

COMMUNE D'HERONCELLES

PLAN LOCAL D'URBANISME



RÈGLEMENT

5

ELABORATION de PLU

CACHET DE LA MAIRIE

Prescrit le : 27 Octobre 2006

Arrêté le : 16 avril 2010

Enquête Publique : du 7 janvier au 11 février 2011

Approuvé le : 10 juin 2011

Prescription de la modification simplifiée par arrêté du 12 juin 2019

Approuvée le/...../ 2019

SOMMAIRE

<u>TITRE I - DISPOSITIONS GENERALES</u>	3
<u>TITRE II - DISPOSITIONS APPLICABLES AUX ZONES URBAINES</u>	7
Dispositions applicables à la zone UA et au secteur UAb	8
Dispositions applicables à la zone UB	16
<u>TITRE III - DISPOSITIONS APPLICABLES AUX ZONES A URBANISER</u>	24
Dispositions applicables à la zone AUA	25
Dispositions applicables à la zone AUB	33
<u>TITRE IV - DISPOSITIONS APPLICABLES AUX ZONES NATURELLES ET FORESTIERES</u>	41
Dispositions applicables à la zone N et aux secteurs Nb, Nc NLb et NAC	42
<u>TITRE V - DISPOSITIONS APPLICABLES AUX ZONES AGRICOLES</u>	51
Dispositions applicables à la zone A	52
<u>ANNEXES</u>	60

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 HERONCELLES.

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

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

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

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

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

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

ARTICLE 3 : DIVISION DU TERRITOIRE EN ZONES ET SECTEURS

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

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

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

- la zone UA et son secteur UAb repérés au plan par les indices UA et UAb.
- la zone UB repérée au plan par l'indice UB.

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

- La zone AUA repérée au plan par l'indice AUA
- La zone AUB repérée au plan par l'indice AUB

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

- La zone N et ses secteurs Nb, Nc, NLb, et Nac, repérée au plan par les indices N, Nb, Nc, NLb et NAC.

4/ Les zones agricoles auxquelles s'appliquent le présent règlement et Faisant l'objet du TITRE V 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 V du présent règlement.

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

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

Y figurent aussi les bâtiments agricoles d'intérêt architectural ou patrimonial pouvant changer de destination en application de l'article L.123-3-1 du Code de l'Urbanisme dont les effets se superposent aux dispositions des titres II à V 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.123-9 du Code de l'Urbanisme. A compter du jour où le PLU a été rendu public, il peut exiger qu'il soit procédé à l'acquisition du dit terrain, sous certaines conditions, par la collectivité ou le service public au bénéfice duquel l'emplacement réservé a été institué.

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

ARTICLE 5 : ADAPTATIONS MINEURES

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

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

ARTICLE 6 : RECONSTRUCTION APRES SINISTRE

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

MODE D'EMPLOI DU REGLEMENT

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

Vous repérez sur le plan de zonage la zone (UA, UAb UB, AUA, AUB, N, Nb, Nc, NAC, 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). Il s'agit de la zone du centre-bourg et du Chef de l'Eau, zone de la vallée marquée par un bâti généralement ancien.

La préservation du caractère rural de ses paysages et de son urbanisation traditionnelle est recherchée.

Cette zone comprend :

- un secteur UAb qui présente des contraintes d'assainissement individuel des eaux usées liées à la nature du sol ;
- un secteur de ruissellement mineur des eaux pluviales.

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

ARTICLE UA 1 : OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL INTERDITES

- 1.1. Les affouillements et exhaussements du sol, excepté ceux autorisés en UA2.
- 1.2. L'ouverture et l'exploitation de carrières.
- 1.3. Les constructions et installations à vocation d'activités agricoles ou forestières.
- 1.4. Les constructions et installations à vocation d'activités industrielles.
- 1.5. Les constructions et installations à vocation d'activités artisanales, commerciales, de service ou de bureaux, sauf celles visées à l'article UA2.
- 1.6. Les parcs d'attractions ouverts au public.
- 1.7. Les garages collectifs de caravanes.
- 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.
- 1.9. Le stationnement des caravanes, camping-cars, mobil-homes en dehors des terrains aménagés.
- 1.10. Les dépôts de ferrailles, de véhicules désaffectés, de matériaux de démolition et de déchets qui ne seraient pas liés à des activités autorisées et présentes dans la zone.
- 1.11. En secteur UAb, les sous-sols sont fortement déconseillés du fait de la présence de la nappe aquifère.
- 1.12. En secteur de ruissellement mineur des eaux pluviales, sont interdits :
 - les sous-sols ;
 - les constructions ou installations excepté celles autorisées en UA2.

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

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

- 2.1. Les affouillements et exhaussements de sols nécessaires et liés aux travaux de constructions autorisées, aux travaux de réalisation du cimetière et de ses bâtiments annexes, à la sécurité, tels que bassins de retenue, ou à la mise en œuvre de traitements paysagers.
- 2.2. Les constructions à usage artisanal, commercial, de service ou de bureaux dont la présence est justifiée en milieu urbain (présentant un caractère de service) et sous réserve que leur nécessité de fonctionnement soient compatibles avec l'habitat environnant, en particulier pour celles étant soumises au régime d'installation classée, avec servitudes d'utilité publique exclues, 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, installations, ouvrages techniques et travaux divers nécessaires au fonctionnement des services publics, ou d'intérêt collectif ou liés à la lutte contre les inondations dont la présence est compatible et la proximité nécessaire à la vie des quartiers d'habitation avoisinants.
- 2.4. En cas de sinistre, la reconstruction d'une construction existante si elle n'est pas frappée par un arrêté d'alignement ou touchée par un emplacement réservé.
- 2.5. En secteur UAb, la cote de la dalle du rez-de-chaussée finie est préconisée au minimum 20 cm au-dessus du terrain naturel du fait de la présence de la nappe aquifère affleurante.
- 2.6. En secteur de ruissellement mineur des eaux pluviales, seuls sont autorisés les ouvrages techniques et les travaux nécessaires à la lutte contre les inondations ;

SECTION 2 : CONDITIONS DE L'OCCUPATION DU SOL

ARTICLE 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 impasses doivent être aménagées à leur extrémité pour permettre aux véhicules 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 public de distribution d'eau potable.

Assainissement eaux usées

- 4.2. Toute construction ou installation nouvelle doit être raccordée par des canalisations souterraines au réseau collectif d'assainissement, s'il existe, en respectant ses caractéristiques.
- 4.3. En l'absence de réseau public, 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.

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 public 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 prétraitement si nécessaire des eaux pluviales est à la charge exclusive du propriétaire (article 641 du code civil : voir annexe 4). Pour toute nouvelle construction, une gestion intégrée des eaux pluviales à la parcelle ou à l'échelle d'une opération groupée est à prévoir pour limiter les ruissellements vers les fonds inférieurs).

Autres réseaux

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

ARTICLE UA 5 : CARACTERISTIQUES DES TERRAINS

5.1. 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 en retrait de l'alignement avec un recul minimum de :
- 10 mètres des voies départementales ;
 - 5 mètres des autres voies.
- 6.2. Pour les constructions existantes ne respectant pas la règle d'implantation définie ci-avant (situées à l'alignement ou dans la marge de retrait), sont autorisés, à condition qu'ils ne rapprochent pas l'immeuble de la voie : les changements de destination, réhabilitations, réfections, adaptations, extensions, reconstructions après sinistre.
- 6.3. Les constructions doivent être implantées avec un retrait minimum de 5 mètres des berges de l'Héronnelles. Pour les constructions existantes, les extensions, réfections, adaptations, changements de destination, reconstructions après sinistre sont autorisées s'ils n'ont pas pour effet de rapprocher la construction de la berge.

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

- 7.1. Les constructions principales doivent être implantées à une distance minimum de 30 mètres des espaces boisés classés.
- 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.

- 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.

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 parcelle pour des constructions à usage d'habitation ;
 - 50% de la surface totale de la parcelle pour des constructions à usage autre que d'habitation.

ARTICLE 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 :
- 2 niveaux habitables pour les habitations ou 10 mètres au faîtage ou à l'acrotère ;
 - 12 mètres maximum pour les constructions à usage autre qu'habitation (cheminées et autres superstructures comprises).
- 10.3. En cas de topographie mouvementée (pentes de 10% 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.
- 10.4. 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.
- 10.5. La hauteur maximale des annexes (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.
- 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.
- 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.
- 11.4. 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

11.5. 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.

11.6. Les soubassements, sur terrain plat, auront une hauteur qui n'excédera pas 0,60 mètre lorsque celui-ci est traité dans un matériau présentant un aspect différent de l'ensemble.

11.7. **Sont interdits :**

- 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.

11.8. Pour les enduits, les couleurs de tons sable, ocre, beige sont seuls autorisées. Pour les bardages, les couleurs de ton pastel (clair ou doux), les couleurs lasurées sont également autorisées.

11.9. La restauration et la réhabilitation des constructions anciennes seront conduites dans le respect de l'architecture de ces constructions, les extensions en harmonie de couleur et matériaux avec l'architecture existante.

Pour les éléments bâtis classés au titre de l'article L.123-1 alinéa 7 du code de l'urbanisme : leur modénature devra être préservée. Les bandeaux, les corniches, les souches de cheminées, les appareillages de briques ou de pierres seront conservés dans leur état primitif ou restaurés avec des matériaux de même aspect. Les lucarnes existantes ne pourront pas être supprimées.

Les toitures

11.10. 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.

11.11. Pour les vérandas, elles pourront être également réalisées en verre, polycarbonate, aluminium ou matériaux translucides. La pente pourra être abaissée à 15°.

11.12. Les toitures monopentes sont autorisées par les extensions (vérandas, en appentis) et les annexes. Leur pente ne pourra être inférieure à 15°.

11.13. Les toitures terrasses sont autorisées pour toute construction sous conditions :

- sur l'ensemble de la toiture si cette toiture est végétalisée ;
- sur 20% de la toiture totale si cette toiture n'est pas végétalisée.

11.14. **Sont interdits :**

- l'emploi de la tôle de forme ondulée ;
- l'emploi de tout matériau brillant à l'exception des capteurs solaires.

11.15. Les châssis de toit devront être encastrés s'ils sont visibles de l'espace public.

11.16. Pour les équipements publics, sont également autorisés :

- l'emploi de bac acier, les toitures monopentes d'une pente supérieure à 10°.

Les clôtures

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

11.18. Les types de clôture admis sont :

- lorsqu'elles sont implantées en limites de voies et emprises publiques : les haies vives qui seront d'une hauteur maximum d'1 mètre lorsqu'elles donnent sur la voie publique dans les sections en courbe ou en carrefour, doublées ou non de grillages de couleur vert implantés côté propriété ;
- lorsqu'elles ne sont pas implantées en limites de voies et emprises publiques : les haies vives, les grillages de couleur vert doublées ou non de haies vives implantées côté propriété.

11.19. Les portails devront être traités en harmonie avec le bâtiment principal.

Divers

Citernes

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

ARTICLE UA 12 : STATIONNEMENT DES VEHICULES

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

12.2. En particulier, il est exigé :

- Pour les constructions à usage d'habitation : 2 places de stationnement par logement, aménagées dans la propriété.
- Pour les constructions à usage de services et de bureaux : 1 place de stationnement par tranche de 40 m² de surface de plancher.
- Pour les constructions à usage de commerce :
 - o Surfaces de vente : 1 place de stationnement par tranche de 25 m² de surface de vente.
 - o 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 surface de plancher.
- Pour les constructions à vocation hôtelière : 1 place de stationnement par chambre.
- Pour les équipements collectifs :
 - o 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.
 - o Salles de lecture, bibliothèque : 1 place par tranche de 50 m² de la surface de plancher.
 - o 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. En cas d'impossibilité technique ou économique d'aménager sur le terrain de l'opération le nombre de places nécessaires au stationnement, le constructeur est autorisé à aménager sur un autre terrain situé à moins de 150 mètres du premier, 1/3 des aires demandées.

12.6. 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 50m² de terrain.
- 13.4. La constitution de bandes paysagères plantées (haies) est recommandée sur les limites.
- 13.5. On aura recours à des plantations (alignements, écran de verdure, haies vives) constituées d'essences locales (voir annexes).
- 13.6. Les éléments figurant au plan comme « éléments de paysage à protéger et à mettre en valeur » sont soumis aux dispositions des articles L.123-1 alinéa 7 du code de l'urbanisme.

SECTION 3 : POSSIBILITES D'OCCUPATION DU SOL

ARTICLE UA 14 : POSSIBILITES MAXIMALES D'OCCUPATION DU SOL

14.1. Supprimé par la Loi ALUR.

REGLEMENT

ZONE UB

DISPOSITIONS APPLICABLES A LA ZONE UB

Caractère et vocation de la zone :

Zone urbaine de faible densité à caractère rural à vocation principale d'habitat.

Cette zone correspond au hameau du Lémont. La préservation du caractère rural de ses paysages et de son urbanisation traditionnelle est recherchée.

Cette zone comprend un secteur de cavités souterraines où sont fixées des prescriptions particulières en rapport avec les risques potentiels d'effondrement.

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

ARTICLE UB1 : OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL INTERDITES

- 1.1. Les affouillements et exhaussements du sol, excepté ceux autorisés en UB2.
- 1.2. L'ouverture et l'exploitation de carrières.
- 1.3. Les constructions et installations à vocation d'activités agricoles ou forestières.
- 1.4. Les constructions et installations à vocation d'activités industrielles.
- 1.5. Les constructions et installations à vocation d'activités artisanales, commerciales, de service ou de bureaux, sauf celles visées à l'article UB2.
- 1.6. Les parcs d'attractions ouverts au public.
- 1.7. Les garages collectifs de caravanes.
- 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.
- 1.9. Le stationnement des caravanes, camping-cars, mobil homes en dehors des terrains aménagés.
- 1.10. Les dépôts de ferrailles, de véhicules désaffectés, de matériaux de démolition et de déchets qui ne seraient pas liés à des activités autorisées et présentes dans la zone.
- 1.11. Les sous-sols sont fortement déconseillés du fait de la présence de la nappe aquifère.
- 1.12. Dans les secteurs de cavités souterraines, sont interdites toutes les constructions ou installations excepté celles autorisées en UB2.

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

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

- 2.1. Les affouillements et exhaussements de sols nécessaires et liés aux travaux de constructions autorisées, à la sécurité, tels que bassins de retenue, ou à la mise en œuvre de traitements paysagers.
- 2.2. Les constructions à usage artisanal, commercial, de service ou de bureaux dont la présence est justifiée en milieu urbain (présentant un caractère de service) et sous réserve que leur nécessité de fonctionnement soient compatibles avec l'habitat environnant, en particulier pour celles étant soumises au régime

d'installation classée, avec servitudes d'utilité publique exclues, 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, installations, ouvrages techniques et travaux divers nécessaires au fonctionnement des services publics, ou d'intérêt collectif ou liés à la lutte contre les inondations dont la présence est compatible et la proximité nécessaire à la vie des quartiers d'habitation avoisinants.
- 2.4. En cas de sinistre, la reconstruction d'une construction existante si elle n'est pas frappée par un arrêté d'alignement ou touchée par un emplacement réservé.
- 2.5. Dans les secteurs de cavités souterraines, seuls sont autorisés :
 - 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.

SECTION 2 : CONDITIONS DE L'OCCUPATION DU SOL

ARTICLE UB 3 : ACCES ET VOIRIE

- 3.1. Pour être constructible, un terrain doit avoir accès à une voie publique ou privée ouverte à la circulation, soit directement, soit par l'intermédiaire d'un passage aménagé sur fonds voisins éventuellement obtenu par application de l'article 682 du Code Civil (annexe 3).
- 3.2. Le nombre des accès peut être limité dans l'intérêt de la sécurité. En particulier, lorsque le terrain est desservi par plusieurs voies, l'accès peut n'être autorisé que sur la voie où la gêne pour la circulation est la moindre.
- 3.3. 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 impasses doivent être aménagées à leur extrémité pour permettre aux véhicules 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 UB4 : DESSERTE PAR LES RESEAUX

Eau potable

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

Assainissement eaux usées

- 4.2. Toute construction ou installation nouvelle doit être raccordée par des canalisations souterraines au réseau collectif d'assainissement, s'il existe, en respectant ses caractéristiques.
- 4.3. En l'absence de réseau public, 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.

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 public 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 prétraitement 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 UB5 : CARACTERISTIQUES DES TERRAINS

5.1. Supprimé par la Loi ALUR.

ARTICLE UB6 : IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX VOIES ET EMPRISES PUBLIQUES

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

ARTICLE UB7 : IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX LIMITES SEPARATIVES

- 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.
- 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.

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

Sans prescriptions particulières.

ARTICLE UB 9 : EMPRISE AU SOL DES CONSTRUCTIONS

- 9.1. L'emprise au sol de l'ensemble des constructions ne doit pas dépasser :
- 10% de la surface totale de la parcelle pour des constructions à usage d'habitation ;

- 30% de la surface totale de la parcelle pour des constructions à usage d'activités d'accompagnement (commerces, artisanat, services, bureaux) ;
- 50% de la surface totale de la parcelle pour les constructions à usage d'équipements publics ou d'intérêt collectif.

ARTICLE UB10 : 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 :
- 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).
- 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 (garages, abris de jardin, remises ou assimilés) est fixée à 6 mètres au faitage en cas de toiture à double pan et à 3,50 mètres au faitage en cas de toiture monopente.

ARTICLE UB11 : ASPECT EXTERIEUR DES CONSTRUCTIONS ET AMENAGEMENT DES ABORDS

Insertion dans l'environnement

- 11.1. Les constructions et installations, de quelque nature qu'elles soient, doivent respecter l'harmonie créée par les bâtiments environnants et par le site.
- 11.2. La cote du rez-de-chaussée fini ne devra pas excéder 0,30 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.
- 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.
- 11.4. 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.

- 11.5. 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.
- 11.6. Les soubassements, sur terrain plat, auront une hauteur qui n'excédera pas 0,60 mètre lorsque celui-ci est traité dans un matériau présentant un aspect différent de l'ensemble.

11.7. **Sont interdits :**

- 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.

11.8. Pour les enduits, les couleurs de tons sable, ocre, beige sont seuls autorisées. Pour les bardages, les couleurs de ton pastel (clair ou doux), les couleurs lasurées sont également autorisées.

11.9. La restauration et la réhabilitation des constructions anciennes seront conduites dans le respect de l'architecture de ces constructions, les extensions en harmonie de couleur et matériaux avec l'architecture existante.

Pour les éléments bâtis classés au titre de l'article L.123-1 alinéa 7 du code de l'urbanisme : leur modénature devra être préservée. Les bandeaux, les corniches, les souches de cheminées, les appareillages de briques ou de pierres seront conservés dans leur état primitif ou restaurés avec des matériaux de même aspect. Les lucarnes existantes ne pourront pas être supprimées.

Les toitures

11.10. 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.

11.11. Pour les vérandas, elles pourront être également réalisées en verre, polycarbonate, aluminium ou matériaux translucides. La pente pourra être abaissée à 15°.

11.12. Les toitures monopentes sont autorisées par les extensions (vérandas, en appentis) et les annexes. Leur pente ne pourra être inférieure à 15°.

11.13. Les toitures terrasses sont autorisées pour toute construction sous conditions :

- sur l'ensemble de la toiture si cette toiture est végétalisée ;
- sur 20% de la toiture totale si cette toiture n'est pas végétalisée.

11.14. **Sont interdits :**

- l'emploi de la tôle de forme ondulée ;
- l'emploi de tout matériau brillant à l'exception des capteurs solaires.

11.15. Les châssis de toit devront être encastrés s'ils sont visibles de l'espace public.

11.16. Pour les équipements publics, sont également autorisés :

- l'emploi de bac acier, les toitures monopentes d'une pente supérieure à 10°.

Les clôtures :

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

11.18. Les types de clôture admis sont :

- lorsqu'elles sont implantées en limites de voies et emprises publiques : les haies vives qui seront d'une hauteur maximum d'1 mètre lorsqu'elles donnent sur la voie publique dans les sections
- en courbe ou en carrefour, doublées ou non de grillages de couleur vert implantés côté propriété ;
- lorsqu'elles ne sont pas implantées en limites de voies et emprises publiques : les haies vives, les grillages de couleur vert doublées ou non de haies vives implantées côté propriété.

11.19. Les portails devront être traités en harmonie avec le bâtiment principal.

Divers

Citernes

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

ARTICLE UB12 : STATIONNEMENT DES VEHICULES

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

12.2. En particulier, il est exigé :

- pour les constructions à usage d'habitation : 2 places de stationnement par logement, aménagées dans la propriété.
- pour les constructions à usage de services et de bureaux : 1 place de stationnement par tranche de 40m² de surface de plancher.
- pour les constructions à usage de commerce :
 - o surfaces de vente : 1 place de stationnement par tranche de 25 m² de surface de vente ;
 - o 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 :
 - o salles des fêtes, salles de réunions, salles de spectacles, salles à usage culturel : 1 place par tranche de 10 m² de surface de plancher.

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.

ARTICLE UB13 : 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'un arbre au moins pour 50m² de terrain.

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

13.5. On aura recours à des plantations (alignements, écran de verdure, haies vives) constituées d'essences locales (voir annexes).

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

13.7. 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 alinéa 7 du code de l'urbanisme.

SECTION 3 : POSSIBILITES D'OCCUPATION DU SOL

ARTICLE UB14 : POSSIBILITES MAXIMALES D'OCCUPATION DU SOL

14.1. Supprimé par la Loi ALUR.

TITRE III

DISPOSITIONS APPLICABLES AUX ZONES A URBANISER

REGLEMENT

ZONE AU_A

DISPOSITIONS APPLICABLES A LA ZONE AUA

Caractère et vocation de la zone :

Zone équipée ou partiellement équipée destinée à recevoir les extensions futures du village pour de l'urbanisation à vocation résidentielle dominante.

Les constructions y sont autorisées soit lors de la réalisation d'une opération d'aménagement d'ensemble, soit au fur et à mesure de la réalisation des équipements internes à la zone. Quelques activités non nuisibles peuvent y être autorisées. Il convient d'y limiter au maximum la construction diffuse afin de préserver les possibilités d'utilisation future dans le cadre d'opérations concertées.

La zone AUA concerne l'extension Nord du bourg.

Cette zone comprend un secteur de ruissellement des eaux pluviales où toute nouvelle construction est interdite.

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

ARTICLE AUA1 : OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL INTERDITES

- 1.1. Les affouillements et exhaussements du sol, excepté ceux autorisés en AUA2.
- 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, sauf celles visées à l'article AUA2.
- 1.6. Les parcs d'attractions ouverts au public.
- 1.7. Les garages collectifs de caravanes.
- 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.
- 1.9. Le stationnement des caravanes, camping-cars, mobil-homes en dehors des terrains aménagés.
- 1.10. Les dépôts de ferrailles, de véhicules désaffectés, de matériaux de démolition et de déchets qui ne seraient pas liés à des activités autorisées et présentes dans la zone.
- 1.11. En secteur de ruissellement des eaux pluviales, toute nouvelle construction ou installation du fait du risque potentiel d'inondation, à l'exception des ouvrages techniques et les travaux nécessaires à la lutte contre les inondations.
- 1.12. Les sous-sols sont interdits afin de prévenir de tout risque dû au ruissellement des eaux pluviales empruntant la RD290.

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

- 2.1. Les affouillements et exhaussements de sols nécessaires et liés aux travaux de constructions autorisées, à la sécurité, tels que bassins de retenue, ou à la mise en œuvre de traitements paysagers.

- 2.2. Les ouvrages techniques et les travaux nécessaires à la lutte contre les inondations.
Les constructions et installations ci-après sont admises sous réserve des conditions suivantes :
- que les équipements internes à la zone soient réalisés,
 - que les constructions participent à l'aménagement global de la zone, sous forme d'une opération d'aménagement d'ensemble ou au fur et à mesure de la réalisation des équipements, et à la condition expresse que leur implantation ne remette pas en cause la cohérence urbanistique, architecturale et fonctionnelle de la zone.
- 2.3. Les constructions à vocation d'habitation, d'hébergement hôtelier et leurs annexes.
- 2.4. Les constructions à vocation artisanale, commerciale, de service ou de bureaux dont la présence est justifiée en milieu urbain (présentant un caractère de service) et sous réserve que leur nécessité de fonctionnement soient compatibles avec l'habitat environnant, en particulier pour celles étant soumises au régime d'installation classée, avec servitudes d'utilité publique exclues, que toutes dispositions particulières soient prises afin de prévenir et réduire les risques pour le voisinage (nuisances, incendie, explosion, odeurs, bruits, pollution, ...).
- 2.5. Les constructions et installations d'équipement public ou d'intérêt collectif dont la présence est compatible et la proximité nécessaire à la vie des quartiers d'habitation avoisinants.
- 2.6. En cas de sinistre, la reconstruction au plus à égalité de surface de plancher, d'une construction existante si elle n'est pas frappée d'alignement ou touchée par un emplacement réservé.

SECTION 2 : CONDITIONS DE L'OCCUPATION DU SOL

ARTICLE AUA 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. Aucun nouvel accès direct n'est permis sur les RD46 et voie communale n°1 et dans la courbe de la RD290.
- 3.3. 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.
- 3.4. 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.
- 3.5. 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.
- 3.6. Les voies en impasses doivent être aménagées à leur extrémité pour permettre aux véhicules de faire aisément demi-tour.
- 3.7. 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 AU_A 4 : DESSERTE PAR LES RESEAUX

Eau potable

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

Assainissement eaux usées

- 4.2. Toute construction ou installation nouvelle doit être raccordée par des canalisations souterraines au réseau collectif d'assainissement, s'il existe, en respectant ses caractéristiques.
- 4.3. En l'absence de réseau public, 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.

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 public 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 prétraitement 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 AU_A 5 : CARACTERISTIQUES DES TERRAINS

- 5.1. Supprimé par la Loi ALUR.

ARTICLE AU_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 un recul minimum de :
- 10 mètres de la RD290 ;
 - 10 mètres des autres voies départementales ;
 - 5 mètres des autres voies.

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

- 7.1. Les constructions principales doivent être implantées à une distance minimum de 20 mètres des espaces boisés classés.
- 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 AU_A 8 : IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS LES UNES PAR RAPPORT AUX AUTRES SUR UNE MEME PROPRIETE

Sans prescriptions particulières.

ARTICLE AU_A 9 : EMPRISE AU SOL DES CONSTRUCTIONS

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

ARTICLE AU_A 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 :

- 2 niveaux habitables pour les habitations ou 10 mètres au faîtage ou à l'acrotère ;
- 12 mètres maximum pour les constructions à usage autre que d'habitation (cheminées et autres superstructures comprises).

10.3. En cas de topographie mouvementée (pentes de 10% 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.

10.4. La hauteur maximale des annexes (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 AU_A 11 : ASPECT EXTERIEUR DES CONSTRUCTIONS ET AMENAGEMENT DES ABORDS

Insertion dans l'environnement

11.1. Les constructions et installations, de quelque nature qu'elles soient, doivent respecter l'harmonie créée par les bâtiments environnants et par le site.

11.2. La cote du rez-de-chaussée fini ne devra pas 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.

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.

11.4. 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.

11.5. 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.

11.6. Les soubassements, sur terrain plat, auront une hauteur qui n'excédera pas 0,60 mètre lorsque celui-ci est traité dans un matériau présentant un aspect différent de l'ensemble.

11.7. Sont interdits :

- 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.

11.8. Pour les enduits, les couleurs de tons sable, ocre, beige sont seules autorisées. Pour les bardages, les couleurs de ton pastel (clair ou doux), les couleurs lasurées sont également autorisées.

Les toitures

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.

11.10. Pour les vérandas, elles pourront être également réalisées en verre, polycarbonate, aluminium ou matériaux translucides. La pente pourra être abaissée à 15°.

11.11. Les toitures monopentes sont autorisées par les extensions (vérandas, en appentis) et les annexes. Leur pente ne pourra être inférieure à 15°.

11.12. Les toitures terrasses sont autorisées pour toute construction sous conditions :

- sur l'ensemble de la toiture si cette toiture est végétalisée ;
- sur 20% de la toiture totale si cette toiture n'est pas végétalisée.

11.13. Sont interdits :

- l'emploi de la tôle de forme ondulée ;
- l'emploi de tout matériau brillant à l'exception des capteurs solaires.

11.14. Les châssis de toit devront être encastrés s'ils sont visibles de l'espace public.

11.15. Pour les équipements publics, sont également autorisés :

- l'emploi de bac acier, les toitures monopentes d'une pente supérieure à 10°.

Les clôtures

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

11.17. Les types de clôture admis sont :

- lorsqu'elles sont implantées en limites de voies et emprises publiques : les haies vives qui seront d'une hauteur maximum d'1 mètre lorsqu'elles donnent sur la voie publique dans les sections en courbe ou en carrefour, doublées ou non de grillages de couleur vert implantés côté propriété ;
- lorsqu'elles ne sont pas implantées en limites de voies et emprises publiques : les haies vives, les grillages de couleur vert doublées ou non de haies vives implantées côté propriété.

11.18. Les portails devront être traités en harmonie avec le bâtiment principal.

Divers

Citernes

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

ARTICLE AUA 12 : STATIONNEMENT DES VEHICULES

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

12.2. En particulier, il est exigé :

- pour les constructions à usage d'habitation : 2 places de stationnement par logement, aménagées dans la propriété.
- pour les constructions à vocation hôtelière : 1 place de stationnement par chambre.
- pour les constructions à usage d'activités artisanales : 1 place de stationnement par tranche de 100 m² de surface de plancher.
- pour les constructions à usage de services et de bureaux : 1 place de stationnement par tranche de 40m² de surface de plancher.
- pour les équipements collectifs :
 - o 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.
 - o salles de lecture, bibliothèque : 1 place par tranche de 50 m² de la surface de plancher.
 - o enseignement premier degré : 2 places par classe ;
 - o équipements sportifs en salle : 1 place par tranche de 30 m² de la surface à usage sportif.

12.3. A ces espaces, doivent s'ajouter les surfaces à réserver pour le stationnement des 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.

ARTICLE AUA 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'un arbre au moins pour 50m² de terrain.

13.4. Obligation de planter :

- une haie champêtre le long de la voie communale n°1 ;
- une bande boisée sur la limite Ouest de la zone, épaississant ainsi l'alignement d'arbres existant.

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

13.6. On aura recours à des plantations (alignements, écran de verdure, haies vives) constituées d'essences locales (voir annexes).

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

- 13.8. 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 alinéa 7 du code de l'urbanisme.

SECTION 3 : POSSIBILITES D'OCCUPATION DU SOL

ARTICLE AUA 14 : POSSIBILITES MAXIMALES D'OCCUPATION DU SOL

14.1. Supprimé par la Loi ALUR.

REGLEMENT

ZONE AU_B

DISPOSITIONS APPLICABLES A LA ZONE AUB

Caractère et vocation de la zone :

Zone équipée ou partiellement équipée destinée à recevoir les extensions futures pour de l'urbanisation à vocation résidentielle dominante. Les constructions y sont autorisées soit lors de la réalisation d'une opération d'aménagement d'ensemble, soit au fur et à mesure de la réalisation des équipements internes à la zone. Quelques activités non nuisibles peuvent y être autorisées. Il convient d'y limiter au maximum la construction diffuse afin de préserver les possibilités d'utilisation future dans le cadre d'opérations concertées. La zone AUB concerne l'extension centrale du hameau du Lémont. Cette zone comprend un secteur de cavités souterraines où sont fixées des prescriptions particulières en rapport avec les risques potentiels d'effondrement.

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

ARTICLE AUB1 : OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL INTERDITES

- 1.1. Les affouillements et exhaussements du sol, excepté ceux autorisés en AUB2.
- 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, sauf celles visées à l'article UB2.
- 1.6. Les parcs d'attractions ouverts au public.
- 1.7. Les garages collectifs de caravanes.
- 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.
- 1.9. Le stationnement des caravanes, camping-cars, mobil homes en dehors des terrains aménagés.
- 1.10. Les dépôts de ferrailles, de véhicules désaffectés, de matériaux de démolition et de déchets qui ne seraient pas liés à des activités autorisées et présentes dans la zone.
- 1.11. Les sous-sols sont fortement déconseillés du fait de la présence de la nappe aquifère.
- 1.12. Dans les secteurs de cavités souterraines, sont interdites toutes les constructions ou installations excepté celles autorisées en AUB2.

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

- 2.1. Les affouillements et exhaussements de sols nécessaires et liés aux travaux de constructions autorisées, à la sécurité, tels que bassins de retenue, ou à la mise en œuvre de traitements paysagers.
- 2.2. Les ouvrages techniques et les travaux nécessaires à la lutte contre les inondations.
Les constructions et installations ci-après sont admises sous réserve des conditions suivantes :
 - que les équipements internes à la zone soient réalisés,
 - que les constructions participent à l'aménagement global de la zone, sous forme d'une opération d'aménagement d'ensemble ou au fur et à mesure de la réalisation des équipements, et à la condition

expresse que leur implantation ne remette pas en cause la cohérence urbanistique, architecturale et fonctionnelle de la zone.

- 2.3. Les constructions à vocation d'habitation, d'hébergement hôtelier et leurs annexes.
- 2.4. Les constructions à vocation artisanale, commerciale, de service ou de bureaux dont la présence est justifiée en milieu urbain (présentant un caractère de service) et sous réserve que leur nécessité de fonctionnement soient compatibles avec l'habitat environnant, en particulier pour celles étant soumises au régime d'installation classée, avec servitudes d'utilité publique exclues, que toutes dispositions particulières soient prises afin de prévenir et réduire les risques pour le voisinage (nuisances, incendie, explosion, odeurs, bruits, pollution, ...).
- 2.5. Les constructions et installations d'équipement public ou d'intérêt collectif dont la présence est compatible et la proximité nécessaire à la vie des quartiers d'habitation avoisinants.
- 2.6. En cas de sinistre, la reconstruction au plus à égalité de surface de plancher, d'une construction existante si elle n'est pas frappée d'alignement ou touchée par un emplacement réservé.
- 2.7. **Dans les secteurs de cavités souterraines, seuls sont autorisés :**
 - 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 (20 m² d'emprise au sol) ;
 - la reconstruction après sinistre si le sinistre n'est pas dû à un effondrement de cavité souterraine.

SECTION 2 : CONDITIONS DE L'OCCUPATION DU SOL

ARTICLE AU_B 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. Aucun accès direct n'est autorisé depuis la voie communale n°2.
- 3.3. 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.
- 3.4. 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.
- 3.5. 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.
- 3.6. **Les voies en impasses doivent être aménagées à leur extrémité pour permettre aux véhicules de faire aisément demi-tour.**
- 3.7. 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 AU_B 4 : DESSERTE PAR LES RESEAUX

Eau potable

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

Assainissement eaux usées

- 4.2. Toute construction ou installation nouvelle doit être raccordée par des canalisations souterraines au réseau collectif d'assainissement, s'il existe, en respectant ses caractéristiques.
- 4.3. En l'absence de réseau public, 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.

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 public 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 prétraitement 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 AUB 5 : CARACTERISTIQUES DES TERRAINS

- 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 avec un recul minimum de :
- 10 mètres des routes départementales,
 - 5 mètres des autres voies.

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

- 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.
- 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.

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

Sans prescriptions particulières.

ARTICLE AU_B 9 : EMPRISE AU SOL DES CONSTRUCTIONS

- 9.1. L'emprise au sol de l'ensemble des constructions ne doit pas dépasser :
- 10% de la surface totale de la parcelle pour des constructions à usage d'habitation,
 - 30% de la surface totale de la parcelle pour les constructions à usage d'activités d'accompagnement ;
 - 50% de la surface totale de la parcelle pour les constructions à usage d'équipements publics ou d'intérêt collectif.

ARTICLE AU_B 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
- 2 niveaux habitables pour les habitations ou 10 mètres au faitage ou à l'acrotère ;
 - 12 mètres maximum pour les constructions à usage autre que d'habitation (cheminées et autres superstructures comprises).

- 10.3. La hauteur maximale des annexes (garages, abris de jardin, remises ou assimilés) est fixée à 6 mètres au faitage en cas de toiture à double pan et à 3,50 mètres au faitage en cas de toiture monopente.

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

Insertion dans l'environnement

- 11.1. Les constructions et installations, de quelque nature qu'elles soient, doivent respecter l'harmonie créée par les bâtiments environnants et par le site.

- 11.2. La cote du rez-de-chaussée fini ne devra pas excéder 0,30 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.

- 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.

- 11.4. 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

- 11.5. 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.

- 11.6. Les soubassements, sur terrain plat, auront une hauteur qui n'excédera pas 0,60 mètre lorsque celui-ci est traité dans un matériau présentant un aspect différent de l'ensemble.

11.7. **Sont interdits**

- 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.

11.8. Pour les enduits, les couleurs de tons sable, ocre, beige sont seuls autorisées.
Pour les bardages, les couleurs de ton pastel (clair ou doux), les couleurs lasurées sont également autorisées.

Les toitures

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.

11.10. Pour les vérandas, elles pourront être également réalisées en verre, polycarbonate, aluminium ou matériaux translucides. La pente pourra être abaissée à 15°.

11.11. Les toitures monopentes sont autorisées par les extensions (vérandas, en appentis) et les annexes.
Leur pente ne pourra être inférieure à 15°.

11.12. Les toitures terrasses sont autorisées pour toute construction sous conditions :

- sur l'ensemble de la toiture si cette toiture est végétalisée ;
- sur 20% de la toiture totale si cette toiture n'est pas végétalisée.

11.13. **Sont interdits**

- l'emploi de la tôle de forme ondulée ;
- l'emploi de tout matériau brillant à l'exception des capteurs solaires.

11.14. Les châssis de toit devront être encastrés s'ils sont visibles de l'espace public.

11.15. Pour les équipements publics, sont également autorisés :

- l'emploi de bac acier, les toitures monopentes d'une pente supérieure à 10°.

Les clôtures

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

11.17. Les types de clôture admis sont :

- lorsqu'elles sont implantées en limites de voies et emprises publiques : les haies vives qui seront d'une hauteur maximum d'1 mètre lorsqu'elles donnent sur la voie publique dans les sections en courbe ou en carrefour, doublées ou non de grillages de couleur vert implantés côté propriété ;
- lorsqu'elles ne sont pas implantées en limites de voies et emprises publiques : les haies vives, les grillages de couleur vert doublées ou non de haies vives implantées côté propriété.

11.18. Les portails devront être traités en harmonie avec le bâtiment principal.

Divers

Citernes

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

ARTICLE AU_B 12 : STATIONNEMENT DES VEHICULES

- 12.1. Le stationnement des véhicules correspondant aux besoins des constructions et installations doit être assuré en-dehors des voies publiques.
- 12.2. En particulier, il est exigé :
- pour les constructions à usage d'habitation : 2 places de stationnement par logement, aménagées dans la propriété.
 - pour les constructions à vocation hôtelière : 1 place de stationnement par chambre.
 - pour les constructions à usage d'activités artisanales : 1 place de stationnement par tranche de 100 m² de surface 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 :
 - o 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.
 - o salles de lecture, bibliothèque : 1 place par tranche de 50 m² de la surface de plancher.
 - o enseignement premier degré : 2 places par classe ;
 - o équipements sportifs en salle : 1 place par tranche de 30 m² de la surface à usage sportif.
- 12.3. A ces espaces, doivent s'ajouter les surfaces à réserver pour le stationnement des divers véhicules utilitaires.
- 12.4. Stationnement des 2 roues (pour les groupes de logements et constructions accueillant du public) : une aire le stationnement pour les bicyclettes, vélomoteurs et motocyclettes devra être aménagée sur la parcelle.
- 12.5. En cas d'impossibilité architecturale ou technique d'aménager sur le terrain de l'opération le nombre de places nécessaires au stationnement, le constructeur est autorisé à aménager sur un autre terrain situé à moins de 300 mètres du premier, les surfaces de stationnement qui lui font défaut à condition qu'il apporte la preuve qu'il réalise ou fait réaliser les dites places.
- 12.6. Les normes de stationnement applicables aux autres constructions sont celles des constructions les plus directement assimilables.

ARTICLE AU_B 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 50m² de terrain.
- 13.4. Obligation de planter une haie champêtre le long de la limite Ouest de la zone.
- 13.5. La constitution de bandes paysagères plantées (haies) est recommandée sur les limites.
- 13.6. On aura recours à des plantations (alignements, écran de verdure, haies vives) constituées d'essences locales (voir annexes).
- 13.7. 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 alinéa 7 du code de l'urbanisme.

SECTION 3 : POSSIBILITES D'OCCUPATION DU SOL

ARTICLE AU_B 14 : POSSIBILITES MAXIMALES D'OCCUPATION DU SOL

14.1. Supprimé par la Loi ALUR.

TITRE IV

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.

Cette zone comprend :

- un secteur NAC, desservi par des équipements, à vocation culturelle, artistique et touristique ;
- un secteur Nb qui présente des contraintes d'assainissement individuel des eaux usées ;
- un secteur Nc qui présente des contraintes majeures d'assainissement individuel des eaux usées ;
- un secteur NLb à vocation de jeux, de sport et de loisirs.

Elle comprend également :

- des secteurs de cavités souterraines où sont fixées des prescriptions particulières ;
- des secteurs de ruissellement majeur ou mineur des eaux pluviales où toute construction nouvelle est interdite.

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

ARTICLE N 1 : OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL INTERDITES

- 1.1. Tous les modes d'occupation et d'utilisation du sol qui ne sont pas autorisés à l'article N2.
- 1.2. 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 œuvre de traitements paysagers.
- 2.2. Les ouvrages techniques, aménagements et travaux nécessaires à la lutte contre les inondations.
- 2.3. Les constructions et installations nécessaires à des équipements collectifs ou à des services publics (antennes hertziennes (mobile-internet) positionnées sur un pylône...), dès lors qu'elles ne sont pas incompatibles avec l'exercice d'une activité agricole, pastorale ou forestière du terrain sur lequel elles sont implantées et qu'elles ne portent pas atteinte à la sauvegarde des espaces naturels et paysages.
- 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
- 2.5. Les aires de manifestations temporaires, les aires de stationnement de 10 unités et plus ouvertes au public.
- 2.6. En secteur NLb, sont également autorisées les aires de jeux, de sports et de loisirs ouvertes au public, ainsi que les constructions et installations d'équipements publics lorsqu'elles sont d'intérêt collectif.

- 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 50m²), les adaptations, rénovations, réfections et reconstructions après sinistre.
- 2.8. En secteur NAC, sont exclusivement autorisés à la condition que les constructions soient compatibles avec le maintien du caractère rural et naturel du secteur :
- 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 ;
 - les ouvrages techniques, aménagements et travaux nécessaires à la lutte contre les inondations ;
 - les constructions et installations d'équipements publics liées à la voirie et aux réseaux divers où d'intérêt collectif ;
 - la construction d'annexes pour les constructions existantes quand elles sont liées aux activités culturelles, artistiques et touristiques existantes ;
 - les extensions mesurées (30% de la surface de plancher avec un maximum de 50m²), les adaptations, rénovations, réfections et reconstructions après sinistre des constructions existantes.
- 2.9. Dans les secteurs de cavités souterraines, seuls sont autorisés :
- 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 (20 m² d'emprise au sol) ;
 - la reconstruction après sinistre si le sinistre n'est pas dû à un effondrement de cavité souterraine.
- 2.10. En secteurs de ruissellement des eaux pluviales, seuls sont autorisés :
- les ouvrages techniques, aménagements et travaux nécessaires à la lutte contre les inondations ;
 - pour les constructions existantes situées sur un axe mineur de ruissellements : les constructions d'annexes ;
 - pour les constructions existantes situées sur un axe mineur de ruissellements : les adaptations, réfections, rénovations, extensions mesurées (30% de la surface de plancher), changements de destination, reconstructions après sinistre.

SECTION 2 : CONDITIONS DE L'OCCUPATION DU SOL

ARTICLE N 3 : ACCES ET VOIRIE

- 3.1. Pour être constructible, un terrain doit avoir accès à une voie publique ou privée, soit directement, soit par l'intermédiaire d'un passage aménagé sur fonds voisins dans les conditions fixées à l'article 682 du Code Civil (voir annexe 3).
- 3.2. Le nombre des accès peut être limité dans l'intérêt de la sécurité. En particulier, lorsque le terrain est desservi par plusieurs voies, l'accès peut n'être autorisé que sur la voie où la gêne pour la circulation est moindre.
- 3.3. En secteur NAC, 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 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.
- 3.5. Les impasses doivent être aménagées à leur extrémité pour permettre aux véhicules de faire aisément demi-tour.

- 3.6. Les places de stationnement réalisées sur une propriété devront être aménagées à l'intérieur de cette dernière et non par accès directs et distincts sur la voie.

ARTICLE N 4 : DESSERTE PAR LES RESEAUX

Eau potable

- 4.1. Toute construction ou installation nouvelle doit être raccordée au réseau public 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 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 public 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 prétraitements 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 public 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 prétraitement 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

5.1. Supprimé par la Loi ALUR.

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

6.1. Les constructions doivent être implantées en retrait de l'alignement avec un recul minimum de :

- 10 mètres des voies départementales ;
- 6 mètres 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 (30% de la surface de plancher avec un maximum de 50m²) si elles n'ont pas pour effet de rapprocher la construction de la voie.

6.3. Les constructions doivent être implantées avec un retrait minimum de 5 mètres des berges de l'Héronnelles. Pour les constructions existantes, les extensions, réfections, adaptations, changements de destination, reconstructions après sinistre sont autorisées s'ils n'ont pas pour effet de rapprocher la construction de la berge.

6.4. Il n'y a pas de prescription particulière pour les constructions et installations nécessaires à des équipements collectifs ou des services publics.

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 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.

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 (30% de la surface de plancher avec un maximum de 50m²) si elles n'ont pas pour effet de rapprocher la construction de la limite séparative.

7.4. Il n'y a pas de prescription particulière pour les constructions et installations nécessaires à des équipements collectifs ou des services publics.

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

8.1. En secteur NAC, les constructions peuvent être soit jointives, soit observer un éloignement au moins égal à la hauteur calculée à l'égout du toit du plus haut bâtiment et jamais inférieure à 3 mètres.

ARTICLE N 9 : EMPRISE AU SOL DES CONSTRUCTIONS

9.1. L'emprise au sol de l'ensemble des constructions ne doit pas dépasser :
- 10% de la superficie de la parcelle.

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 :

- 2 niveaux habitables ;
- 10 mètres au faîtage ou à l'acrotère.

10.3. La hauteur maximale des annexes (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 10 mètres au faîtage et à 12 mètres pour des cheminées et autres superstructures de faibles emprises. Il n'y a pas de prescription particulière pour les constructions et installations nécessaires à des équipements collectifs ou des services publics.

10.5. En cas de topographie mouvementée (pentes de 10% 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.

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

Insertion dans l'environnement

11.1. Les constructions et installations, de quelque nature qu'elles soient, doivent respecter l'harmonie créée par les bâtiments environnants et par le site.

11.2. La cote du rez-de-chaussée fini ne devra pas excéder 0,30 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.

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.

11.4. 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

11.5. 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 teints dans la masse constituant ainsi un revêtement aux qualités visuelles compatibles avec les formes, couleurs et aspects du paysage local.

11.6. Les soubassements, sur terrain plat, auront une hauteur qui n'excédera pas 0,60 mètre lorsque celui-ci est traité dans un matériau présentant un aspect différent de l'ensemble.

11.7. **Sont interdits**

- 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.

11.8. Pour les enduits, les couleurs de tons sable, ocre, beige sont seuls autorisées. Pour les bardages, les couleurs de ton pastel (clair ou doux), les couleurs lasurées sont également autorisées.

11.9. La restauration et la réhabilitation des constructions anciennes seront conduites dans le respect de l'architecture de ces constructions, les extensions en harmonie de couleur et matériaux avec l'architecture existante.

Pour les éléments bâtis classés au titre de l'article L.123-1 alinéa 7 du code de l'urbanisme : leur modénature devra être préservée. Les bandeaux, les corniches, les souches de cheminées, les appareillages de briques ou de pierres seront conservés dans leur état primitif ou restaurés avec des matériaux de même aspect. Les lucarnes existantes ne pourront pas être supprimées.

Les toitures

11.10. 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.

11.11. Pour les vérandas, elles pourront être également réalisées en verre, polycarbonate, aluminium ou matériaux translucides. La pente pourra être abaissée à 15°.

11.12. Les toitures monopentes sont autorisées par les extensions (vérandas, en appentis) et les annexes. Leur pente ne pourra être inférieure à 15°.

11.13. Les toitures terrasses sont autorisées pour toute construction sous conditions :

- sur l'ensemble de la toiture si cette toiture est végétalisée ;
- sur 20% de la toiture totale si cette toiture n'est pas végétalisée.

11.14. Sont interdits

- l'emploi de la tôle de forme ondulée ;
- l'emploi de tout matériau brillant à l'exception des capteurs solaires.

11.15. Les châssis de toit devront être encastrés s'ils sont visibles de l'espace public.

11.16. Pour les équipements publics, sont également autorisés :

- l'emploi de bac acier, les toitures monopentes d'une pente supérieure à 10°.

Les clôtures

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

11.18. Les types de clôture admis sont :

- lorsqu'elles sont implantées en limites de voies et emprises publiques : les haies vives qui seront d'une hauteur maximum d'1 mètre lorsqu'elles donnent sur la voie publique dans les sections en courbe ou en carrefour, doublées ou non de grillages de couleur vert implantés côté propriété ;
- lorsqu'elles ne sont pas implantées en limites de voies et emprises publiques : les haies vives, les grillages de couleur vert doublées ou non de haies vives implantées côté propriété.

11.19. Les portails devront être traités en harmonie avec le bâtiment principal.

Divers

Citernes

11.20. Les citernes de gaz liquéfié, de mazout, d'eau ainsi que les installations similaires doivent être placées en des lieux non visibles de la voie publique.

ARTICLE N 12 : STATIONNEMENT DES VEHICULES

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

12.2. En particulier, il est exigé :

- pour les constructions à usage d'habitation : 2 places de stationnement par logement, aménagées dans la propriété.
- pour les constructions à vocation hôtelière : 1 place de stationnement par chambre.
- pour les constructions à usage d'activités artisanales : 1 place de stationnement par tranche de 100 m² de surface 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 constructions accueillant du public) : une aire de stationnement pour les bicyclettes, vélomoteurs et motocyclettes devra être aménagée sur la parcelle.

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

13.1. Les espaces libres intérieurs de toute construction et notamment les marges de reculement entre les bâtiments doivent être aménagés en espaces verts paysagers végétaux et ne peuvent être occupés par des dépôts même à titre provisoire.

13.2. La surface aménagée en espaces verts ne peut être inférieure à 50% de la surface de la propriété.

13.3. Les sujets abattus pour permettre l'extension d'un bâtiment existant ou la construction d'un bâtiment supplémentaire sur le même terrain devront être remplacés par des sujets d'essences locales (voir annexes).

13.4. Les aires de stationnement de 5 places et plus doivent être plantées à raison d'1 arbre au moins pour 50 m² de terrain.

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

13.6. Dans le secteur NAC :

- les haies existantes doivent être maintenues ou renforcées,
- tout projet de construction comprendra un volet paysager intégrant une végétalisation cohérente avec le site (vergers, alignement d'arbres, ...),
- les clôtures végétales, doublées ou non de grillage, seront constituées d'essences locales (charmille, noisetier, érable champêtre, ...) à l'exception des conifères ou thuyas.

13.7. On aura recours à des plantations (alignements, écran de verdure, haies vives) constituées d'essences locales (voir annexes).

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

13.9. 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 alinéa 7 du code de l'urbanisme.

SECTION 3 : POSSIBILITES D'OCCUPATION DU SOL

ARTICLE N 14 : POSSIBILITES MAXIMALES D'OCCUPATION DU SOL

14.1. Supprimé par la Loi ALUR.

TITRE V

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

Cette zone comprend :

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

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

ARTICLE A 1 : OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL INTERDITES

- 1.1. Les affouillements et exhaussements du sol, excepté ceux autorisés en A2.
- 1.2. Toutes les constructions et installations qui ne sont pas autorisées à l'article A2.
- 1.3. L'ouverture de toutes nouvelles carrières.
- 1.4. Les parcs éoliens.
- 1.5. Les parcs d'attractions ouverts au public.
- 1.6. Les aires de jeux, de sports, de loisirs et de manifestations temporaires, les aires de stationnement de 10 unités et plus ouvertes au public.
- 1.7. Les garages collectifs de caravanes, excepté ceux autorisés en A2.
- 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, excepté le camping à la ferme.
- 1.9. Le stationnement des caravanes, camping-cars, mobil-homes en dehors des terrains aménagés
- 1.10. Les dépôts de véhicules de 10 unités et plus, les dépôts de ferrailles, de véhicules désaffectés, de matériaux de démolition et de déchets.
- 1.11. Dans les secteurs de cavités souterraines, sont interdites toutes les constructions ou installations excepté celles autorisées en A2.
- 1.12. En secteur de ruissellements 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 œuvre de traitements paysagers.

- 2.2. Les constructions, utilisations du sol et installations strictement liées et nécessaires à l'activité agricole ou forestière, définie par le L.311-1 du code rural (voir annexes), sous réserve du respect des dispositions relatives aux installations classées pour la protection de l'environnement et du règlement sanitaire départemental.
- 2.3. Les occupations et utilisations du sol à vocation d'accueil à caractère touristique ou hôtelier en milieu rural (gîtes ruraux, fermes de séjour, fermes-auberges, chambres d'hôtes, camping à la ferme...) lorsque celles-ci sont rattachées à l'exploitation, compatibles avec l'activité agricole et à la condition qu'elles soient implantées dans le corps de ferme existant ou dans l'environnement immédiat de celui-ci.
- 2.4. Les constructions à usage d'habitation qui s'avèrent nécessaires au fonctionnement de l'exploitation agricole (logement des exploitants agricoles, ...) implantées à proximité des bâtiments agricoles.
- 2.5. Les garages collectifs de caravanes lorsque ceux-ci sont rattachés à l'exploitation existante et à la condition qu'ils soient couverts et fermés.
- 2.6. Les constructions et installations d'équipements publics liées à la voirie et aux réseaux divers ou d'intérêt collectif, ainsi que les ouvrages techniques et les travaux nécessaires à la lutte contre les inondations.
- 2.7. Les changements de destination des bâtiments existants, répertoriés au plan graphique « plan de zonage », et les travaux d'aménagement y afférant dès lors que le changement de destination ne compromet pas l'exploitation agricole et à condition que la vocation soit à usage d'habitat, d'artisanat ou de tourisme.
- 2.8. Pour les constructions et annexes existantes, si elles ne sont pas frappées d'alignement ou touchées par un emplacement réservé : les réhabilitations, les extensions, les adaptations, les réfections, les reconstructions en cas de sinistre.
- 2.9. Dans les secteurs de cavités souterraines, seuls sont autorisés :
- 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 (20 m² d'emprise au sol) ;
 - la reconstruction après sinistre si le sinistre n'est pas dû à un effondrement de cavité souterraine.
- 2.10. En secteur de ruissellements des eaux pluviales, seuls sont autorisés les ouvrages techniques et les travaux nécessaires à la lutte contre les inondations.

SECTION 2 : CONDITIONS DE L'OCCUPATION DU SOL

ARTICLE A 3 : ACCES ET VOIRIE

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

- 3.4. Les places de stationnement réalisées sur une propriété devront être aménagées à l'intérieur de cette dernière et non par accès directs et distincts sur la voie.

ARTICLE A 4 : DESSERTE PAR LES RESEAUX

Eau potable

- 4.1. L'alimentation en eau potable doit être assurée par un branchement sur le réseau 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 public 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 prétraitements 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 public 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 prétraitement des eaux pluviales. Pour toute nouvelle construction, une gestion intégrée des eaux pluviales à la parcelle ou à l'échelle d'une opération groupée est à prévoir pour limiter les ruissellements vers les fonds inférieurs.
- 4.7. En particulier, il y a lieu de prévoir :
- dans les secteurs de points bas de la zone, des fossés destinés à récupérer les eaux pluviales venant de l'amont et les évacuer ;
 - des équipements et des ouvrages permettant de réguler le débit des eaux de ruissellement et de les traiter avant rejet
 - la récupération des eaux de ruissellement issues des chaussées, toitures et bâtiments qui devront faire l'objet d'un traitement particulier.
 - la mise en place de bassins de retenues des eaux pluviales chaque fois que la surface restant à aménager ne réserve pas suffisamment de surfaces poreuses.

Autres réseaux

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

ARTICLE A 5 : CARACTERISTIQUES DES TERRAINS

5.1. Supprimé par la Loi ALUR.

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

- 6.1. Les constructions doivent être implantées en retrait de l'alignement avec marge de recul de 15 mètres minimum des voies départementales et de 10 mètres minimums des autres voies.
- 6.2. Pour les constructions existantes ne respectant pas la règle d'implantation définie ci-avant, les changements de destination, réfections, adaptations, reconstructions après sinistre, extensions sont autorisés s'ils n'ont pas pour effet de rapprocher la construction de la voie.
- 6.3. Les constructions doivent être implantées avec un retrait minimum de 5 mètres des berges de l'Héronnelles.

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.
- 7.3. 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 mesurées (30m² de la surface de plancher) 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 est limitée à :
- 2 niveaux habitables ;
 - 10 mètres au faîtage ou à l'acrotère.
- 10.3. 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.

- 10.4. En cas de topographie mouvementée (pentes de 10% 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.
- 10.5. Toutefois, ne sont pas soumis à cette règle de hauteur, les ouvrages et bâtiments autorisés et nécessaires au fonctionnement des exploitations agricoles dont la hauteur est imposée par destination (silos, réservoirs, superstructures, ...) et les pylônes de télécommunications.

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

Insertion dans l'environnement

- 11.1. Les constructions et installations, de quelque nature qu'elles soient, doivent respecter l'harmonie créée par les bâtiments environnants et par le site.
- 11.2. La cote du rez-de-chaussée fini ne devra pas excéder 0,30 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.
- 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.
- 11.4. 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

11.5. Sont interdits

- 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.

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

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.

- Pour les enduits, les couleurs de tons sable, ocre, beige sont seuls autorisées. Pour les bardages, les couleurs de ton pastel (clair ou doux), les couleurs lasurées sont également autorisées.
- Les matériaux transparents et translucides sont autorisés pour les vérandas.
- Les bardages métalliques et plastiques sont interdits.
- Les soubassements, sur terrain plat, auront une hauteur qui n'excédera pas 0,60 mètre lorsque celui-ci est traité dans un matériau présentant un aspect différent de l'ensemble.

11.7. Lors des changements de destination des bâtiments agricoles recensés au plan de zonage, les évolutions (réfections, rénovations, adaptations, extensions) seront conduites en conservant l'architecture existante de ces constructions anciennes, et en harmonie de couleur et matériaux avec cette architecture. Pour ces bâtiments agricoles qui seraient également classés au titre de l'article L.123-1 alinéa 7 du code de l'urbanisme : leur modénature devra être préservée. Les bandeaux, les corniches, les souches de cheminées, les appareillages de briques ou de pierres seront conservés dans leur état primitif ou restaurés avec des matériaux de même aspect. Les lucarnes existantes ne pourront pas être supprimées.

11.8. 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), les plaques de fibrociment grand module, ne sont tolérés que pour les hangars agricoles.

Toitures

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

- 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 translucide. 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 pour toute construction sous conditions :
 - o sur l'ensemble de la toiture si cette toiture est végétalisée ;
 - o sur 20% de la toiture totale si cette toiture n'est pas végétalisée.

11.10. 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 équipements publics, sont également autorisés :

- l'emploi de bac acier, les toitures monopentes d'une pente supérieure à 10°.

11.12. Pour les bâtiments à usage agricole :

- les toitures devront être de teinte foncée ;
- 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 :

- les barbelés sur poteaux bois ;
- lorsqu'elles sont implantées en limites de voies et emprises publiques : les haies vives qui seront d'une hauteur maximum d'1 mètre lorsqu'elles donnent sur la voie publique dans les sections en courbe ou en carrefour, doublées ou non de grillages de couleur vert implantés côté propriété ;
- lorsqu'elles ne sont pas implantées en limites de voies et emprises publiques : les haies vives, les grillages de couleur vert doublées ou non de haies vives implantées côté propriété.

11.15. Les portails devront être traités en harmonie avec le bâtiment principal.

Divers

Citernes

11.16. Les citernes de gaz liquéfié, de mazout, d'eau ainsi que les installations similaires doivent être placées en des lieux 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. Les sujets abattus pour permettre l'extension d'un bâtiment existant ou la construction d'un bâtiment supplémentaire sur le même terrain devront être remplacés par des sujets d'essences locales (voir annexes).

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 d'essences locales (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.130-23 du Code de l'urbanisme.

13.6. Les éléments figurant au plan comme « éléments de paysage à protéger et à mettre en valeur » sont soumis aux dispositions des articles L.123-1 alinéa 7 du code de l'urbanisme.

SECTION 3 : POSSIBILITES D'OCCUPATION DU SOL

ARTICLE A 14 : POSSIBILITES MAXIMALES D'OCCUPATION DU SOL

14.1. Supprimé par la Loi ALUR

ANNEXES

ANNEXES

Annexe n° 1 :	
Articles du Règlement National d'Urbanisme qui s'imposent au Plan Local d'Urbanisme	62
Annexe n° 2 :	
Permis de démolir (articles R.421-26 à R.421.29 du Code de l'Urbanisme)	62
Annexe n° 3 :	
Du droit de passage : article 682 du Code Civil et suivants	63
Annexe n° 4 :	
Servitude du libre écoulement des eaux : article 641 du Code Civil	64
Annexe n° 5 :	
Espaces boisés	64
Annexe n°6 :	
Plantations et essences locales	65
Annexe n° 7 :	
Activités agricoles (article L.311-1 du code rural)	67
Annexe n° 8 :	
Distances de réciprocité et possibilités d'assouplissement de la règle	67
Annexe n° 9 :	
Activités artisanales	67
Annexe n° 10 :	
Installations classées pour la protection de l'environnement	68
Annexe n° 11 :	
Hauteur d'une construction	68
Annexe n° 12 :	
Surface de plancher (article R.111-22 du code de l'urbanisme)	68

Annexe n° 1 :

Articles du Règlement National d'Urbanisme qui s'imposent au Plan Local d'Urbanisme

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

Article R111-2

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

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

Article R111-4

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

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

Article R111-15

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

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

Article R111-21

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

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

Annexe n° 2 :

Permis de démolir

Section IV : Dispositions applicables aux démolitions

Article R*421-26

Modifié par Décret n°2007-18 du 5 janvier 2007 - art. 8 () JORF 6 janvier 2007 en vigueur le 1er octobre 2007
Modifié par Décret n°2007-18 du 5 janvier 2007 - art. 9 () JORF 6 janvier 2007 en vigueur le 1er octobre 2007

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

Article R*421-27

Modifié par Décret n°2007-18 du 5 janvier 2007 - art. 8 () JORF 6 janvier 2007 en vigueur le 1er octobre 2007
Modifié par Décret n°2007-18 du 5 janvier 2007 - art. 9 () JORF 6 janvier 2007 en vigueur le 1er octobre 2007

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

Article R*421-28

Modifié par Décret n°2007-18 du 5 janvier 2007 - art. 8 () JORF 6 janvier 2007 en vigueur le 1er octobre 2007
Modifié par Décret n°2007-18 du 5 janvier 2007 - art. 9 () JORF 6 janvier 2007 en vigueur le 1er octobre 2007

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

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

Article R*421-29

Modifié par Décret n°2007-18 du 5 janvier 2007 - art. 8 () JORF 6 janvier 2007 en vigueur le 1er octobre 2007
Modifié par Décret n°2007-18 du 5 janvier 2007 - art. 9 () JORF 6 janvier 2007 en vigueur le 1er octobre 2007

Sont dispensées de permis de démolir :

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

Annexe n° 3 :

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° 4 :

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° 5 :

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 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° 6 :

Plantations et essences locales

Les espèces d'arbres recommandées sont les suivantes :

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

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

Caduques :

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

Persistants :

- Buis
- Berberis verts, Juliana, stenophylla,
- Darwinii
- Cotoneaster franchetti
- Eleagnus ebbingei
- Laurier du Portugal
- Mahonia
- Hedera helix
- Photinia red robin

Les espèces interdites sont les suivantes :

- Laurier
- Thuya
- Cyprès

Annexe n° 7 :

Activités agricoles

Article L311-1 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. 38 I Journal Officiel du 24 février 2005)
(Ordonnance n° 2005-1127 du 8 septembre 2005 art. 7 I Journal Officiel du 9 septembre 2005)

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

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

Annexe n° 8 :

Distances de réciprocité et possibilités d'assouplissement de la règle

Article L111-3 du Code Rural

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

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

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

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

Lorsque des dispositions législatives ou réglementaires soumettent à des conditions de distance l'implantation ou l'extension de bâtiments agricoles vis-à-vis des habitations et immeubles habituellement occupés par des tiers, la même exigence d'éloignement doit être imposée à ces derniers à toute nouvelle construction et à tout changement de destination précités à usage non agricole nécessitant un permis de construire, à l'exception des extensions de constructions existantes. Dans les parties actuellement urbanisées des communes, des règles d'éloignement différentes de celles qui résultent du premier alinéa peuvent être fixées pour tenir compte de l'existence de constructions agricoles antérieurement implantées. Ces règles sont fixées par le plan local d'urbanisme ou, dans les communes non dotées d'un plan local d'urbanisme, par délibération du conseil municipal, prise après avis de la chambre d'agriculture et enquête publique. Dans les secteurs où des règles spécifiques ont été fixées en application de l'alinéa précédent, l'extension limitée et les travaux rendus nécessaires par des mises aux normes des exploitations agricoles existantes sont autorisés, nonobstant la proximité de bâtiments d'habitations. Par dérogation aux dispositions du premier alinéa, une distance d'éloignement inférieure peut être autorisée par l'autorité qui délivre le permis de construire, après avis de la chambre d'agriculture, pour tenir compte des spécificités locales. Une telle dérogation n'est pas possible dans les secteurs où des règles spécifiques ont été fixées en application du deuxième alinéa. Il peut être dérogé aux règles du premier alinéa, sous réserve de l'accord des parties concernées, par la création d'une servitude grevant les immeubles concernés par la dérogation, dès lors qu'ils font l'objet d'un changement de destination ou de l'extension d'un bâtiment agricole existant dans les cas prévus par l'alinéa précédent.

Annexe n° 9 :

Activités artisanales

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

Une entreprise est artisanale si elle remplit deux conditions :

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

Annexe n° 10 :

Installations classées pour la protection de l'environnement

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

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

Ces installations sont répertoriées dans la nomenclature des installations classées résultant du décret n°53-578 du 20 mai 1953 modifié à de nombreuses reprises dont la dernière par décret n°2010-369 du 13 avril 2010 (cette nomenclature peut être consultée en Préfecture).

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

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

Annexe n° 11 :

Hauteur d'une construction

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

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

Annexe n° 12 :

Surface de plancher

Article R111-22 du Code de l'Urbanisme

Créé par Décret n°2015-1783 du 28 décembre 2015 – art

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 :

1° Des surfaces correspondant à l'épaisseur des murs entourant les embrasures des portes et fenêtres donnant sur l'extérieur ;

2° Des vides et des trémies afférentes aux escaliers et ascenseurs ;

3° Des surfaces de plancher d'une hauteur sous plafond inférieure ou égale à 1,80 mètre ;

4° Des surfaces de plancher aménagées en vue du stationnement des véhicules motorisés ou non, y compris les rampes d'accès et les aires de manœuvres ;

5° Des surfaces de plancher des combles non aménageables pour l'habitation ou pour des activités à caractère professionnel, artisanal, industriel ou commercial ;

6° Des surfaces de plancher des locaux techniques nécessaires au fonctionnement d'un groupe de bâtiments ou d'un immeuble autre qu'une maison individuelle au sens de l'article L. 231-1 du code de la construction et de l'habitation, y compris les locaux de stockage des déchets ;

7° Des surfaces de plancher des caves ou des celliers, annexes à des logements, dès lors que ces locaux sont desservis uniquement par une partie commune ;

8° D'une surface égale à 10% des surfaces de plancher affectées à l'habitation telles qu'elles résultent le cas échéant de l'application des alinéas précédents, dès lors que les logements sont desservis par des parties communes intérieures.