hors œuvre de construction. - pour les constructions à usage de commerce : <ul style="list-style-type: none"> - surfaces de vente : 1 place de stationnement par tranche de 25 m² de surface de vente ; - restaurants : 3 places de 	<p>12.2 En particulier, il est exigé :</p> <ul style="list-style-type: none"> - pour les constructions à usage d'habitation : 2 places de stationnement par logement, aménagées dans la propriété. - pour les constructions à usage de services et de bureaux : 1 place de stationnement par tranche de 40 m² de surface de plancher. - pour les constructions à usage de commerce : <ul style="list-style-type: none"> - surfaces de vente : 1 place de stationnement par tranche de 25 m² de surface de vente ; - restaurants : 3 places de

<p>stationnement par tranche de 10 m² de surface de restaurant.</p> <ul style="list-style-type: none"> - pour les constructions à usage d'activités artisanales : 1 place de stationnement par tranche de 100 m² de surface hors œuvre de construction. - pour les constructions à vocation hôtelière : 1 place de stationnement par chambre. - pour les équipements collectifs : <ul style="list-style-type: none"> - 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... 	<p>stationnement par tranche de 10 m² de surface de restaurant.</p> <ul style="list-style-type: none"> - pour les constructions à usage d'activités artisanales : 1 place de stationnement par tranche de 100 m² de surface de plancher. - pour les constructions à vocation hôtelière : 1 place de stationnement par chambre. - pour les équipements collectifs : <ul style="list-style-type: none"> - salles des fêtes, salles de réunions, salles de spectacles, salles à usage culturel : 1 place par tranche de 10 m² de la surface de plancher ;
Article UB 13 : Espaces libres, aires de jeux et de loisirs, et plantations	
<p>13.4 Obligation de planter une haie champêtre le long de la limite Ouest de la zone.</p>	<p>13.4 Supprimé du règlement, car erreur. N'existe pas sur le règlement graphique.</p>
Article UB 14 : Possibilités maximales d'occupation des sols	
<p>14.1 Le Coefficient d'Occupation du Sol est fixé à :</p> <ul style="list-style-type: none"> - 0.10 pour les constructions à usage d'habitation, - 0.50 pour les autres constructions. 	<p>14.1 Supprimé la Loi ALUR.</p>

2. Modification du règlement « Titre III - Dispositions applicables aux zones à urbaniser »

Règlement, Titre III, Zone AUa avant modification	Règlement, Titre III, Zone AUa après modification
Article AUa 1 : Occupations et utilisations du sol interdites	
1.4 Les constructions et installations à vocation d'activités industrielles et d'entrepôts .	1.4 Les constructions et installations à vocation d'activités industrielles.
Article AUa 3 : Accès et voirie	
3.6 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 voies en impasses doivent être aménagées à leur extrémité pour permettre aux véhicules de faire aisément demi-tour.
Article AUa 5 : Caractéristiques des terrains	
5.1 A défaut de réseau collectif d'assainissement des eaux usées, un minimum parcellaire de 1000 m ² est imposé pour permettre un bon fonctionnement du système d'assainissement individuel autorisé.	5.1 Supprimé par la Loi ALUR.
5.2 Les parcelles devront comporter une façade sur rue d'une largeur au moins égale à 30 mètres.	
Article AUa 6 : Implantation des constructions par rapport aux voies et emprises publiques	
6.1 Les constructions doivent être implantées avec un retrait de l'alignement des voies au minimum de : - 15 mètres de la RD290 ; - 10 mètres des autres voies départementales ; - 5 mètres des autres voies.	6.1 Les constructions doivent être implantées en retrait de l'alignement avec un minimum de : - 10 mètres de la RD290 ; - 10 mètres des autres voies départementales ; - 5 mètres des autres voies.
Article AUa 7 : Implantation des constructions par rapport aux limites séparatives	
7.1 Les constructions doivent être implantées à une distance minimum de 20 mètres des espaces boisés classés.	7.1 Les constructions principales doivent être implantées à une distance minimum de 20 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 , 2 mètres pour les annexes.	7.2 Les constructions principales 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 2 mètres .
Article AUa 10 : Hauteur maximale des constructions	
10.2 La hauteur des constructions est limitée à : - 2 niveaux habitables pour les	10.2 La hauteur des constructions est limitée à : - 2 niveaux habitables pour les

<p>habitations, soit R+comble,</p> <ul style="list-style-type: none"> - 10 mètres au faitage pour les constructions à usage autre que d'habitation et à 12 mètres pour des cheminées et autres superstructures de faibles emprises. 	<p>habitations ou 10 mètres au faitage ou à l'acrotère ;</p> <ul style="list-style-type: none"> - 12 mètres maximum pour les constructions à usage autre qu'habitation (cheminées et autres superstructures comprises).
<p>Article AUa 11 : Aspect extérieur des constructions et aménagement des abords</p>	
<p>11.2 La cote du rez-de-chaussée fini ne devra pas être inférieure à 0.20 mètre au-dessus du sol naturel afin de prévenir de tout risque dû au ruissellement des eaux pluviales provenant de la RD290 et ne devra pas excéder 0.30 mètre au-dessus du sol naturel en terrain plat. Sur les terrains en pente (5% en plus), des adaptations mineures peuvent être autorisées. La cote du rez-de-chaussée fini pourra alors atteindre 0.80 mètre.</p>	<p>11.2 La cote du rez-de-chaussée fini ne devra pas être inférieure à 0.20 mètre au-dessus du sol naturel afin de prévenir de tout risque dû au ruissellement des eaux pluviales provenant de la RD290 et ne devra pas excéder 0.30 mètre au-dessus du sol naturel en terrain plat. Sur les terrains en pente (5% en plus), des adaptations peuvent être autorisées. La cote du rez-de-chaussée fini pourra alors atteindre 0.80 mètre au plus défavorable.</p>
<p>11.3 Les garages, dépendances, annexes (abris de jardin, abris bois, ...) et petites extensions (vérandas, verrières) doivent être construits en harmonie de matériaux et de couleur avec le bâtiment principal. Leurs emprise et hauteur devront être inférieures à celles de la construction principale.</p>	<p>11.3 Les garages, dépendances, annexes (abris de jardin, abris bois, piscines, ...) et petites extensions (vérandas, verrières) doivent être construits en harmonie de matériaux et de couleur avec le bâtiment principal. Leurs emprise et hauteur devront être inférieures à celles de la construction principale.</p>
<p>11.5 Les façades auront un aspect homogène.</p>	<p>11.5 Supprimé du règlement.</p>
<p>11.6 Les matériaux destinés à être recouverts d'un enduit ou d'un parement (briques creuses, parpaings, ...) devront être recouverts d'un enduit ou d'un parement sur leur face extérieure en harmonie avec les bâtiments existants.</p>	<p>11.5 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. Les enduits seront peints ou teintés dans la masse constituant ainsi un revêtement aux qualités visuelles compatibles avec les formes, couleurs et aspects du paysage local.</p>
<p>11.8 Sont interdits :</p> <ul style="list-style-type: none"> - tout pastiche d'une architecture archaïque ou étrangère à la région ; - l'emploi en parement extérieur de matériaux d'aspect médiocre ; - les enduits imitant des matériaux, tels que faux moellons, fausses briques, faux pans de bois et faux marbres ; - les couleurs de ton blanc, les couleurs primaires (cyan, magenta, jaune), les couleurs vives et criardes. 	<p>11.7 Sont interdits :</p> <ul style="list-style-type: none"> - tout pastiche d'une architecture archaïque ou étrangère à la région ; - l'emploi en parement extérieur de matériaux d'aspect médiocre ; - les couleurs de ton blanc ; - les couleurs primaires (cyan, magenta, jaune), les couleurs vives et criardes.

<p>11.10 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 45°. Les débords de toit sont obligatoires. Ils devront être au minimum de 30 cm.</p>	<p>11.9 Les constructions à usage d'habitations 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 45°. Le zinc est également autorisé. Les débords de toit sont obligatoires. Ils devront être au minimum de 30 cm. Pour les annexes et vérandas, les débords de toit ne sont pas obligatoires.</p>
<p>11.11 Pour les vérandas, elles pourront être également réalisées en verre, en matériaux métalliques ou aluminium. La pente pourra être abaissée à 15°.</p>	<p>11.10 Pour les vérandas, elles pourront être également réalisées en verre, polycarbonate, aluminium ou matériaux translucides. La pente pourra être abaissée à 15°.</p>
<p>11.13 Les toitures terrasses sont autorisées pour toute construction sous conditions :</p> <ul style="list-style-type: none"> - sur l'ensemble de la toiture si cette toiture est végétalisée ; - sur 20% de la toiture si cette toiture n'est pas végétalisée. 	<p>11.12 Les toitures terrasses sont autorisées pour toute construction sous conditions :</p> <ul style="list-style-type: none"> - sur l'ensemble de la toiture si cette toiture est végétalisée ; - sur 20% de la toiture totale si cette toiture n'est pas végétalisée.
<p>11.14 Sont interdits :</p> <ul style="list-style-type: none"> - 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 	<p>11.13 Sont interdits :</p> <ul style="list-style-type: none"> - l'emploi de la tôle de forme ondulée ; - l'emploi de tout matériau brillant à l'exception des capteurs solaires
<p>11.19 Les portails devront être traités en harmonie avec le bâtiment principal. Les couleurs de ton blanc sont interdites.</p>	<p>11.18 Les portails devront être traités en harmonie avec le bâtiment principal.</p>
<p>Article AUa 12 : Stationnement des véhicules</p>	
<p>12.2 En particulier, il est exigé :</p> <ul style="list-style-type: none"> - pour les constructions à usage d'habitation : 2 places de stationnement par logement, aménagées dans la propriété. - pour les constructions à vocation hôtelière : 1 place de stationnement par chambre. - pour les constructions à usage d'activités artisanales : 1 place de stationnement par tranche de 100 m² de surface hors œuvre de construction. - pour les constructions à usage de services et de bureaux : 1 place de stationnement par tranche de 40 m² de plancher hors œuvre de construction. - pour les équipements collectifs : <ul style="list-style-type: none"> - salles des fêtes, salles de réunions, salles de spectacles, salles à usage culturel : 1 place par tranche de 10 m² de 	<p>12.2 En particulier, il est exigé :</p> <ul style="list-style-type: none"> - pour les constructions à usage d'habitation : 2 places de stationnement par logement, aménagées dans la propriété. - pour les constructions à vocation hôtelière : 1 place de stationnement par chambre - pour les constructions à usage d'activités artisanales : 1 place de stationnement par tranche de 100 m² de surface de plancher. - pour les constructions à usage de services et de bureaux : 1 place de stationnement par tranche de 40 m² de surface de plancher. - pour les équipements collectifs : <ul style="list-style-type: none"> - salles des fêtes, salles de réunions, salles de spectacles, salles à usage culturel : 1 place par tranche de 10 m² de la

<p><i>S.H.O.N..</i></p> <ul style="list-style-type: none"> - <i>salles de lecture, bibliothèque : 1 place par tranche de 50 m² de S.H.O.N. ;</i> - <i>enseignement premier degré : 2 places par classe</i> - <i>équipements sportifs en salle : 1 place par tranche de 30 m² de la surface à usage sportif.</i> 	<p>surface de plancher ;</p> <ul style="list-style-type: none"> - <i>salles de lecture, bibliothèque : 1 place par tranche de 50 m² de la surface de plancher ;</i> - <i>enseignement premier degré : 2 places par classe</i> - <i>équipements sportifs en salle : 1 place par tranche de 30 m² de la surface à usage sportif.</i>
<p>Article AUa 14 : Possibilités maximales d'occupation du sol</p>	
<p>14.1 Le Coefficient d'Occupation du Sol est fixé à :</p> <ul style="list-style-type: none"> - 0.20 pour les constructions à usage d'habitation, - 0.50 pour les autres constructions. 	<p>14.1 Supprimé par la Loi ALUR</p>

Règlement, Titre III, Zone AUb avant modification	Règlement, Titre III, Zone AUb après modification
Article AUb 1 : Occupations et utilisations du sol interdites	
1.4 Les constructions et installations à vocation d'activités industrielles et d'entrepôts .	1.4 Les constructions et installations à vocation d'activités industrielles.
1.8 L'ouverture de terrains aménagés permanents pour l'accueil de campeurs, caravanes, camping-cars , mobil homes, ainsi que ceux affectés à l'implantation d'habitations légères de loisirs.	1.8 L'ouverture de terrains aménagés permanents pour l'accueil de campeurs, caravanes, mobil homes, ainsi que ceux affectés à l'implantation d'habitations légères de loisirs.
Article AUb 2 : Occupations et utilisations du sol soumises à conditions particulières	
2.7 Dans les secteurs de cavités souterraines, seuls sont autorisés : <ul style="list-style-type: none"> - toute construction nouvelle et les changements de destination en habitat des constructions existantes à la condition que le risque lié à la présence de cavités souterraines soit au préalable levé ; - pour les constructions existantes : les extensions mesurées (30 m² de S.H.O.N.), rénovations, changements de destination en annexes ou activités autorisées ; - les constructions d'annexes ; - la reconstruction après sinistre si le sinistre n'est pas dû à un effondrement de cavité souterraine. 	2.7 Dans les secteurs de cavités souterraines, seuls sont autorisés : <ul style="list-style-type: none"> - toute construction nouvelle et les changements de destination autorisés des constructions existantes à la condition que le risque lié à la présence de cavités souterraines soit au préalable levé ; - pour les constructions existantes : les extensions mesurées (20 m² d'emprise au sol), rénovations ; - les constructions d'annexes (20m² d'emprise au sol) ; - la reconstruction après sinistre si le sinistre n'est pas dû à un effondrement de cavité souterraine.
Article AUb 3 : Accès et voirie	
3.6 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 voies en impasses doivent être aménagées à leur extrémité pour permettre aux véhicules de faire aisément demi-tour.
Article AUb 5 : Caractéristiques des terrains	
5.1 Pour toute nouvelle construction, les terrains devront avoir une superficie au minimum égale à 1500 m ² dans un souci de préserver la qualité de l'urbanisation traditionnelle et des paysages de ce secteur.	5.1 Supprimé par la Loi ALUR
Article AUb 6 : Implantation des constructions par rapport aux voies et emprises publiques	
6.1 Les constructions doivent être implantées en retrait de l'alignement au minimum de : <ul style="list-style-type: none"> - 10 mètres des routes départementales ; - 5 mètres des autres voies. 	6.1 Les constructions doivent être implantées en retrait de l'alignement avec un recul minimum de : <ul style="list-style-type: none"> - 10 mètres des routes départementales ; - 5 mètres des autres voies.

Article AUb 7 : Implantation des constructions par rapport aux limites séparatives	
<p>7.1 Les constructions principales 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, 2 mètres pour les annexes.</p>	<p>7.1 Les constructions principales 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 2 mètres.</p> <p>7.2 Pour les constructions existantes ne respectant pas la règle d'implantation définie ci-avant, sont autorisés, à condition de ne pas rapprocher l'immeuble des limites : les changements de destination, réhabilitations, réfections, adaptations, extensions, reconstructions après sinistre.</p>
Article AUb 10 : Hauteur maximale des constructions	
<p>10.2 La hauteur des constructions est limitée à :</p> <ul style="list-style-type: none"> - 2 niveaux habitables pour les habitations, soit R+comble, - 10 mètres au faitage pour les constructions à usage autre que d'habitation et à 12 mètres pour des cheminées et autres superstructures de faibles emprises. 	<p>10.2 La hauteur des constructions est limitée à :</p> <ul style="list-style-type: none"> - 2 niveaux habitables pour les habitations ou 10 mètres au faitage ou à l'acrotère ; - 12 mètres maximum pour les constructions à usage autre qu'habitation (cheminées et autres superstructures comprises).
Article AUb 11 : Aspect extérieur des constructions et aménagement des abords	
<p>11.2 La cote du rez-de-chaussée fini ne devra pas excéder 0.30 mètre au-dessus du sol naturel en terrain plat. Sur les terrains en pente (5% en plus), des adaptations mineures peuvent être autorisées. La cote du rez-de-chaussée fini pourra alors atteindre 0.80 mètre.</p>	<p>11.2 La cote du rez-de-chaussée fini ne devra pas excéder 0.30 mètre au-dessus du sol naturel en terrain plat. Sur les terrains en pente (5% en plus), des adaptations peuvent être autorisées. La cote du rez-de-chaussée fini pourra alors atteindre 0.80 mètre au plus défavorable.</p>
<p>11.3 Les garages, dépendances, annexes (abris de jardin, abris bois, ...) et petites extensions (vérandas, verrières) doivent être construits en harmonie de matériaux et de couleur avec le bâtiment principal. Leurs emprise et hauteur devront être inférieures à celles de la construction principale.</p>	<p>11.3 Les garages, dépendances, annexes (abris de jardin, abris bois, piscines, ...) et petites extensions (vérandas, verrières) doivent être construits en harmonie de matériaux et de couleur avec le bâtiment principal. Leurs emprise et hauteur devront être inférieures à celles de la construction principale.</p>
<p>11.5 Les façades auront un aspect homogène.</p>	<p>11.5 Supprimé du règlement</p>
<p>11.6 Les matériaux destinés à être recouverts d'un enduit ou d'un parement (briques creuses, parpaings, ...) devront être recouverts d'un enduit ou d'un parement sur leur face extérieure en harmonie avec les bâtiments existants.</p>	<p>11.5 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. Les enduits seront peints ou teintés dans la</p>

	masse constituant ainsi un revêtement aux qualités visuelles compatibles avec les formes, couleurs et aspects du paysage local.
<p>11.8 Sont interdits :</p> <ul style="list-style-type: none"> - tout pastiche d'une architecture archaïque ou étrangère à la région ; - l'emploi en parement extérieur de matériaux d'aspect médiocre ; - les enduits imitant des matériaux, tels que faux moellons, fausses briques, faux pans de bois et faux marbres ; - les couleurs de ton blanc, les couleurs primaires (cyan, magenta, jaune), les couleurs vives et criardes. 	<p>11.7 Sont interdits :</p> <ul style="list-style-type: none"> - tout pastiche d'une architecture archaïque ou étrangère à la région ; - l'emploi en parement extérieur de matériaux d'aspect médiocre ; - les couleurs de ton blanc ; - les couleurs primaires (cyan, magenta, jaune), les couleurs vives et criardes.
<p>11.10 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 45°. Les débords de toit sont obligatoires. Ils devront être au minimum de 30 cm.</p>	<p>11.9 Les constructions à usage d'habitations 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 45°. Le zinc est également autorisé. Les débords de toit sont obligatoires. Ils devront être au minimum de 30 cm. Pour les annexes et vérandas, les débords de toit ne sont pas obligatoires.</p>
<p>11.11 Pour les vérandas, elles pourront être également réalisées en verre, en matériaux métalliques ou aluminium. La pente pourra être abaissée à 15°.</p>	<p>11.10 Pour les vérandas, elles pourront être également réalisées en verre, polycarbonate, aluminium ou matériaux translucides. La pente pourra être abaissée à 15°.</p>
<p>11.13 Les toitures terrasses sont autorisées pour toute construction sous conditions :</p> <ul style="list-style-type: none"> - sur l'ensemble de la toiture si cette toiture est végétalisée ; - sur 20% de la toiture si cette toiture n'est pas végétalisée. 	<p>11.12 Les toitures terrasses sont autorisées pour toute construction sous conditions :</p> <ul style="list-style-type: none"> - sur l'ensemble de la toiture si cette toiture est végétalisée ; - sur 20% de la toiture totale si cette toiture n'est pas végétalisée.
<p>11.14 Sont interdits :</p> <ul style="list-style-type: none"> - 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 	<p>11.13 Sont interdits :</p> <ul style="list-style-type: none"> - l'emploi de la tôle de forme ondulée ; - l'emploi de tout matériau brillant à l'exception des capteurs solaires
<p>11.19 Les portails devront être traités en harmonie avec le bâtiment principal. Les couleurs de ton blanc sont interdites.</p>	<p>11.18 Les portails devront être traités en harmonie avec le bâtiment principal.</p>
Article AUB 12 : Stationnement des véhicules	
<p>12.2 En particulier, il est exigé :</p> <ul style="list-style-type: none"> - pour les constructions à usage d'habitation : 2 places de stationnement par logement, aménagées dans la propriété. - pour les constructions à vocation 	<p>12.2 En particulier, il est exigé :</p> <ul style="list-style-type: none"> - pour les constructions à usage d'habitation : 2 places de stationnement par logement, aménagées dans la propriété. - pour les constructions à vocation

<p><i>hôtelière : 1 place de stationnement par chambre.</i></p> <ul style="list-style-type: none"> - <i>pour les constructions à usage d'activités artisanales : 1 place de stationnement par tranche de 100 m² de surface hors œuvre de construction.</i> - <i>pour les constructions à usage de services et de bureaux : 1 place de stationnement par tranche de 40 m² de plancher hors œuvre de construction.</i> - <i>pour les équipements collectifs :</i> <ul style="list-style-type: none"> - <i>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..</i> - <i>salles de lecture, bibliothèque : 1 place par tranche de 50 m² de S.H.O.N. ;</i> - <i>enseignement premier degré : 2 places par classe</i> - <i>équipements sportifs en salle : 1 place par tranche de 30 m² de la surface à usage sportif.</i> 	<p><i>hôtelière : 1 place de stationnement par chambre</i></p> <ul style="list-style-type: none"> - <i>pour les constructions à usage d'activités artisanales : 1 place de stationnement par tranche de 100 m² de surface de plancher.</i> - <i>pour les constructions à usage de services et de bureaux : 1 place de stationnement par tranche de 40 m² de surface de plancher.</i> - <i>pour les équipements collectifs :</i> <ul style="list-style-type: none"> - <i>salles des fêtes, salles de réunions, salles de spectacles, salles à usage culturel : 1 place par tranche de 10 m² de la surface de plancher ;</i> - <i>salles de lecture, bibliothèque : 1 place par tranche de 50 m² de la surface de plancher ;</i> - <i>enseignement premier degré : 2 places par classe</i> - <i>équipements sportifs en salle : 1 place par tranche de 30 m² de la surface à usage sportif.</i>
<p>Article AUb 14 : Possibilités maximales d'occupation du sol</p>	
<p>14.1 <i>Le Coefficient d'Occupation du Sol est fixé à :</i></p> <ul style="list-style-type: none"> - <i>0.10 pour les constructions à usage d'habitation,</i> - <i>0.50 pour les autres constructions.</i> 	<p>14.1 Supprimé par la Loi ALUR.</p>

3. Modification du règlement « Titre IV - Dispositions applicables aux zones naturelles et forestières »

Règlement, Titre IV, Zone N avant modification	Règlement, Titre IV, Zone N après modification
Article N 2 : Occupations et utilisations du sol soumises à conditions particulières	
2.4 La construction d'annexes pour les habitations existantes	2.4 Les annexes sont autorisées à condition que l'annexe soit entièrement implantée à l'intérieur d'une zone de 40 mètres mesurée à partir des murs extérieurs du bâtiment d'habitation principale
2.7 Pour les constructions existantes, si elles ne sont pas frappées d'alignement ou touchées par un emplacement réservé : les changements de destination et réhabilitation à vocation d'habitat, d'artisanat ou de services , les extensions mesurées (30% de la surface de plancher avec un maximum de 50m ²), les adaptations, rénovations, réfections et reconstructions après sinistre.	2.7 Pour les constructions existantes, si elles ne sont pas frappées d'alignement ou touchées par un emplacement réservé : les extensions mesurées (30% de la surface de plancher avec un maximum de 50m ²), les adaptations, rénovations, réfections et reconstructions après sinistre.
2.8 [...] <ul style="list-style-type: none"> - les changements de destination des constructions existantes s'ils sont exclusivement à vocation d'activités artistiques, culturelles, de tourisme ; - les changements de destination des constructions existantes à vocation d'activités d'accueil, d'hébergement, de restauration et d'animation (restaurants, hôtels, gîtes ruraux, salles de réception-animation-conférence, ...) lorsque celles-ci sont liées à une activité artistique, culturelle ou touristique ; [...]	Extrait d'article supprimé du règlement

<p>2.9. Dans les secteurs de cavités souterraines, seuls sont autorisés :</p> <ul style="list-style-type: none"> - tous les aménagements et travaux permettant de préciser ou lever le risque cavités souterraines ; - toute construction nouvelle et les changements de destination en habitat des constructions existantes à la condition que le risque lié à la présence de cavités souterraines soit au préalable levé ; - pour les constructions existantes : les extensions mesurées (30 m² de S.H.O.N.), rénovations, changements de destination en annexes ou activités autorisées ; - les constructions d'annexes ; - la reconstruction après sinistre si le sinistre n'est pas dû à un effondrement de cavité souterraine. 	<p>2.9. Dans les secteurs de cavités souterraines, seuls sont autorisés :</p> <ul style="list-style-type: none"> - tous les aménagements et travaux permettant de préciser ou lever le risque cavités souterraines ; - toute construction nouvelle à la condition que le risque lié à la présence de cavités souterraines soit au préalable levé ; - pour les constructions existantes : les extensions mesurées (20 m² d'emprise au sol), rénovations ; - les constructions d'annexes (20m² d'emprise au sol) ; - la reconstruction après sinistre si le sinistre n'est pas dû à un effondrement de cavité souterraine.
<p>Article N 5 : Caractéristiques des terrains</p>	
<p>5.1 A défaut de réseau collectif d'assainissement des eaux usées, un minimum parcellaire de 1000 m² en zone N, 1200 m² en secteurs Nb et NAC, 1500 m² en secteur Nc, est imposé pour permettre un bon fonctionnement du système d'assainissement individuel autorisé.</p>	<p>5.1 Supprimé par la loi ALUR.</p>
<p>Article N 6 : Implantation des constructions par rapport aux voies et emprises publiques</p>	
<p>6.1 Les constructions doivent être implantées en retrait de l'alignement avec une marge de recul de 10 mètres minimum des voies départementales et de 6 mètres minimum des autres voies.</p>	<p>6.1 Les constructions doivent être implantées en retrait de l'alignement avec un recul minimum de :</p> <ul style="list-style-type: none"> - 10 mètres des voies départementales - 6 mètres des autres voies.
<p>Article N 7 : Implantation des constructions par rapport aux limites séparatives</p>	
<p>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.</p>	<p>7.2 Les constructions principales 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 2 mètres.</p>
<p>Article N 10 : Hauteur maximale des constructions</p>	
<p>10.2 La hauteur des constructions à usage d'habitation est limitée à 2 niveaux habitables, soit R+comble</p>	<p>10.2 La hauteur des constructions à usage d'habitation est limitée à :</p> <ul style="list-style-type: none"> - 2 niveaux habitables ; - 10 mètres au faitage ou à l'acrotère
<p>Article N 11 : Aspect extérieur des constructions et aménagement des abords</p>	

<p>11.2 La cote du rez-de-chaussée fini ne devra pas excéder 0.30 mètre au-dessus du sol naturel en terrain plat. Sur les terrains en pente (5% en plus), des adaptations mineures peuvent être autorisées. La cote du rez-de-chaussée fini pourra alors atteindre 0.80 mètre.</p>	<p>11.2 La cote du rez-de-chaussée fini ne devra pas excéder 0.30 mètre au-dessus du sol naturel en terrain plat. Sur les terrains en pente (5% en plus), des adaptations peuvent être autorisées. La cote du rez-de-chaussée fini pourra alors atteindre 0.80 mètre au plus défavorable.</p>
<p>11.3 Les garages, dépendances, annexes (abris de jardin, abris bois, ...) et petites extensions (vérandas, verrières) doivent être construits en harmonie de matériaux et de couleur avec le bâtiment principal. Leurs emprise et hauteur devront être inférieures à celles de la construction principale.</p>	<p>11.3 Les garages, dépendances, annexes (abris de jardin, abris bois, piscines, ...) et petites extensions (vérandas, verrières) doivent être construits en harmonie de matériaux et de couleur avec le bâtiment principal. Leurs emprise et hauteur devront être inférieures à celles de la construction principale.</p>
<p>11.5 Les façades auront un aspect homogène.</p>	<p>11.5 Supprimé du règlement</p>
<p>11.8 Sont interdits :</p> <ul style="list-style-type: none"> - tout pastiche d'une architecture archaïque ou étrangère à la région ; - l'emploi en parement extérieur de matériaux d'aspect médiocre ; - les enduits imitant des matériaux, tels que faux moellons, fausses briques, faux pans de bois et faux marbres ; - les couleurs de ton blanc, les couleurs primaires (cyan, magenta, jaune), les couleurs vives et criardes. 	<p>11.7 Sont interdits :</p> <ul style="list-style-type: none"> - tout pastiche d'une architecture archaïque ou étrangère à la région ; - l'emploi en parement extérieur de matériaux d'aspect médiocre ; - les couleurs de ton blanc ; - les couleurs primaires (cyan, magenta, jaune), les couleurs vives et criardes.
<p>11.10 Les matériaux transparents et translucides sont autorisés pour les vérandas.</p>	<p>11.9 Supprimé du règlement.</p>
<p>11.12 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 45°. Les débords de toit sont obligatoires. Ils devront être au minimum de 30 cm.</p>	<p>11.10 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 45°. Le zinc est également autorisé. Les débords de toit sont obligatoires. Ils devront être au minimum de 30 cm. Pour les annexes et vérandas, les débords de toit ne sont pas obligatoires.</p>
<p>11.13 Pour les vérandas, elles pourront être également réalisées en verre, en matériaux métalliques ou aluminium. La pente pourra être abaissée à 15°.</p>	<p>11.11 Pour les vérandas, elles pourront être également réalisées en verre, polycarbonate, aluminium ou matériaux translucides. La pente pourra être abaissée à 15°.</p>
<p>11.15 Les toitures terrasses sont autorisées pour toute construction sous conditions :</p> <ul style="list-style-type: none"> - sur l'ensemble de la toiture si cette toiture est végétalisée ; - sur 20% de la toiture si cette toiture n'est pas végétalisée. 	<p>11.13 Les toitures terrasses sont autorisées pour toute construction sous conditions :</p> <ul style="list-style-type: none"> - sur l'ensemble de la toiture si cette toiture est végétalisée ; - sur 20% de la toiture totale si cette toiture n'est pas végétalisée.

<p>11.16 Sont interdits :</p> <ul style="list-style-type: none"> - 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 	<p>11.14 Sont interdits :</p> <ul style="list-style-type: none"> - l'emploi de la tôle de forme ondulée ; - l'emploi de tout matériau brillant à l'exception des capteurs solaires
<p>11.21 Les portails devront être traités en harmonie avec le bâtiment principal. Les couleurs de ton blanc sont interdites.</p>	<p>11.19 Les portails devront être traités en harmonie avec le bâtiment principal.</p>
<p>Article N 12 : Stationnement des véhicules</p>	
<p>12.2 En particulier, il est exigé :</p> <ul style="list-style-type: none"> - pour les constructions à usage d'habitation : 2 places de stationnement par logement, aménagées dans la propriété. - pour les constructions à vocation hôtelière : 1 place de stationnement par chambre. - pour les constructions à usage d'activités artisanales : 1 place de stationnement par tranche de 100 m² de surface hors œuvre de construction. - pour les constructions à usage de services : 1 place de stationnement par tranche de 40 m² de plancher hors œuvre de construction. - stationnement des deux roues (pour les groupes de logements et construction accueillant du public) : une aire de stationnement pour les bicyclettes, vélomoteurs et motocyclettes devra être aménagée sur la parcelle. 	<p>12.2 En particulier, il est exigé :</p> <ul style="list-style-type: none"> - pour les constructions à usage d'habitation : 2 places de stationnement par logement, aménagées dans la propriété. - pour les constructions à vocation hôtelière : 1 place de stationnement par chambre. - pour les constructions à usage d'activités artisanales : 1 place de stationnement par tranche de 100 m² de surface de plancher. - pour les constructions à usage de services : 1 place de stationnement par tranche de 40 m² de surface de plancher. - stationnement des deux roues (pour les groupes de logements et construction accueillant du public) : une aire de stationnement pour les bicyclettes, vélomoteurs et motocyclettes devra être aménagée sur la parcelle.
<p>Article N 14 : Possibilités maximales d'occupation du sol</p>	
<p>14.1 Le Coefficient d'Occupation du Sol est fixé à 0.10 en secteur NLb et 0.15 pour les habitations existantes en zone N.</p>	<p>14.1 Supprimé par la Loi ALUR.</p>

4. Modification du règlement « Titre V - Dispositions applicables aux zones agricoles »

Règlement, Titre V, Zone A avant modification	Règlement, Titre V, Zone A après modification
Article A 2 : Occupations et utilisations du sol soumises à conditions particulières	
<p>2.9. Dans les secteurs de cavités souterraines, seuls sont autorisés :</p> <ul style="list-style-type: none"> - toute construction nouvelle et les changements de destination en habitat, artisanat et tourisme des constructions existantes répertoriées au plan graphique « plan de zonage », à la condition que le risque lié à la présence de cavités souterraines soit au préalable levé ; - la mise en conformité des exploitations agricoles existantes ; - pour les constructions existantes : les extensions mesurées (30 m² de S.H.O.N.), rénovations, changements de destination en annexes ou activités agricoles ; - les constructions d'annexes ; - la reconstruction après sinistre si le sinistre n'est pas dû à un effondrement de cavité souterraine. 	<p>2.9. Dans les secteurs de cavités souterraines, seuls sont autorisés :</p> <ul style="list-style-type: none"> - toute construction nouvelle et les changements de destination en habitat, artisanat et tourisme des constructions existantes répertoriées au plan graphique « plan de zonage », à la condition que le risque lié à la présence de cavités souterraines soit au préalable levé ; - la mise en conformité des exploitations agricoles existantes ; - pour les constructions existantes : les extensions mesurées (20 m² d'emprise au sol), rénovations ; - les constructions d'annexes (20m² d'emprise au sol) ; - la reconstruction après sinistre si le sinistre n'est pas dû à un effondrement de cavité souterraine.
Article A 5 : Caractéristiques des terrains	
<p>5.1 A défaut de réseau collectif d'assainissement des eaux usées, un minimum parcellaire peut être imposé lors de l'étude de sol pour permettre un bon fonctionnement du dispositif d'assainissement non collectif.</p>	<p>5.1 Supprimé par la Loi ALUR.</p>
Article A 10 : Hauteur maximale des constructions	
<p>10.2 La hauteur des constructions à usage d'habitation autorisées est limitée à 2 niveaux habitables, soit R+comble.</p>	<p>10.2 La hauteur des constructions à usage d'habitation est limitée à</p> <ul style="list-style-type: none"> - 2 niveaux habitables ; - 10 mètres au faitage ou à l'acrotère.
Article A 11 : Aspect extérieur des constructions et aménagement des abords	
<p>11.2 Pour les constructions à usage d'habitation, la cote du rez-de-chaussée fini ne devra pas excéder 0,30 mètre au-dessus du sol naturel en terrain plat. Sur les terrains en pente (5% en plus), des adaptations mineures peuvent être autorisées. La cote du rez-de-chaussée fini pourra alors atteindre 0,80 mètre. Pour les bâtiments agricoles, obligations de planter</p>	<p>11.2 La cote du rez-de-chaussée fini ne devra pas excéder 0,30 mètre au-dessus du sol naturel en terrain plat. Sur les terrains en pente (5% en plus), des adaptations peuvent être autorisées. La cote du rez-de-chaussée fini pourra alors atteindre 0,80 mètre au plus défavorable.</p>

<p>des écrans végétaux pour masquer les rez-de-chaussée lorsque leur côté dépasse 0,50 mètre au-dessus du sol naturel.</p>	
<p>11.3 Les garages, dépendances, annexes (abris de jardin, abris bois, ...) et petites extensions (vérandas, verrières) des habitations doivent être construits en harmonie de matériaux et de couleur avec le bâtiment principal. Leurs emprise et hauteur devront être inférieures à celles de la construction principale.</p>	<p>11.3 Les garages, dépendances, annexes (abris de jardin, abris bois, piscines, ...) et petites extensions (vérandas, verrières) doivent être construits en harmonie de matériaux et de couleur avec le bâtiment principal. Leurs emprise et hauteur devront être inférieures à celles de la construction principale.</p>
<p>11.5 Les façades auront un aspect homogène.</p>	<p>11.5 Supprimé du règlement</p>
<p>11.6 Sont interdits :</p> <ul style="list-style-type: none"> - tout pastiche d'une architecture archaïque ou étrangère à la région ; - l'emploi en parement extérieur de matériaux d'aspect médiocre ; - les enduits imitant des matériaux, tels que faux moellons, fausses briques, faux pans de bois et faux marbres ; - les couleurs de ton blanc, les couleurs primaires (cyan, magenta, jaune), les couleurs vives et criardes. 	<p>11.5 Sont interdits :</p> <ul style="list-style-type: none"> - tout pastiche d'une architecture archaïque ou étrangère à la région ; - l'emploi en parement extérieur de matériaux d'aspect médiocre ; - les couleurs de ton blanc ; - les couleurs primaires (cyan, magenta, jaune), les couleurs vives et criardes.
<p>11.10 Pour les constructions à usage d'habitation autorisées, leurs extensions et leurs annexes :</p> <ul style="list-style-type: none"> - les 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 45°. Les débords de toit sont obligatoires. Ils devront être au minimum de 30 cm ; - Pour les vérandas, elles pourront être également réalisées en verre, en matériaux métalliques ou aluminium. La pente pourra être abaissée à 15°. - Les toitures monopentes sont autorisées par les extensions (vérandas, en appentis) et les annexes. Leur pente ne pourra être inférieure à 15° ; - Les toitures terrasses sont autorisées pour toute construction sous conditions : <ul style="list-style-type: none"> - sur l'ensemble de la toiture si cette toiture est végétalisée ; - sur 20% de la toiture si cette toiture n'est pas végétalisée. - Sont interdits : <ul style="list-style-type: none"> - l'emploi de la tôle de forme 	<p>11.9 Pour les constructions à usage d'habitation autorisées, leurs extensions et leurs annexes :</p> <ul style="list-style-type: none"> - Les constructions à usage d'habitations 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 45°. Le zinc est également autorisé. Les débords de toit sont obligatoires. Ils devront être au minimum de 30 cm - Pour les annexes et vérandas, les débords de toit ne sont pas obligatoires. - Pour les vérandas, elles pourront être également réalisées en verre, polycarbonate, aluminium ou matériaux translucides. La pente pourra être abaissée à 15°. - Les toitures monopentes sont autorisées pour les extensions (vérandas, en appentis) et les annexes. Leur pente ne pourra être inférieure à 15° ; - Les toitures terrasses sont autorisées

<p>ondulée ;</p> <ul style="list-style-type: none"> - l'emploi de tôles métalliques ; - l'emploi de tout matériau brillant à l'exception des capteurs solaires <p>- Les châssis de toit devront être encastrés s'ils sont visibles de l'espace public.</p>	<p>pour toute construction sous conditions :</p> <ul style="list-style-type: none"> - sur l'ensemble de la toiture si cette toiture est végétalisée ; - sur 20% de la toiture totale si cette toiture n'est pas végétalisée. <p>11.10 Sont interdits :</p> <ul style="list-style-type: none"> - 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.
<p>11.15 Les portails devront être traités en harmonie avec le bâtiment principal. Les couleurs de ton blanc sont interdites.</p>	<p>11.15 Les portails devront être traités en harmonie avec le bâtiment principal.</p>
<p>Article A 14 : Possibilités maximales d'occupation du sol</p>	
<p>14 Sans prescriptions particulières</p>	<p>14 Supprimé par la Loi ALUR</p>

5. Modification du règlement « Annexes »

Règlement, Annexes avant modification	Règlement, Annexes après modification
<p>Annexe n° 12 : <u>Surface de plancher hors-œuvre brute et nette d'une construction</u> Circulaire n° 90/80 du 12 novembre 1990</p> <p>1 - Définition de la surface hors-œuvre brute Elle est constituée par la somme des surfaces de chaque niveau, y compris :</p> <ul style="list-style-type: none"> • 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 <p>Toutefois, ne sont pas comptées les surfaces correspondant :</p> <ul style="list-style-type: none"> • 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 <p>2 - Définition de la surface hors-œuvre nette Au terme des 2ème et 3ème alinéas de l'article R. 112-2 du Code de l'Urbanisme, la surface de plancher s'obtient en déduisant de la surface hors œuvre brute (SHOB), un certain nombre d'éléments de surface détaillée ci-dessous. Ce qui équivaut au calcul suivant : Les surfaces à déduire sont :</p> <p>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 :</p> <ul style="list-style-type: none"> • D'une hauteur sous toiture ou sous plafond inférieure à 1,80 m 	<p>Annexe n° 12 : <u>Surface de plancher</u> Article R111-22 du Code de l'Urbanisme (Créé par Décret n°2015-1783 du 28 décembre 2015 – art)</p> <p>La surface de plancher de la construction est égale à la somme de surfaces de planchers de chaque niveau clos et couvert, calculée à partir du nu intérieur des façades après déduction :</p> <p>1° Des surfaces correspondant à l'épaisseur des murs entourant les embrasures des portes et fenêtres donnant sur l'extérieur ;</p> <p>2° Des vides et des trémies afférentes aux escaliers et ascenseurs ;</p> <p>3° Des surfaces de plancher d'une hauteur sous plafond inférieure ou égale à 1,80 mètre ;</p> <p>4° Des surfaces de plancher aménagées en vue du stationnement des véhicules motorisés ou non, y compris les rampes d'accès et les aires de manœuvres ;</p> <p>5° Des surfaces de plancher des combles non aménageables pour l'habitation ou pour des activités à caractère professionnel, artisanal, industriel ou commercial ;</p> <p>6° Des surfaces de plancher des locaux techniques nécessaires au fonctionnement d'un groupe de bâtiments ou d'un immeuble autre qu'une maison individuelle au sens de l'article L. 231-1 du code de la construction et de l'habitation, y compris les locaux de stockage des déchets ;</p> <p>7° Des surfaces de plancher des caves ou des celliers, annexes à des logements, dès lors que ces locaux sont desservis uniquement par une partie commune ;</p> <p>8° D'une surface égale à 10% des surfaces de plancher affectées à l'habitation telles qu'elles résultent le cas échéant de l'application des alinéas précédents, dès lors que les logements sont desservis par des parties communes intérieures.</p>

- 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-œuvre affectées à l'habitation telles qu'elles résultent le cas échéant de l'application des 1), 2), 3,) 4), 5) ci-dessus.
- 7) les locaux affectés au logement des récoltes, des animaux ou du matériel agricole ainsi que les serres de production.
- 8) Pour ce qui concerne la réfection d'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.

CONCLUSION

Ainsi, la présente modification simplifiée s'inscrit bien dans les articles L.153-36 à L.153-40, et L.153-45 à L.153-48 du Code de l'Urbanisme. Comme il vient d'être démontré :

- Elle ne porte pas atteinte à l'économie générale du PADD (à l'exception des documents ci-dessus, les autres pièces du PLU demeurent également inchangées),
- Elle ne réduit pas les espaces boisés classés, zones forestières ou une protection édictée en raison de la qualité des sites, des paysages ou des milieux naturels,
- Elle ne touche pas une zone identifiée Natura 2000,
- Elle ne comporte pas de graves risques de nuisances.