

Commune de

VIGNEMONT

Après modification n°1

Modification n°1 approuvée par délibération du conseil
municipal en date du 10 Novembre 2023

**PLAN LOCAL
D'URBANISME**

RÉVISION

APPROBATION

Vu pour être annexé à la
délibération en date du :

29 JAN. 2018



5a

RÈGLEMENT ECRIT

SOMMAIRE

<u>DISPOSITIONS GENERALES</u>	<u>2</u>
<u>DISPOSITIONS APPLICABLES AUX ZONES URBAINES (U)</u>	<u>14</u>
ZONE UB	15
ZONE UD	30
ZONE UE	42
<u>DISPOSITIONS APPLICABLES AUX ZONES A URBANISER (AU)</u>	<u>50</u>
ZONE AUh	51
<u>DISPOSITIONS APPLICABLES A LA ZONE AGRICOLE (A)</u>	<u>62</u>
ZONE A	63
<u>DISPOSITIONS APPLICABLES A LA ZONE NATURELLE ET FORESTIERE (N)</u>	<u>70</u>
ZONE N	71
<u>LEXIQUE</u>	<u>77</u>

TITRE 1

DISPOSITIONS GENERALES

Article 1 - Champ d'application territorial du plan

Le présent règlement du Plan Local d'Urbanisme s'applique à la totalité du territoire de la commune de Vignemont. Il comprend deux parties : le règlement écrit (document n°5a), le règlement graphique (documents n°5b et 5c) et les plans de détails des emplacements réservés (document n°5d).

Article 2 - Portées respectives du règlement et des autres réglementations relatives à l'occupation des sols

a) Les dispositions du Plan Local d'Urbanisme se substituent à celles des articles R.111-2 à R.111-51 du Code de l'Urbanisme, à l'exception des articles R.111-2, R.111-4 et R.111-20 à R.111-27, qui restent en vigueur (le texte de ces articles est rappelé à partir de la page 6).

b) Aux termes de l'article L.153-11 du Code de l'Urbanisme, « l'autorité compétente mentionnée à l'article L.153-8 prescrit l'élaboration du plan local d'urbanisme et précise les objectifs poursuivis et les modalités de concertation, conformément à l'article L. 103-3. [...] L'autorité compétente peut décider de surseoir à statuer, dans les conditions et délai prévus à l'article L.424-1, sur les demandes d'autorisation concernant des constructions, installations ou opérations qui seraient de nature à compromettre ou à rendre plus onéreuse l'exécution du futur plan dès lors qu'a eu lieu le débat sur les orientations générales du projet d'aménagement et de développement durable ».

c) Les dispositions prévues au présent règlement s'appliquent sans préjudice des prescriptions prises au titre des législations spécifiques aux servitudes d'utilité publique affectant l'utilisation du sol. Ces servitudes ainsi que les dispositions réglementaires qui les concernent figurent en annexe au Plan Local d'Urbanisme.

Article 3 - Portées du règlement à l'égard d'autres législations en vigueur

Les dispositions du présent règlement s'appliquent sous réserve du droit des tiers.

Article 4 - Division du territoire en zones et prescriptions particulières

Le territoire couvert par le Plan Local d'Urbanisme est divisé en zones urbaines (indicatif U), en zones à urbaniser (indicatif AU), en zones agricoles (indicatif A) et en zones naturelles et forestières (indicatif N) dont les délimitations sont reportées sur les documents graphiques du règlement.

Ces documents graphiques font en outre apparaître :

- les terrains classés comme espaces boisés à conserver, à protéger ou à créer au titre de l'article L.113-1 du Code de l'Urbanisme,
- les emplacements réservés en application de l'article L.151-41 du Code de l'Urbanisme,
- les secteurs inconstructibles en vertu de l'existence de risques naturels (ruissellement), identifiés au titre de l'article R.123-11 (b) du Code de l'Urbanisme,
- les secteurs soumis à des Orientations d'Aménagement et de Programmation (voir document n°4),
- les tronçons de voie sur lesquels tout nouvel accès « véhicule » est interdit,
- les sections de rue soumises à des dispositions particulières (clôtures).

Article 5 – Orientations d'aménagement et de programmation

Toute opération d'aménagement ou de construction doit être compatible avec les orientations d'aménagement et de programmation relatives à des quartiers ou à des secteurs à mettre en valeur, réhabiliter, restructurer ou aménager. De telles orientations définies dans le document n°4 du dossier de PLU sont opposables pour la zone UB et la zone 1AUh.

Article 6 – Adaptations mineures

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

Les règles et servitudes définies par un Plan Local d'Urbanisme peuvent faire l'objet d'adaptations mineures rendues nécessaire par la nature du sol, la configuration des parcelles ou le caractère des constructions avoisinantes (extrait de l'article L.152-3 du Code de l'Urbanisme).

Article 7 - Permis de démolir

En application de l'article L.421-3 du Code de l'Urbanisme, la commune peut, par délibération, instaurer un permis de démolir dans des secteurs qu'elle aura délimités.

Article 8 - Droit de préemption urbain

Conformément aux dispositions des articles L.211-1 à L.211-7 du Code de l'Urbanisme, la collectivité peut, par délibération, instituer un droit de préemption urbain (DPU) sur tout ou partie des zones urbaines (indicatif U) ou à urbaniser (AU) délimitées au PLU approuvé.

Article 9 – Edification de clôtures

En application de l'article R.421-12 du Code de l'Urbanisme, la collectivité peut, par délibération, instaurer l'obligation de soumettre à déclaration préalable l'édification de clôture dans les zones qu'elle aura délimitées (tout ou partie du territoire).

Article 10 – Travaux de ravalement

En application de l'article R.421-17-1 du Code de l'Urbanisme, la collectivité peut, par délibération, instaurer l'obligation de soumettre à déclaration préalable les travaux de ravalement dans les zones qu'elle aura délimitées (tout ou partie du territoire).

Article 11 – Division et règles applicables

Dans le présent PLU, il a été décidé que les règles ne sont pas applicables au terrain d'assiette de l'ensemble du projet mais aux terrains ou lots qui peuvent en résulter.

REGLES GENERALES D'URBANISME

*Extraits du Code de l'Urbanisme
(version en vigueur au 07 décembre 2017)*

PARTIE LEGISLATIVE

Article L.111-1

« Le règlement national d'urbanisme s'applique sur l'ensemble du territoire. Toutefois :

1° Les dispositions des articles L.111-3 à L.111-5 ne sont pas applicables dans les territoires où un plan local d'urbanisme, un document d'urbanisme en tenant lieu ou une carte communale est applicable ;

2° Les dispositions de l'article L.111-22 ne sont pas applicables dans les territoires où un plan local d'urbanisme ou un document d'urbanisme en tenant lieu est applicable. »

Article L.111-2

« Un décret en Conseil d'Etat précise les dispositions du règlement national d'urbanisme et prévoit les conditions et les procédures dans lesquelles l'autorité compétente pour délivrer le permis de construire peut accorder des dérogations aux règles édictées par ce règlement. »

Localisation, implantation et desserte des constructions et aménagements

Article L.111-6

« En dehors des espaces urbanisés des communes, les constructions ou installations sont interdites dans une bande de cent mètres de part et d'autre de l'axe des autoroutes, des routes express et des déviations au sens du code de la voirie routière et de soixante-quinze mètres de part et d'autre de l'axe des autres routes classées à grande circulation.

Cette interdiction s'applique également dans une bande de soixante-quinze mètres de part et d'autre des routes visées à l'article L.141-19. »

Article L.111-7

« L'interdiction mentionnée à l'article L.111-6 ne s'applique pas :

1° Aux constructions ou installations liées ou nécessaires aux infrastructures routières ;

2° Aux services publics exigeant la proximité immédiate des infrastructures routières ;

3° Aux bâtiments d'exploitation agricole ;

4° Aux réseaux d'intérêt public. »

Article L.111-8

« Le plan local d'urbanisme, ou un document d'urbanisme en tenant lieu, peut fixer des règles d'implantation différentes de celles prévues par l'article L.111-6 lorsqu'il comporte une étude justifiant, en fonction des spécificités locales, que ces règles sont compatibles avec la prise en compte des nuisances, de la sécurité, de la qualité architecturale, ainsi que de la qualité de l'urbanisme et des paysages. »

Article L.111-9

« Dans les communes dotées d'une carte communale, la commune ou l'établissement public de coopération intercommunale compétent peut, avec l'accord de l'autorité administrative compétente de l'Etat et après avis de la commission départementale de la nature, des paysages et des sites, fixer des règles d'implantation différentes de celles prévues par l'article L.111-6 au vu d'une étude justifiant, en fonction des spécificités locales, que ces règles sont compatibles avec la prise en compte des nuisances, de la sécurité, de la qualité architecturale, ainsi que de la qualité de l'urbanisme et des paysages. »

Article L.111-10

« Il peut être dérogé aux dispositions de l'article L.111-6 avec l'accord de l'autorité administrative compétente de l'Etat, lorsque les contraintes géographiques ne permettent pas d'implanter les installations ou les constructions au-delà de la marge de recul prévue à l'article L.111-6, pour des motifs tenant à l'intérêt, pour la commune, de l'installation ou la construction projetée. »

Article L.111-11

« Lorsque, compte tenu de la destination de la construction ou de l'aménagement projeté, des travaux portant sur les réseaux publics de distribution d'eau, d'assainissement ou de distribution d'électricité sont nécessaires pour assurer la desserte du projet, le permis de construire ou d'aménager ne peut être accordé si l'autorité compétente n'est pas en mesure d'indiquer dans quel délai et par quelle collectivité publique ou par quel concessionnaire de service public ces travaux doivent être exécutés.

Lorsqu'un projet fait l'objet d'une déclaration préalable, l'autorité compétente doit s'opposer à sa réalisation lorsque les conditions mentionnées au premier alinéa ne sont pas réunies.

Les deux premiers alinéas s'appliquent aux demandes d'autorisation concernant les terrains aménagés pour permettre l'installation de résidences démontables constituant l'habitat permanent de leurs utilisateurs.

Un décret en Conseil d'Etat définit pour ces projets les conditions dans lesquelles le demandeur s'engage, dans le dossier de demande d'autorisation, sur le respect des conditions d'hygiène et de sécurité ainsi que les conditions de satisfaction des besoins en eau, assainissement et électricité des habitants, le cas échéant, fixées par le plan local d'urbanisme. »

Article L.111-12

« Les bâtiments, locaux ou installations soumis aux dispositions des articles L.421-1 à L.421-4 ou L.510-1, ne peuvent, nonobstant toutes clauses contractuelles contraires, être raccordés définitivement aux réseaux d'électricité, d'eau, de gaz ou de téléphone si leur construction ou leur transformation n'a pas été, selon le cas, autorisée ou agréée en vertu de ces dispositions. »

Article L.111-13

« Les propriétés riveraines des voies spécialisées non ouvertes à la circulation générale et, notamment, des autoroutes, voies de défense de la forêt contre l'incendie, pistes pour cyclistes et sentiers de touristes ne jouissent pas des droits reconnus aux riverains des voies publiques.

Les dispositions applicables à ces voies, notamment les conditions dans lesquelles l'exercice de certains droits pourra être accordé aux riverains, sont déterminées, soit par l'acte déclarant d'utilité publique l'ouverture de la voie, soit par décret en Conseil d'Etat. »

Densité et reconstruction des constructions

Article L.111-14

« Sous réserve des dispositions de l'article L.331-10, la surface de plancher de la construction s'entend de la somme des surfaces de plancher closes et couvertes, sous une hauteur de plafond supérieure à 1,80 m, calculée à partir du nu intérieur des façades du bâtiment.

Un décret en Conseil d'Etat précise notamment les conditions dans lesquelles peuvent être déduites les surfaces des vides et des trémies, des aires de stationnement, des caves ou celliers, des combles et des locaux techniques, ainsi que, dans les immeubles collectifs, une part forfaitaire des surfaces de plancher affectées à l'habitation. »

Article L.111-15

« Lorsqu'un bâtiment régulièrement édifié vient à être détruit ou démoli, sa reconstruction à l'identique est autorisée dans un délai de dix ans nonobstant toute disposition d'urbanisme contraire, sauf si la

carte communale, le plan local d'urbanisme ou le plan de prévention des risques naturels prévisibles en dispose autrement. »

Performances environnementales et énergétiques

Article L.111-16

« Nonobstant les règles relatives à l'aspect extérieur des constructions des plans locaux d'urbanisme, des plans d'occupation des sols, des plans d'aménagement de zone et des règlements des lotissements, le permis de construire ou d'aménager ou la décision prise sur une déclaration préalable ne peut s'opposer à l'utilisation de matériaux renouvelables ou de matériaux ou procédés de construction permettant d'éviter l'émission de gaz à effet de serre, à l'installation de dispositifs favorisant la retenue des eaux pluviales ou la production d'énergie renouvelable correspondant aux besoins de la consommation domestique des occupants de l'immeuble ou de la partie d'immeuble concernés. Le permis de construire ou d'aménager ou la décision prise sur une déclaration préalable peut néanmoins comporter des prescriptions destinées à assurer la bonne intégration architecturale du projet dans le bâti existant et dans le milieu environnant. La liste des dispositifs, procédés de construction et matériaux concernés est fixée par décret. »

Article L.111-17

Les dispositions de l'article L.111-16 ne sont pas applicables :

1° Aux abords des monuments historiques définis au titre II du livre VI du code du patrimoine, dans le périmètre d'un site patrimonial remarquable créé en application du titre III du même livre VI, dans un site inscrit ou classé en application des articles L.341-1 et L.341-2 du code de l'environnement, à l'intérieur du cœur d'un parc national délimité en application de l'article L.331-2 du même code, ni aux travaux portant sur un immeuble classé ou inscrit au titre des monuments historiques ou sur un immeuble protégé, en application des articles L.151-18 et L.151-19 du présent code ;

2° Dans des périmètres délimités, après avis de l'architecte des Bâtiments de France, par délibération du conseil municipal ou de l'organe délibérant de l'établissement public de coopération intercommunale compétent en matière de plan local d'urbanisme, motivée par la protection du patrimoine bâti ou non bâti, des paysages ou des perspectives monumentales et urbaines.

Article L.111-18

« Toute règle nouvelle qui, à l'intérieur d'un des périmètres visés aux 1° et 2° de l'article L.111-17, interdit ou limite l'installation des dispositifs énumérés à l'article L.111-16 fait l'objet d'une motivation particulière. »

Réalisation d'aires de stationnementArticle L.111-19

« Nonobstant toute disposition contraire du plan local d'urbanisme, l'emprise au sol des surfaces, bâties ou non, affectées aux aires de stationnement annexes d'un commerce soumis à l'autorisation d'exploitation commerciale prévue aux 1° et 4° du I de l'article L.752-1 du code de commerce et à l'autorisation prévue au 1° de l'article L.212-7 du code du cinéma et de l'image animée, ne peut excéder un plafond correspondant aux trois quarts de la surface de plancher des bâtiments affectés au commerce. Les espaces paysagers en pleine terre, les surfaces des aménagements relevant de l'article L.3114-1 du code des transports, les surfaces réservées à l'auto-partage et les places de stationnement destinées à l'alimentation des véhicules électriques ou hybrides rechargeables sont déduits de l'emprise au sol des surfaces affectées au stationnement. La surface des places de stationnement non imperméabilisées compte pour la moitié de leur surface. »

Article L.111-20

« Lorsqu'un établissement de spectacles cinématographiques soumis à l'autorisation prévue aux articles L.212-7 et L.212-8 du code du cinéma et de l'image animée n'est pas installé sur le même site qu'un commerce soumis aux autorisations d'exploitation commerciale prévues à l'article L.752-1 du code de commerce, l'emprise au sol des surfaces, bâties ou non, affectées aux aires de stationnement annexes de cet établissement de spectacles cinématographiques ne doit pas excéder une place de stationnement pour trois places de spectateur. »

Article L.111-21

« Les dispositions des articles L.111-19 et L.111-20 font pas obstacle aux travaux de réfection et d'amélioration ou à l'extension limitée des bâtiments commerciaux existant le 15 décembre 2000. »

Préservation des éléments présentant un intérêt architectural, patrimonial, paysager ou écologiqueArticle L.111-23

« La restauration d'un bâtiment dont il reste l'essentiel des murs porteurs peut être autorisée, sauf dispositions contraires des documents d'urbanisme et sous réserve des dispositions de l'article L.111-11, lorsque son intérêt architectural ou patrimonial en justifie le maintien et sous réserve de respecter les principales caractéristiques de ce bâtiment. »

Mixité sociale et fonctionnelleArticle L.111-24

« Conformément à l'article L.302-9-1-2 du code de la construction et de l'habitation, dans les communes faisant l'objet d'un arrêté au titre de l'article L.302-9-1 du même code, dans toute opération de construction d'immeubles collectifs de plus de douze logements ou de plus de 800 mètres carrés de surface de plancher, au moins 30 % des logements familiaux sont des logements locatifs sociaux définis à l'article L.302-5 dudit code, hors logements financés avec un prêt locatif social. L'autorité administrative compétente de l'Etat, sur demande motivée de la commune, peut déroger à cette obligation pour tenir compte de la typologie des logements situés à proximité de l'opération. »

Camping, aménagement des parcs résidentiels de loisirs, implantation des habitations légères de loisirs et installation des résidences mobiles de loisirs et des caravanesArticle L.111-25

« Un décret en Conseil d'Etat précise les conditions dans lesquelles peuvent être installées ou implantées des caravanes, résidences mobiles de loisirs et habitations légères de loisirs.

Ce décret détermine les catégories de terrains aménagés sur lesquels les résidences mobiles de loisirs et les habitations légères de loisirs peuvent être installées ou implantées ainsi que les dérogations aux règles qu'il fixe en vue de permettre le relogement provisoire des personnes victimes de catastrophes. »

PARTIE REGLEMENTAIREArticle R.111-1

« Le règlement national d'urbanisme est applicable aux constructions et aménagements faisant l'objet d'un permis de construire, d'un permis d'aménager ou d'une déclaration préalable ainsi qu'aux autres utilisations du sol régies par le présent code.

Toutefois les dispositions des articles R.111-3, R.111-5 à R.111-19 et R.111-28 à R.111-30 ne sont pas applicables dans les territoires dotés d'un plan local d'urbanisme ou d'un document d'urbanisme en tenant lieu.

Les termes utilisés par le règlement national d'urbanisme peuvent être définis par un lexique national d'urbanisme, pris par arrêté du ministre chargé de l'urbanisme. »

Localisation, implantation et desserte des constructions et aménagements

Article R.111-2

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

Article R.111-4

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

Article R.111-20

« Les avis de la commission départementale de préservation des espaces naturels, agricoles et forestiers prévus à l'article L.111-5 sont réputés favorables s'ils ne sont pas intervenus dans un délai d'un mois à compter de sa saisine par le préfet de département.

Densité et reconstruction des constructions

Article R.111-21

« La densité de construction est définie par le rapport entre la surface de plancher de cette construction et la surface de terrain sur laquelle elle est ou doit être implantée.

La superficie des terrains cédés gratuitement en application de l'article R.332-16 est prise en compte pour la définition de la densité de construction. »

Article R.111-22

« La surface de plancher de la construction est égale à la somme des surfaces de plancher 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 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. »

Performances environnementales et énergétiques

Article R.111-23

« Pour l'application de l'article L.111-16, les dispositifs, matériaux ou procédés sont :

- 1° Les bois, végétaux et matériaux biosourcés utilisés en façade ou en toiture ;
- 2° Les systèmes de production d'énergie à partir de sources renouvelables, lorsqu'ils correspondent aux besoins de la consommation domestique des occupants de l'immeuble ou de la partie d'immeuble concernée. Un arrêté du ministre chargé de l'urbanisme précise les critères d'appréciation des besoins de consommation précités ;
- 3° Les équipements de récupération des eaux de pluie, lorsqu'ils correspondent aux besoins de la consommation domestique des occupants de l'immeuble ou de la partie d'immeuble concernée ;
- 4° Les pompes à chaleur ;
- 5° Les brise-soleils. »

Article R.111-24

« La délibération par laquelle, en application du 2° de l'article L.111-17, la commune ou l'établissement public de coopération intercommunale compétent délimite un périmètre dans lequel les dispositions de l'article L.111-16 ne s'appliquent pas fait l'objet des procédures d'association du public et de publicité prévues aux articles L.153-47 et R.153-20.

L'avis de l'architecte des Bâtiments de France mentionné au 2° de l'article L.111-17 est réputé favorable s'il n'est pas rendu par écrit dans un délai de deux mois après la transmission du projet de périmètre par le maire ou le président de l'établissement public de coopération intercommunale compétent matière de plan local d'urbanisme. »

Réalisation d'aires de stationnement

Article R.111-25

« Le permis ou la décision prise sur la déclaration préalable peut imposer la réalisation d'installations propres à assurer le stationnement hors des voies

publiques des véhicules correspondant aux caractéristiques du projet.

Il ne peut être exigé la réalisation de plus d'une aire de stationnement par logement lors de la construction de logements locatifs financés avec un prêt aidé par l'Etat.

L'obligation de réaliser des aires de stationnement n'est pas applicable aux travaux de transformation ou d'amélioration de bâtiments affectés à des logements locatifs financés avec un prêt aidé par l'Etat, y compris dans le cas où ces travaux s'accompagnent de la création de surface de plancher, dans la limite d'un plafond de 50 % de la surface de plancher existant avant le commencement des travaux. »

Préservation des éléments présentant un intérêt architectural, patrimonial, paysager ou écologique

Article R.111-26

« 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. Ces prescriptions spéciales tiennent compte, le cas échéant, des mesures mentionnées à l'article R. 181-43 du code de l'environnement. »

Article R.111-27

« 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. »

Camping, aménagement des parcs résidentiels de loisirs, implantation des habitations légères de loisirs et installation des résidences mobiles de loisirs et des caravanes

Article R.111-31

« Les dispositions de la présente section ne sont applicables ni sur les foires, marchés, voies et places publiques, ni sur les aires de stationnement créées en application de la loi n°2000-614 du 5 juillet 2000 relative à l'accueil et à l'habitat des gens du voyage. »

Article R.111-32

« Le camping est librement pratiqué, hors de l'emprise des routes et voies publiques, dans les conditions fixées par la présente sous-section, avec l'accord de celui qui a la jouissance du sol, sous réserve, le cas échéant, de l'opposition du propriétaire. »

Article R.111-33

« Le camping pratiqué isolément ainsi que la création de terrains de camping sont interdits :

1° Sauf dérogation accordée, après avis de l'architecte des Bâtiments de France et de la commission départementale de la nature, des paysages et des sites, par l'autorité compétente mentionnée aux articles L.422-1 à L.422-3, sur les rivages de la mer et dans les sites inscrits en application de l'article L.341-1 du code de l'environnement ;

2° Sauf dérogation accordée par l'autorité administrative après avis de la commission départementale de la nature, des paysages et des sites, dans les sites classés ou en instance de classement en application de l'article L.341-2 du code de l'environnement ;

3° Sauf dérogation accordée dans les mêmes conditions que celles définies au 1°, dans le périmètre des sites patrimoniaux remarquables classés en application de l'article L.631-1 du code du patrimoine, et dans les abords des monuments historiques définis à l'article L.621-30 du code du patrimoine ;

4° Sauf dérogation accordée, après avis favorable du conseil départemental de l'environnement et des risques sanitaires et technologiques, par l'autorité compétente mentionnée aux articles L.422-1 à L.422-3, dans un rayon de 200 mètres autour des points d'eau captée pour la consommation, sans préjudice des dispositions relatives aux périmètres de protection délimités en application de l'article L.1321-2 du code de la santé publique. »

Article R.111-34

« La pratique du camping en dehors des terrains aménagés à cet effet peut en outre être interdite dans certaines zones par le plan local d'urbanisme ou le document d'urbanisme en tenant lieu. Lorsque cette pratique est de nature à porter atteinte à la salubrité, à la sécurité ou à la tranquillité publiques, aux paysages naturels ou urbains, à la conservation des perspectives monumentales, à la conservation des milieux naturels ou à l'exercice des activités agricoles et forestières, l'interdiction peut également être prononcée par arrêté du maire.

Ces interdictions ne sont opposables que si elles ont été portées à la connaissance du public par affichage en mairie et par apposition de panneaux aux points d'accès habituels aux zones visées par ces interdictions. Un arrêté conjoint des ministres chargés de l'urbanisme et du tourisme fixe les

conditions dans lesquelles est établie cette signalisation. »

Article R.111-35

« Les terrains de camping sont soumis à des normes d'urbanisme, d'insertion dans les paysages, d'aménagement, d'équipement et de fonctionnement fixées par des arrêtés conjoints des ministres chargés de l'urbanisme, de l'environnement, de la santé publique et du tourisme. Ces arrêtés peuvent prévoir des règles particulières pour les terrains aménagés pour une exploitation saisonnière en application de l'article R.443-7. »

Article R.111-36

« Les parcs résidentiels de loisirs sont soumis à des normes d'urbanisme, d'insertion dans les paysages, d'aménagement, d'équipement et de fonctionnement définies par des arrêtés conjoints des ministres chargés de l'urbanisme, de la santé publique et du tourisme. »

Article R.111-37

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

Article R.111-38

« Les habitations légères de loisirs peuvent être implantées :

- 1° Dans les parcs résidentiels de loisirs spécialement aménagés à cet effet ;
- 2° Dans les villages de vacances classés en hébergement léger en application du code du tourisme ;
- 3° Dans les dépendances des maisons familiales de vacances agréées en application du code du tourisme ;
- 4° Dans les terrains de camping régulièrement créés, à l'exception de ceux créés par une déclaration préalable ou créés sans autorisation d'aménager, par une déclaration en mairie, sur le fondement des dispositions du code de l'urbanisme dans leur rédaction antérieure au 1er octobre 2007 ou constituant des aires naturelles de camping. Dans ce cas, le nombre d'habitations légères de loisirs doit demeurer inférieur soit à trente-cinq lorsque le terrain comprend moins de 175 emplacements, soit à 20 % du nombre total d'emplacements dans les autres cas. »

Article R.111-39

« Les auvents, rampes d'accès et terrasses amovibles peuvent être accolés aux habitations légères de loisirs situées dans l'enceinte des lieux définis à l'article R.111-38.

Ces installations accessoires, qui ne doivent pas être tenues au sol par scellement ou toute autre fixation définitive, doivent pouvoir être, à tout moment, facilement et rapidement démontables. »

Article R.111-40

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

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

Les dispositions du précédent alinéa ne sont pas applicables :

- 1° Dans les terrains de camping constitués en société dont les parts ou les droits sociaux donnent vocation à l'attribution d'un emplacement en propriété ou en jouissance, enregistrée avant le 1er octobre 2011 ;
- 2° Dans les emplacements de terrains de camping, de villages de vacances classés en hébergement léger au sens du code du tourisme ou de dépendances de maisons familiales de vacances agréées au sens du code du tourisme ayant fait l'objet d'une cession en pleine propriété ou de la cession de droits sociaux donnant vocation à son attribution en propriété ou en jouissance avant le 1er octobre 2011 ;
- 3° Jusqu'au terme du contrat, dans les emplacements de terrains de camping, de villages de vacances classés en hébergement léger au sens du code du tourisme ou de dépendances de maisons familiales de vacances agréées au sens du code du tourisme ayant fait l'objet d'une location d'une durée supérieure à deux ans avant le 1er octobre 2011. »

Article R.111-41

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

Article R.111-42

« Les résidences mobiles de loisirs ne peuvent être installées que :

- 1° Dans les parcs résidentiels de loisirs spécialement aménagés à cet effet, autres que ceux créés après le 1er octobre 2007 et exploités par

cession d'emplacements ou par location d'emplacements d'une durée supérieure à un an ;

2° Dans les villages de vacances classés en hébergement léger en application du code du tourisme ;

3° Dans les terrains de camping régulièrement créés, à l'exception de ceux créés par une déclaration préalable ou créés sans autorisation d'aménager, par une déclaration en mairie, sur le fondement des dispositions du code de l'urbanisme dans leur rédaction antérieure au 1er octobre 2007 ou constituant des aires naturelles de camping. »

Article R.111-43

« Les auvents, rampes d'accès et terrasses amovibles peuvent être accolés aux résidences mobiles de loisirs situées dans l'enceinte des lieux définis à l'article R.111-42.

Ces installations accessoires, qui ne doivent pas être tenues au sol par scellement ou toute autre fixation définitive, doivent pouvoir être, à tout moment, facilement et rapidement démontables. »

Article R.111-44

« Les résidences mobiles de loisirs ne peuvent être installées sur un emplacement situé à l'intérieur du périmètre d'un terrain de camping ou d'un village de vacances mentionné à l'article R.111-42 ayant fait l'objet d'une cession en pleine propriété, de la cession de droits sociaux donnant vocation à son attribution en propriété ou en jouissance ou d'une location pour une durée supérieure à deux ans.

Les dispositions du précédent alinéa ne sont pas applicables :

1° Dans les terrains de camping constitués en société dont les parts ou les droits sociaux donnent vocation à l'attribution d'un emplacement en propriété ou en jouissance, enregistrée avant le 1er octobre 2011 ;

2° Dans les emplacements de terrains de camping, de villages de vacances classés en hébergement léger au sens du code du tourisme ayant fait l'objet d'une cession en pleine propriété ou de la cession de droits sociaux donnant vocation à son attribution en propriété ou en jouissance avant le 1er octobre 2011 ;

3° Jusqu'au terme du contrat, dans les emplacements de terrains de camping, de villages de vacances classés en hébergement léger au sens du code du tourisme ayant fait l'objet d'une location d'une durée supérieure à deux ans avant le 1er octobre 2011. »

Article R.111-45

« Les résidences mobiles de loisirs peuvent être entreposées, en vue de leur prochaine utilisation, sur les terrains affectés au garage collectif des caravanes et résidences mobiles de loisirs, les aires de stationnement ouvertes au public et les dépôts de véhicules mentionnés au j de l'article R.421-19 et au e de l'article R.421-23. »

Article R.111-46

« Sur décision préfectorale, et par dérogation aux articles précédents, les résidences mobiles de loisirs peuvent, à titre temporaire, être installées dans tout autre terrain afin de permettre le relogement provisoire des personnes victimes d'une catastrophe naturelle ou technologique. »

Article R.111-47

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

Article R.111-48

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

1° Dans les secteurs où le camping pratiqué isolément et la création de terrains de camping sont interdits en vertu de l'article R.111-33 ;

2° Dans les bois, forêts et parcs classés par un plan local d'urbanisme comme espaces boisés à conserver, sous réserve de l'application éventuelle des articles L.113-1 à L.113-5, ainsi que dans les forêts de protection classées en application de l'article L.141-1 du code forestier. »

Article R.111-49

« L'installation des caravanes, quelle qu'en soit la durée, est interdite dans les secteurs où la pratique du camping a été interdite dans les conditions prévues à l'article R.111-34. L'interdiction n'est opposable que si elle a été portée à la connaissance du public par affichage en mairie et par apposition de panneaux aux points d'accès habituels aux zones visées par ces interdictions. Un arrêté conjoint des ministres chargés de l'urbanisme et du tourisme fixe les conditions dans lesquelles est établie cette signalisation.

Sauf circonstance exceptionnelle, cette interdiction ne s'applique pas aux caravanes à usage professionnel lorsqu'il n'existe pas, sur le territoire de la commune, de terrain aménagé.

Un arrêté du maire peut néanmoins autoriser l'installation des caravanes dans ces zones pour une durée qui peut varier selon les périodes de l'année et qui ne peut être supérieure à quinze jours. Il précise les emplacements affectés à cet usage. »

Article R.111-50

« Nonobstant les dispositions des articles R.111-48 et R.111-49, les caravanes peuvent être entreposées, en vue de leur prochaine utilisation :

1° Sur les terrains affectés au garage collectif des caravanes et résidences mobiles de loisirs, les aires de stationnement ouvertes au public et les dépôts de véhicules mentionnés au j de l'article R.421-19 et au e de l'article R.421-23 ;

2° Dans les bâtiments et remises et sur le terrain où est implantée la construction constituant la résidence de l'utilisateur. »

Dispositions relatives aux résidences démontables constituant l'habitat permanent de leurs utilisateurs

Article R.111-51

« Sont regardées comme des résidences démontables constituant l'habitat permanent de leurs utilisateurs les installations sans fondation disposant d'équipements intérieurs ou extérieurs et pouvant être autonomes vis-à-vis des réseaux publics. Elles sont destinées à l'habitation et occupées à titre de résidence principale au moins huit mois par an. Ces résidences ainsi que leurs équipements extérieurs sont, à tout moment, facilement et rapidement démontables. »

TITRE 2

DISPOSITIONS APPLICABLES AUX ZONES URBAINES (U)

ZONE UB

Caractère de la zone

Zone urbaine présentant une majorité de bâti ancien. La zone UB regroupe diverses vocations de type habitat, équipements publics, activités. L’ambiance dominante est liée à l’emploi de matériaux typiques (en particulier la brique rouge) et à l’implantation des constructions à l’alignement, même si un certain nombre de dents creuses dans le tissu ancien ont été comblées par des constructions pavillonnaires.

La zone UB comprend un secteur UBr concerné par des remontées de nappe. Le sous-secteur UBra correspond à une emprise où les possibilités de construction sont réduites au regard du ruissellement.

Certains secteurs de la zone UB sont concernés par des Orientations d’Aménagement et de Programmation (cf. document n°4) afin de qualifier et de valoriser les entrées nord-ouest et est du village.

Rappel :

Sur les terrains situés sur un sol argileux soumis à un aléa moyen à fort de retrait gonflement des argiles, une étude géotechnique est nécessaire au moment de la vente d’un terrain voué à être construit ou pour toute nouvelle construction à usage d’habitation individuelle. En annexe du présent règlement, une cartographie identifie le périmètre dans lequel cet aléa fort est identifié.

Sur les terrains situés sur un sol argileux soumis à un aléa faible à moyen de retrait - gonflement des argiles (voir la carte figurant en annexe du présent règlement), il est demandé de prendre connaissance de la plaquette d’informations sur les conséquences éventuelles de ce phénomène, figurant en annexe du présent règlement.

Dans tous les cas, il est recommandé de respecter les mesures constructives présentées dans cette plaquette.

Article 1 - Occupations et utilisations du sol interdites

Dans les secteurs inconstructibles identifiés au règlement graphique (plan n°5c) en vertu de l'existence de risques naturels (ruissellement), au titre de l'article R.123-11 (b) du Code de l'Urbanisme, sont interdits :

- toute construction,
- tout aménagement ou installation susceptible d'aggraver les caractéristiques hydrauliques des vallons et fossés (couverture, busage, bétonnage, etc.).

Dans le reste de la zone, sont interdits sauf conditions précisées à l'article 2 :

- les constructions ou installations à usage industriel.
- les constructions à usage d'entrepôt.
- les constructions ou installations dont la présence est incompatible avec la vie de quartier en raison des nuisances occasionnées par le bruit ou la gêne apportée à la circulation.
- les installations classées soumises à déclaration ou à autorisation au titre de la protection de l'environnement.
- les terrains de camping et de caravanage et les stationnements de caravanes soumis à la réglementation prévue au Code de l'Urbanisme.
- les garages collectifs de caravanes à ciel ouvert soumis à la réglementation prévue au Code de l'Urbanisme.
- les habitations légères de loisirs soumises à la réglementation prévue au Code de l'Urbanisme.
- l'ouverture et l'exploitation de carrières.
- les parcs résidentiels de loisirs soumis à la réglementation prévue au Code de l'Urbanisme.
- les dépôts de véhicules visés au Code de l'Urbanisme.

De plus, dans le secteur UBr :

- l'édification de sous-sols enterrés.

Article 2 - Occupations et utilisations du sol soumises à des conditions particulières

Sont autorisées toutes les occupations et utilisations du sol autres que celles interdites à l'article 1.

Toutefois, sont autorisées sous conditions, les occupations et utilisations du sol ci-après :

Dans les secteurs inconstructibles identifiés au règlement graphique (plan n°5c) en vertu de l'existence de risques naturels (ruissellement), au titre de l'article R.123-11 (b) du Code de l'Urbanisme,

- les installations et aménagements de loisirs légers (de type aire de jeux, parcours sportif, etc.) et l'aménagement d'espace(s) public(s) à condition de ne pas aggraver les caractéristiques hydrauliques des vallons et fossés.
- les aménagements d'ouvrages hydrauliques améliorant la gestion des eaux pluviales, ou permettant la protection des biens existants, dans la mesure où ils ne créent pas d'aggravation par ailleurs.
- les extensions et les annexes des habitations existantes avant l'entrée en vigueur du PLU, à condition :
 - que leur emprise au sol soit inférieure à 20 m²,
 - qu'elles soient édifiées sur un vide sanitaire ou sur un radier
 - que le niveau de la dalle du rez-de-chaussée soit surélevé d'au moins 0,50 m par rapport au niveau moyen du terrain naturel.

En outre dans le sous-secteur UBra, ne sont admis que :

- les aménagements d'ouvrages hydrauliques améliorant la gestion des eaux pluviales, ou permettant la protection des biens existants, dans la mesure où ils ne créent pas d'aggravation par ailleurs
- un abri pour animaux d'une emprise au sol maximale de 50 m² et d'une hauteur maximale de 5 mètres, fermé au maximum sur trois côtés, sans dalle de béton.

Dans le reste de la zone UB

Dans les secteurs identifiés au règlement graphique (plan n°5c) comme étant soumis à des Orientations d'Aménagement et de Programmation, tout projet devra être compatible avec les orientations d'aménagement et de programmation définies (Cf. document n°4).

- les constructions ou parties de constructions à usage de commerce dont la surface de vente n'excède pas 250 m².
- Par unité foncière, une nouvelle annexe isolée (garage compris mais hors piscine) dans la limite de 50 m² d'emprise au sol et un abri de jardin dans la limite de 15 m² d'emprise au sol.
- les installations classées au titre de la protection de l'environnement, dans la mesure où elles satisfont la réglementation en vigueur les concernant et à condition :
 - qu'elles répondent à des besoins nécessaires à la vie et à la commodité des habitants de la zone (boulangeries, drogueries, laveries, installations de chauffage...),
 - que soient mises en œuvre toutes les dispositions utiles pour les rendre compatibles avec les milieux environnants et permettre d'éviter les nuisances et dangers éventuels.

- les constructions à usage artisanal ou d'entrepôt dans la mesure où il n'en résulte pas pour le voisinage des dangers ou nuisances occasionnés par le bruit, la poussière, les émanations d'odeurs, la fumée, la circulation, les risques d'incendie ou d'explosion.
- les installations et constructions à usage agricole à condition qu'elles soient situées sur l'unité foncière d'une activité existante avant l'entrée en vigueur du PLU.
- l'extension ou la modification des installations existantes, classées ou non, dans la mesure où elles ne créent pas de dangers ou nuisances supplémentaires.
- la réfection, l'adaptation, l'aménagement et l'extension des immeubles existants avant l'entrée en vigueur du Plan Local d'Urbanisme, sous réserve que ces travaux ne conduisent pas à un changement de destination incompatible avec la vocation de la zone.
- la reconstruction en cas de sinistre, dans la limite des surfaces de plancher et de l'emprise au sol des constructions existantes avant sinistre et sous réserve qu'elles aient été régulièrement édifiées. Les dispositions des articles 3 à 13 ne s'appliqueront pas aux reconstructions à l'identique en cas de sinistre depuis moins de 10 ans.
- les aménagements, ouvrages, constructions ou installations lorsqu'ils présentent un caractère d'intérêt général ou d'intérêt collectif ou lorsqu'ils contribuent au fonctionnement ou à l'exercice de services destinés au public, quel que soit le statut du gestionnaire ou de l'opérateur.
- il pourra être fait abstraction des prescriptions édictées aux articles 3 à 13 pour les occupations et utilisations du sol visées au dernier alinéa rappelé ci-avant.

Article 3 - Conditions de desserte des terrains par les voies publiques ou privées et d'accès aux voies ouvertes au public

ACCES

Pour être constructible, un terrain doit avoir un accès direct à une voie publique ouverte à la circulation.

Les accès 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'opération future. Dès lors, toute nouvelle voie ou accès privé, aménagé(e) en voie carrossable, pour desservir un ou plusieurs terrains nouvellement délimités voués à recevoir une construction à usage d'habitation, ne pourra avoir une profondeur supérieure à 10 mètres depuis la voie publique existante au moment de l'entrée en vigueur du PLU. La largeur de la voie ou de l'accès sera au minimum de 4 mètres.

Pour toute nouvelle construction ou changement de destination des constructions existantes, aucun accès "véhicule" n'est autorisé sur les tronçons de voies indiquées au règlement graphique à savoir :

- le chemin rural de Coupe-Gueule,
- la rue de Monchy,

- le chemin rural du Paradis,
- le chemin rural des Fontaines,
- le chemin rural dit des Pâtis,
- le chemin rural des Prés,
- la rue des Prés.

Cette disposition ne s'applique pas en cas d'extension d'une construction existante avant l'entrée en vigueur du PLU.

VOIRIE

Les constructions et installations doivent être desservies par des voies dont les caractéristiques correspondent à leur destination et à leur importance. Les nouvelles voies privées en impasse sont interdites sauf dans les secteurs soumis à des Orientations d'Aménagement et de Programmation (OAP).

Les voies doivent avoir des caractéristiques adaptées à l'approche du matériel de lutte contre l'incendie.

Article 4 - Conditions de desserte des terrains par les réseaux publics d'eau, d'électricité et d'assainissement

EAU POTABLE

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

ASSAINISSEMENT

- **Eaux usées**

Toute construction ou installation doit être raccordée au réseau collectif d'assainissement en respectant ses caractéristiques (système unitaire ou séparatif).

A défaut de branchement sur un réseau d'assainissement collectif, les eaux usées doivent être épurées par des dispositifs de traitement individuels agréés avant rejet en milieu naturel. Il sera notamment demandé au pétitionnaire de réserver sur le terrain une surface libre, d'un seul tenant, en rapport avec l'activité (250 m² pour les habitations), située en aval hydraulique de la construction, pour la mise en place de cet assainissement. En cas d'impossibilité du respect de cette règle, il pourra y être dérogé par la mise en œuvre d'une filière d'assainissement validée par le service ayant en charge l'assainissement individuel.

Ces installations doivent être conçues de façon à pouvoir être mises hors circuit et la construction directement raccordée au réseau collectif, quand celui-ci sera réalisé.

Tout déversement d'eaux usées autres que domestiques dans les égouts publics doit se faire dans les conditions prévues par le Code de la Santé Publique et le Code de l'Urbanisme.

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

- **Eaux pluviales**

La gestion des eaux de pluie devra respecter les dispositions édictées dans le règlement d'assainissement pluvial figurant dans le Zonage d'Assainissement des Eaux Pluviales (pièce n°6d).

Article 5 - Superficie minimale des terrains constructibles

Sans objet.

Article 6 - Implantation des constructions par rapport aux voies et emprises publiques

Les orientations d'aménagement et de programmation définies dans la zone devront être respectées (Cf. document n°4).

Les constructions seront édifiées à l'alignement, en particulier sur les parcelles comprises entre deux terrains sur lesquels les constructions sont implantées à l'alignement.

Toutefois, dans les sections de rues où les constructions existantes sont implantées en retrait de l'alignement, ce caractère pourra être respecté pour les nouvelles constructions. Dans ce cas, le retrait sera d'au moins 6 m de l'alignement de la voie qui dessert la construction projetée.

Une autre disposition peut être adoptée :

- en cas d'implantation de bâtiments annexes ;
- si le projet concerne l'extension d'une construction existante implantée à l'alignement par une façade ou un pignon ;
- si la façade du terrain est déjà occupée en partie ou en totalité par des constructions à l'alignement ;
- si le projet concerne la transformation, l'adaptation, l'extension ou la restauration d'une construction existante qui n'est pas implantée à l'alignement.

Aucune construction à usage d'habitation (y compris en cas de changement de destination à usage d'habitat) ne peut être implantée ou aménagée au-delà d'une bande de 30 m de profondeur comptée à partir de l'alignement de la voie publique ouverte à la circulation qui dessert la construction projetée.

Pour une construction existante à usage d'habitation au moment de l'entrée en vigueur du PLU modifié, située à plus de 30 mètres de la voie publique qui la dessert, est admise une extension dans la limite de 50 m² d'emprise au sol. Le changement de destination vers du logement d'un bâtiment existant avant l'entrée en vigueur du PLU, situé à plus de 30 mètres de la voie publique qui le dessert, et qui a été construit en pierres naturelles de pays ou en briques rouges de pays, ainsi qu'en matériau de teinte pierre naturelle de pays, reste admis.

La disposition ci-dessus ne s'applique pas en cas d'extension, de réparation ou de modification d'une habitation existante avant l'entrée en vigueur du PLU, ni aux bâtiments annexes.

L'ensemble des dispositions ci-dessus ne s'applique pas pour les équipements publics ou d'intérêt collectif (constructions, ouvrages, installations) si des contraintes techniques ou fonctionnelles le justifient.

L'ensemble des dispositions ci-dessus ne s'applique pas pour les constructions d'équipements d'infrastructure ou de superstructure si des contraintes techniques ou fonctionnelles le justifient.

Article 7 - Implantation des constructions par rapport aux limites séparatives

Les orientations d'aménagement et de programmation définies dans la zone devront être respectées (Cf. document n°4).

Les constructions édifiées à l'alignement devront être implantées sur au moins une limite latérale.

Les constructions édifiées en limite(s) séparative(s) sont autorisées.

Les constructions non contiguës aux limites séparatives doivent être implantées avec un retrait d'au moins 3 m de ces dernières.

Les constructions ou installations à usage d'activités non contiguës aux limites séparatives doivent être implantées avec une marge de recul au moins égale à la 1/2 hauteur du bâtiment sans jamais être inférieure à 3 m.

Les dispositions ci-dessus ne s'appliquent pas pour les constructions d'équipements d'infrastructure ou de superstructure si des contraintes techniques ou fonctionnelles le justifient, ni aux bâtiments annexes aux habitations.

Aucune construction ne peut être implantée à moins de 5 m des berges d'un cours d'eau. Cette disposition ne s'applique pas en cas d'adaptation, de réfection ou d'extension de constructions existantes dans la mesure où l'extension projetée n'a pas pour conséquence de réduire le recul initial.

Ces dispositions ne s'appliquent pas pour les équipements publics ou d'intérêt collectif (constructions, ouvrages, installations) si des contraintes techniques ou fonctionnelles le justifient.

Article 8 - Implantation des constructions les unes par rapport aux autres sur une même propriété

Les constructions à usage d'habitation non contiguës doivent être édifiées de telle manière que les baies éclairant les pièces principales ne soient masquées par aucune partie d'immeuble qui, à l'appui de ces baies, serait vue sous un angle de plus de 45° au-dessus du plan horizontal (vue directe).

Toutefois, pour la façade la moins ensoleillée, cet angle peut être porté à 60° à condition que la moitié au plus des pièces principales prenne jour sur cette façade.

La distance entre deux constructions à usage d'habitation sur un même terrain doit être au moins égale à 10 mètres.

Article 9 - Emprise au sol des constructions

L'emprise au sol des constructions à usage d'habitation et de leurs annexes ne doit pas dépasser 40 % de la surface totale du terrain.

L'emprise au sol des constructions à usage d'activités ne peut excéder 60 % de la surface totale du terrain.

Dans tous les cas, l'emprise au sol de l'ensemble des constructions (activités + habitations + annexes,...) ne peut excéder 60 %.

Ces dispositions ne s'appliquent pas pour les équipements publics ou d'intérêt collectif (constructions, ouvrages, installations) si des contraintes techniques ou fonctionnelles le justifient.

Article 10 - Hauteur maximale des constructions

Définition de la hauteur au faîtage

La hauteur des constructions est mesurée à partir du sol naturel (avant travaux) jusqu'au sommet du bâtiment. Les ouvrages indispensables et de faible emprise, tels que souches de cheminée et de ventilation, locaux techniques d'ascenseurs, garde-corps, acrotère, etc., ne sont pas pris en compte pour la détermination de la hauteur.

ooo

Les orientations d'aménagement et de programmation définies dans la zone devront être respectées (Cf. document n°4).

La hauteur maximale des constructions à usage d'habitation est limitée à 10 m au faîtage, soit R+1+C.

La hauteur maximale des bâtiments annexes aux habitations, non contigus à la construction principale est limitée à 2,10 m à l'égout du toit et à 5 mètres au faîtage, réduite pour cette dernière à 4 mètres lorsque l'annexe est implantée sur la limite séparative. La hauteur maximale d'un abri de jardin est limitée à 4 mètres au faîtage.

La hauteur maximale des autres constructions est limitée à 12 m au faîtage. La hauteur des mâts ou des pylônes est limitée à 12 mètres sauf pour ceux nécessaires au fonctionnement des équipements publics.

Un dépassement de la hauteur maximale peut être autorisé pour des raisons techniques ou fonctionnelles (château d'eau, cheminées, colonnes d'aération, réservoirs, silos, clochers et autres structures verticales).

Cette disposition ne s'applique pas en cas d'extension de constructions existantes avant l'entrée en vigueur du PLU dont la hauteur est supérieure à celle fixée ci-dessus. Dans ce dernier cas, la hauteur de l'extension ne pourra excéder la hauteur du bâtiment existant.

Article 11 - Aspect extérieur des constructions et l'aménagement de leurs abords

L'ensemble des dispositions ci-dessous ne s'applique pas en cas de rénovation, reconstruction ou extension à l'identique des constructions existantes avant l'entrée en vigueur du PLU, ni aux vérandas.

GENERALITES

Les dispositions de l'article R.111-27 du Code de l'Urbanisme restent applicables.

Les dispositions de l'article L.111-16 du Code de l'Urbanisme restent applicables.

Les orientations d'aménagement et de programmation définies dans la zone devront être respectées (Cf. document n°4).

ASPECT

Les modifications ou extensions des façades sur rue des constructions traditionnelles doivent avoir, par leurs dimensions, leur architecture et la nature des matériaux, un aspect identique ou similaire au bâtiment objet de la demande afin d'en préserver le caractère.

En particulier, toute restauration, réparation ou adaptation de la façade sur rue d'une construction ancienne traditionnelle devra être réalisée en respectant l'emploi des matériaux locaux (briques rouges, moellons, enduits anciens, etc.).

La pose d'un enduit sur les façades composées de matériaux traditionnels (briques, pierres, moellons...) est interdite.

MATERIAUX

Les matériaux destinés à être recouverts (brique creuse, parpaing), doivent l'être d'enduits lisses, grattés ou talochés de teinte rappelant les enduits anciens au mortier bâtard ou à la chaux (gamme de couleurs locales traditionnelles) à l'exclusion du blanc pur.

Les façades sur rue des habitations nouvelles implantées à l'alignement, réalisées à l'aide de matériaux destinés à être recouverts devront s'ornementer à minima des modénatures et des rappels d'architecture traditionnelle suivants : soubassement, corniche, encadrements d'ouvertures et chaînage d'angles. Ils seront composés de briques rouges d'aspect vieilli (ou de parements d'aspect similaire) et/ou de pierres naturelles de pays (les parements étant admis).

Les maçonneries faites de briques pleines apparentes seront constituées de briques en terre cuite de teinte rouge. La brique flammée est interdite.

Lorsque les façades sur rue sont constituées de matériaux traditionnels (briques, pierres, moellons...), les joints doivent être beurrés au mortier de chaux grasse naturelle.

Sur les bâtiments où ils sont admis, les bardages métalliques ou les bardages en bois (ou matériau composite) peints auront une teinte dans la gamme de brun, la gamme de gris, de teinte verte ou encore ton pierre. Les bardages qui seront réalisés en bois naturel apparent (ou matériau composite d'aspect bois naturel) auront un aspect brou de noix.

BAIES

Sur les façades orientées vers la rue, les baies des constructions à usage d'habitation seront plus hautes que larges. Cette disposition ne concerne pas les portes de garage.

MENUISERIES

Sur les façades orientées vers la rue, les menuiseries en bois seront peintes ou lasurées.

Sur les façades orientées vers la rue, les nouveaux volets roulants sont interdits sauf si le coffre est disposé à l'intérieur de la construction et que les volets battants sont maintenus.

TOITURES

La pente des toitures des constructions à usage d'activités ne doit pas être inférieure à 12° minimum sur l'horizontale.

La pente des toitures des autres constructions ne doit pas être inférieure à 30° minimum sur l'horizontale. Cette disposition ne s'applique pas aux bâtiments annexes aux habitations.

Les toits en terrasse sont interdits :

- sauf s'ils constituent une partie de la toiture et représentant un élément architectonique (élément de liaison, attique...) ; dans ce cas, leur surface cumulée ne pourra excéder 1/3 de la surface couverte par la toiture ;
- sauf pour une extension de la construction principale, limitée à un niveau de la construction, sans accès extérieur ; le recours à la toiture végétalisée est admis ;
- sauf pour une construction nouvelle devant répondre à des exigences de performance énergétique nécessitant de recourir à une toiture terrasse , notamment végétalisée.

À l'exception des vérandas et des bâtiments annexes, les toitures des habitations seront réalisées soit en petites tuiles plates, soit en tuiles de teinte brune, soit en ardoises naturelles posées droites.

ANNEXES

Pour les annexes implantées à l'alignement des voies :

Les matériaux destinés à être recouverts (brique creuse, parpaing), doivent l'être d'enduits lisses, grattés ou talochés de teinte rappelant les enduits anciens au mortier bâtard ou à la chaux (gamme de couleurs locales traditionnelles) à l'exclusion du blanc pur.

Les façades sur rue des annexes réalisées à l'aide de matériaux destinés à être recouverts devront s'ornementer de modénatures et de rappels d'architecture traditionnelle (soubassement, chaînage d'angles, etc.) composés de briques en terre cuite de teinte rouge ou de parements d'aspect similaire.

Les maçonneries faites de briques pleines apparentes seront constituées de briques en terre cuite de teinte rouge. La brique flammée est interdite.

Lorsque les façades sur rue sont constituées de matériaux traditionnels (brique, pierre, moellons...) les joints doivent être beurrés au mortier de chaux grasse naturelle.

L'utilisation de profilés divers de teinte foncée est autorisée, les plaques plates nervurées doivent néanmoins être préférées aux plaques ondulées.

Les couleurs agressives sont interdites.

Les tôles galvanisées non-peintes sont interdites.

Pour les autres annexes :

Les tôles galvanisées non-peintes sont interdites.

L'utilisation de profilés divers de teinte foncée est autorisée, les plaques plates nervurées doivent néanmoins être préférées aux plaques ondulées.

Les couleurs agressives sont interdites.

Les citernes de gaz liquéfié ou de mazout ainsi que les installations similaires doivent être enterrées. Cette règle ne s'applique pas en cas d'impossibilité technique, ni aux

produits dont la législation rend obligatoire leur stockage aérien. Dans ce cas, les installations concernées, si elles sont visibles des voies ouvertes à la circulation publique, devront être dissimulées par une haie composée d'essences locales.

CLOTURES

L'ensemble des dispositions ci-dessous ne s'applique pas en cas de rénovation, reconstruction ou extension à l'identique des clôtures existantes avant l'entrée en vigueur du PLU.

➤ Les clôtures SUR RUE

Les clôtures sur rue devront obligatoirement être édifiées en limite(s) d'emprise(s) publique(s) et au même niveau que celle(s)-ci.

Dans le cas d'un terrain bordé par un talus intégré à l'emprise publique, le pétitionnaire devra prendre toutes les dispositions pour assurer, dès sa conception, la stabilité de sa clôture afin d'anticiper un éventuel décaissement du talus (réalisation d'un trottoir, d'une sente, d'un équipement d'infrastructure...).

Les clôtures sur rue auront une hauteur maximale de 1,80 m et seront minérales.

Les clôtures réalisées en plaques de béton sont interdites.

Les clôtures seront constituées :

- dans le cas d'un terrain situé en surplomb de la voie de desserte et bordé par un mur de soutènement, d'un muret d'une hauteur de 1,00 m maximum, surmonté d'une grille, d'une palissade ajourée ou d'un grillage vert,
- dans les autres cas,
 - o soit d'un mur plein,
 - o soit d'un muret d'une hauteur de 0,80 m minimum, surmonté d'une grille, d'une palissade ou d'un grillage vert.

Les clôtures pourront être doublées d'une haie composée exclusivement d'essences locales. L'utilisation du Thuya ou de conifère de la même famille est interdite. Les essences végétales acclimatées doivent être privilégiées (charmilles, troènes, noisetiers, érables,...).

Dans les sections de rue soumises à des dispositions particulières identifiées au règlement graphique (plan n°5c), les murs et murets seront obligatoirement réalisés à l'aide de matériaux traditionnels ou de parements d'aspect similaire (briques en terre cuite de teinte rouge, moellons, pierre).

Dans les autres sections de rue, les murs et murets seront réalisés à l'aide :

- soit de matériaux traditionnels ou de parements d'aspect similaire (briques en terre cuite de teinte rouge, moellons, pierre) ;
- soit de matériaux destinés à être recouvert (parpaing, brique creuse...) d'un enduit rappelant les tonalités des enduits traditionnels utilisés localement.

Dans ce cas, l'apparition de détails architecturaux sera exigée (soubassement, chaînage, encoignures, piliers ...). Ils devront recouvrir au moins 20% de la surface totale de la clôture et seront réalisés à l'aide de briques en terre cuite de teinte rouge ou de parements d'aspect similaire. L'usage de la pierre est admis en mélange avec la brique.

➤ Les clôtures édifiées en LIMITES SEPARATIVES

Les clôtures édifiées en limites séparatives auront une hauteur maximum de 2,00 m. La hauteur de la clôture sera calculée à partir du terrain naturel.

Les clôtures réalisées en plaques de béton sont interdites ; elles sont limitées à une plaque de 50 cm de hauteur maximum en soubassement. La hauteur de la plaque doit être mesurée par rapport au niveau du terrain naturel (TN). Toutefois, pour les portions de clôtures entre terrains voisins situés en zone urbaine, est admis le recours aux plaques de béton teintées dans la masse d'aspect brique rouge vieillie ou ton pierre naturelle de pays. En cas de réalisation d'un mur ou d'un muret en matériau (parpaings, briques creuses, etc.) destiné à être recouvert, le mur ou le muret sera nécessairement enduit de teinte pierre naturelle de pays.

AMENAGEMENT DES ABORDS

Les réseaux électriques, téléphoniques, de télédistribution et de communications numériques seront aménagés en souterrain.

Article 12 - Obligations imposées aux constructeurs en matière de stationnement

Le stationnement des véhicules correspondant aux besoins des constructions et installations doit être assuré en dehors des voies et espaces publics.

En particulier, il est exigé sur le terrain d'assiette de l'opération :

- pour les constructions à usage d'habitation, y compris en cas de changement de destination d'une construction existante en habitation, ou en cas de division en plusieurs logements d'une habitation existante :
 - au moins 2 places de stationnement non couvertes par logement, et à partir de 120 m² de surface de plancher aménagée ou créée, 1 place supplémentaire par tranche de 60 m² de surface de plancher (le carport n'est pas considéré comme une place couverte).

Les dispositions de l'article L.151-35 du Code de l'Urbanisme restent applicables.

Les bâtiments neufs à usage principal d'habitation groupant au moins 2 logements seront équipés d'un espace réservé au stationnement sécurisé des vélos dont les dimensions respecteront le Code de la Construction et de l'Habitation. Cet espace pourra être constitué de plusieurs emplacements. Cet espace peut également être réalisé à l'extérieur du bâtiment, à condition qu'il soit couvert, clos et situé sur la même unité foncière que le bâtiment.

- pour les constructions à usage artisanal ou de bureaux,
 - 1 place de stationnement par tranche de 60 m² de surface de plancher de construction.

Les bâtiments neufs à usage principal de bureaux seront équipés d'un espace réservé au stationnement sécurisé des vélos dont les dimensions respecteront le Code de la Construction et de l'Habitation. Cet espace pourra être constitué de plusieurs emplacements. Cet espace peut également être réalisé à l'extérieur du bâtiment, à condition qu'il soit couvert, clos et situé sur la même unité foncière que le bâtiment.

- pour les constructions à usage de commerce,
 - 1 place de stationnement par tranche de 25 m² de surface de vente.

La règle applicable aux constructions ou établissements non prévus ci-dessus est celle auxquels ces établissements sont le plus directement assimilables.

Les places de stationnement doivent être accessibles et utilisables en permanence, rester indépendantes (pas de places en enfilade), et présenter des dimensions satisfaisantes, soit : au minimum 5 m de longueur, 2,30 m de largeur (2,50 m en cas de boxes) et 6 m de dégagement ou 25 m² par place y compris les aires d'évolution.

Article 13 - Obligations imposées aux constructeurs en matière de réalisation d'espaces libres, d'aires de jeux et de loisirs, et de plantations

OBLIGATION DE PLANTER

Les orientations d'aménagement et de programmation définies dans la zone devront être respectées (Cf. document n°4).

Les espaces restés libres après implantation des constructions doivent faire l'objet d'un traitement paysager avec au moins 45% de l'emprise totale du terrain qui reçoit une construction dont la destination principale est l'habitation, fera l'objet d'un traitement paysager de pleine terre (engazonnement, jardin potager ou d'agrément, allée en gravillons, etc.), emprise restant non imperméabilisée, hors stationnement et circulations (et accès).

En cas de transformation d'un bâtiment existant en logement, il est demandé au moins 60 m² d'espace vert non imperméabilisé par logement créé (hors stationnement et circulations et accès), aménagé en continuité du logement.

Dès lors qu'une aire de stationnement d'au moins 4 places est aménagée sur la propriété, il sera réalisé un traitement paysager autour de cette aire, sous forme de haie et de plantations à feuilles persistantes.

Article 14 - Coefficient d'occupation du sol

Sans objet.

Article 15 – Performances énergétiques et environnementales

Les constructions doivent être conformes à la réglementation en vigueur.

Les pompes à chaleur et les dispositifs de climatisation (et installations similaires) seront nécessairement installés côté jardin par rapport à la voie publique, et à au moins 4 mètres de la limite séparative dès lors que la construction voisine à usage d'habitation est implantée sur cette limite.

Article 16 – Infrastructures et réseaux de communications électroniques

Toute construction nouvelle devra pouvoir être raccordée aux réseaux de communication électronique (fibre optique, réseau cuivre, etc.), en conséquence, dans le cas de création de voies nouvelles, des dispositifs de branchement seront installés depuis le domaine public jusqu'à la parcelle à desservir.

Dans le cas où les réseaux n'auraient pas été déployés en périphérie de la zone, des fourreaux de réserve seront mis en place dans les opérations d'aménagement.

ZONE UD

CARACTERE DE LA ZONE

La zone UD correspond aux extensions plus récentes du village. Elle est constituée de cinq secteurs distincts (dans la partie ouest de la rue du Vieux Château, dans la partie est de la rue des Vignes, le long de la RD 41, dans la rue Grand Martin et enfin à l'extrémité de la rue Lucien). L'habitat y est exclusivement de type pavillonnaire et présente une architecture contemporaine standard (enduits clairs...). Le tissu urbain est plus lâche que celui de la zone UB. Les constructions sont généralement implantées au centre des parcelles. L'image urbaine qui s'en dégage est donc tout à fait différente. On dénombre dans ce tissu quelques activités.

Rappel :

Sur les terrains situés sur un sol argileux soumis à un aléa moyen à fort de retrait gonflement des argiles, une étude géotechnique est nécessaire au moment de la vente d'un terrain voué à être construit ou pour toute nouvelle construction à usage d'habitation individuelle. En annexe du présent règlement, une cartographie identifie le périmètre dans lequel cet aléa fort est identifié.

Sur les terrains situés sur un sol argileux soumis à un aléa faible à moyen de retrait - gonflement des argiles (voir la carte figurant en annexe du présent règlement), il est demandé de prendre connaissance de la plaquette d'informations sur les conséquences éventuelles de ce phénomène, figurant en annexe du présent règlement.

Dans tous les cas, il est recommandé de respecter les mesures constructives présentées dans cette plaquette.

Article 1 - Occupations et utilisations du sol interdites

Dans les secteurs inconstructibles identifiés au règlement graphique (plan n°5c) en vertu de l'existence de risques naturels (ruissellement), au titre de l'article R.123-11 (b) du Code de l'Urbanisme, sont interdits :

- toute construction,
- tout aménagement ou installation susceptible d'aggraver les caractéristiques hydrauliques des vallons et fossés (couverture, busage, bétonnage, etc.).

Dans le reste de la zone, sont interdits sauf conditions précisées à l'article 2 :

- les installations classées pour la protection de l'environnement.
- les constructions ou installations dont la présence est incompatible avec la vie de quartier en raison des nuisances occasionnées par le bruit ou la gêne apportée à la circulation.
- les constructions et installations à usage industriel et d'entrepôt.
- les constructions et installations agricoles.
- les constructions à usage de bureaux.
- les constructions à usage de commerce.
- les groupes de garages individuels.
- les terrains de camping et de caravanage et les stationnements de caravanes soumis à la réglementation prévue au Code de l'Urbanisme.
- les garages collectifs de caravanes à ciel ouvert soumis à la réglementation prévue au Code de l'Urbanisme
- les habitations légères de loisirs soumises à la réglementation prévue au Code de l'Urbanisme.
- l'ouverture et l'exploitation de carrières.
- les parcs résidentiels de loisirs soumis à la réglementation prévue au Code de l'Urbanisme.
- les dépôts de véhicules visés au Code de l'Urbanisme.

Article 2 - Occupations et utilisations du sol soumises à des conditions particulières

Sont autorisées toutes les occupations et utilisations du sol autres que celles interdites à l'article 1.

Toutefois, sont autorisées sous condition, les occupations et utilisation du sol ci-après :

Dans les secteurs inconstructibles identifiés au règlement graphique (plan n°5c) en vertu de l'existence de risques naturels (ruissellement), au titre de l'article R.123-11 (b) du Code de l'Urbanisme,

- les installations et aménagements de loisirs légers (de type aire de jeux, parcours sportif, etc.) et l'aménagement d'espace(s) public(s) à condition de ne pas aggraver les caractéristiques hydrauliques des vallons et fossés.
- les aménagements d'ouvrages hydrauliques améliorant la gestion des eaux pluviales, ou permettant la protection des biens existants, dans la mesure où ils ne créent pas d'aggravation par ailleurs.
- les extensions et les annexes des habitations existantes avant l'entrée en vigueur du PLU, à condition :
 - que leur emprise au sol soit inférieure à 20 m²,
 - qu'elles soient édifiées sur un vide sanitaire ou sur un radier
 - que le niveau de la dalle du rez-de-chaussée soit surélevé d'au moins 0,50 m par rapport au niveau moyen du terrain naturel.

Dans le reste de la zone UD

- les constructions à usage de bureaux (professions libérales...) à condition de n'occuper qu'une partie de la construction à usage d'habitation existante ou projetée ; la surface de plancher consacrée aux activités autorisées ci-dessus ne pourra excéder 25 % (en une ou plusieurs fois) de la surface de plancher de l'habitation.
- les constructions ou parties de constructions à usage de commerce dont la surface de vente n'excède pas 100 m².
- l'extension ou la modification des bâtiments à usage d'activités existants dans la mesure où il n'en résulte pas des dangers ou nuisances occasionnés par le bruit, la poussière, les émanations d'odeurs, la fumée, la circulation, les risques d'incendie ou d'explosion.
- Par unité foncière, une nouvelle annexe isolée (garage compris mais hors piscine) dans la limite de 50 m² d'emprise au sol et un abri de jardin dans la limite de 15 m² d'emprise au sol.
- la réparation, l'aménagement et l'extension des immeubles existants avant l'entrée en vigueur du Plan Local d'Urbanisme, sous réserve que ces travaux ne conduisent pas à un changement de destination incompatible avec la vocation de la zone.

- la reconstruction en cas de sinistre, dans la limite des surfaces de plancher et de l'emprise au sol des constructions existantes avant sinistre et sous réserve qu'elles aient été régulièrement édifiées. Les dispositions des articles 3 à 13 ne s'appliqueront pas aux reconstructions à l'identique en cas de sinistre depuis moins de 10 ans.

- les aménagements, ouvrages, constructions ou installations lorsqu'ils présentent un caractère d'intérêt général ou d'intérêt collectif ou lorsqu'ils contribuent au fonctionnement ou à l'exercice de services destinés au public, quel que soit le statut du gestionnaire ou de l'opérateur.

Il pourra être fait abstraction des prescriptions édictées aux articles 3 à 13 pour les occupations et utilisations du sol visées au dernier alinéa rappelé ci-avant.

Article 3 - Conditions de desserte des terrains par les voies publiques ou privées et d'accès aux voies ouvertes au public

ACCES

Pour être constructible, un terrain doit avoir un accès direct à une voie publique ouverte à la circulation.

Les accès 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'opération future. Dès lors, toute nouvelle voie ou accès privé, aménagé(e) en voie carrossable, pour desservir un ou plusieurs terrains nouvellement délimités voués à recevoir une construction à usage d'habitation, ne pourra avoir une profondeur supérieure à 10 mètres depuis la voie publique existante au moment de l'entrée en vigueur du PLU. La largeur de la voie ou de l'accès sera au minimum de 4 mètres.

Aucun accès nouvel accès "véhicule" n'est autorisé sur les tronçons de voies indiqués au règlement graphique à savoir le chemin rural de Coupe Gueule et la rue Cité Bel Air.

VOIRIE

Les constructions et installations doivent être desservies par des voies dont les caractéristiques correspondent à leur destination et à leur importance. Les nouvelles voies privées en impasse sont interdites sauf dans les secteurs soumis à des Orientations d'Aménagement et de Programmation (OAP).

Les voies doivent avoir des caractéristiques adaptées à l'approche du matériel de lutte contre l'incendie.

Article 4 - Conditions de desserte des terrains par les réseaux publics d'eau, d'électricité et d'assainissement

EAU POTABLE

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

ASSAINISSEMENT

- **Eaux usées**

Toute construction ou installation doit être raccordée au réseau collectif d'assainissement en respectant ses caractéristiques (système unitaire ou séparatif).

A défaut de branchement sur un réseau d'assainissement collectif, les eaux usées doivent être épurées par des dispositifs de traitement individuels agréés avant rejet en milieu naturel. Il sera notamment demandé au pétitionnaire de réserver sur le terrain une surface libre, d'un seul tenant, en rapport avec l'activité (250 m² pour les habitations), située en aval hydraulique de la construction, pour la mise en place de cet assainissement. En cas d'impossibilité du respect de cette règle, il pourra y être dérogé par la mise en œuvre d'une filière d'assainissement validée par le service ayant en charge l'assainissement individuel.

Ces installations doivent être conçues de façon à pouvoir être mises hors circuit et la construction directement raccordée au réseau collectif, quand celui-ci sera réalisé.

Tout déversement d'eaux usées autres que domestiques dans les égouts publics doit se faire dans les conditions prévues par le Code de la Santé Publique et le Code de l'Urbanisme.

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

- **Eaux pluviales**

La gestion des eaux de pluie devra respecter les dispositions édictées dans le règlement d'assainissement pluvial figurant dans le Zonage d'Assainissement des Eaux Pluviales (pièce n°6d).

Article 5 - Superficie minimale des terrains constructibles

Sans objet.

Article 6 - Implantation des constructions par rapport aux voies et emprises publiques

Les constructions doivent être implantées :

- soit à l'alignement de la voie qui dessert la construction projetée.
- soit avec un retrait d'au moins 5 mètres par rapport à l'alignement de la voie qui dessert la construction projetée, retrait porté à au moins 6 mètres dès lors que les places de stationnement attachées à la construction sont réalisées entre celle-ci et l'emprise publique.

Aucune construction à usage d'habitation (y compris en cas de changement de destination à usage d'habitat) ne peut être implantée ou aménagée au-delà d'une bande de 30 m de profondeur comptée à partir de l'alignement de la voie publique ouverte à la circulation qui dessert la construction projetée.

Pour une construction existante à usage d'habitation au moment de l'entrée en vigueur du PLU modifié, située à plus de 30 mètres de la voie publique qui la dessert, est admise une extension dans la limite de 50 m² d'emprise au sol.

L'ensemble des dispositions ci-dessus ne s'applique pas en cas d'extension, de réparation ou de modification d'une habitation existante, ni aux bâtiments annexes.

Les dispositions ci-dessus ne s'appliquent pas pour les constructions d'équipements d'infrastructure ou de superstructure si des contraintes techniques ou fonctionnelles le justifient.

Article 7 - Implantation des constructions par rapport aux limites séparatives

Les constructions édifiées à l'alignement devront être implantées sur au moins une limite latérale.

Les constructions édifiées en limite(s) séparative(s) sont autorisées.

Les constructions non contiguës aux limites séparatives doivent être implantées avec un retrait d'au moins 3 m de ces dernières.

Aucune construction ne peut être implantée à moins de 5 m des berges d'un cours d'eau. Cette disposition ne s'applique pas en cas d'adaptation, de réfection ou d'extension de constructions existantes dans la mesure où l'extension projetée n'a pas pour conséquence de réduire le recul initial.

Les dispositions ci-dessus ne s'appliquent pas pour les constructions d'équipements d'infrastructure ou de superstructure si des contraintes techniques ou fonctionnelles le justifient.

Article 8 - Implantation des constructions les unes par rapport aux autres sur une même propriété

La distance entre deux constructions non contiguës implantées sur un même terrain doit être au moins égale à 4 m. Cette distance est portée à au moins 10 mètres s'il s'agit de constructions à usage d'habitation.

Les dispositions ci-dessus ne s'appliquent pas pour les constructions d'équipements d'infrastructure ou de superstructure si des contraintes techniques ou fonctionnelles le justifient, ni aux bâtiments annexes aux habitations.

Ces dispositions ne s'appliquent pas pour les équipements publics ou d'intérêt collectif (constructions, ouvrages, installations) si des contraintes techniques ou fonctionnelles le justifient.

Article 9 - Emprise au sol des constructions

L'emprise au sol des constructions à usage d'habitation et de leurs annexes ne doit pas excéder 30 % de la surface totale du terrain.

L'emprise au sol des constructions à usage d'activités autorisées dans la zone ne peut excéder 50 % de la surface totale du terrain.

Dans tous les cas, l'emprise au sol totale de l'ensemble des constructions ne peut excéder 50%.

Cette disposition ne s'applique pas pour les équipements publics ou d'intérêt collectif (constructions, ouvrages, installation) si des contraintes techniques ou fonctionnelles le justifient.

Article 10 - Hauteur maximale des constructions

DEFINITION DE LA HAUTEUR AU FAÎTAGE :

La hauteur des constructions est mesurée à partir du sol naturel (avant travaux) jusqu'au sommet du bâtiment. Les ouvrages indispensables et de faible emprise, tels que souche de cheminée et de ventilation, locaux techniques d'ascenseurs, garde-corps, acrotères, etc., ne sont pas pris en compte pour la détermination de la hauteur.

ooo

La hauteur maximale de toute construction est limitée à 10 m au faîtage, soit R+1+C pour les habitations.

La hauteur maximale des bâtiments annexes aux habitations, non contigus à la construction principale est limitée à 2,10 m à l'égout du toit et à 5 mètres au faîtage, réduite pour cette dernière à 4 mètres lorsque l'annexe est implantée sur la limite séparative. La hauteur maximale d'un abri de jardin est limitée à 4 mètres au faîtage.

La hauteur maximale des mâts ou des pylônes est limitée à 12 mètres, sauf pour ceux nécessaires au fonctionnement des équipements publics.

Un dépassement de la hauteur maximale peut être autorisé pour des raisons techniques ou fonctionnelles (château d'eau, cheminées, colonnes d'aération, réservoirs, silos, clochers et autres structures verticales).

Cette disposition ne s'applique pas en cas d'extension de constructions existantes avant l'entrée en vigueur du PLU dont la hauteur est supérieure à celle fixée ci-dessus. Dans ce dernier cas, la hauteur de l'extension ne pourra excéder la hauteur du bâtiment existant.

Article 11 - Aspect extérieur des constructions et l'aménagement de leurs abords

L'ensemble des dispositions ci-dessous ne s'applique pas en cas de rénovation, reconstruction ou extension à l'identique des constructions existantes avant l'entrée en vigueur du PLU, ni aux vérandas.

GENERALITES

Les dispositions de l'article R.111-27 du Code de l'Urbanisme restent applicables.

Les dispositions de l'article L.111-16 du Code de l'Urbanisme restent applicables.

ASPECT

Les modifications ou extensions des façades sur rue des constructions traditionnelles doivent avoir, par leur dimension, leur architecture et la nature des matériaux, un aspect identique ou similaire au bâtiment objet de la demande afin d'en préserver le caractère.

En particulier, toute restauration, réparation ou adaptation de la façade sur rue d'une construction ancienne traditionnelle devra être réalisée en respectant l'emploi des matériaux locaux (briques rouges, moellons, enduits anciens, etc.).

MATERIAUX

Les matériaux destinés à être recouverts (brique creuse, parpaing), doivent l'être d'enduits lisses, grattés ou talochés de teinte rappelant les enduits anciens au mortier bâtard ou à la chaux (gamme de couleurs locales traditionnelles) à l'exclusion du blanc pur.

Sur les bâtiments où ils sont admis, les bardages métalliques ou les bardages en bois (ou matériau composite) peints auront une teinte dans la gamme de brun, la gamme de gris, de teinte verte ou encore ton pierre. Les bardages qui seront réalisés en bois naturel apparent (ou matériau composite d'aspect bois naturel) auront un aspect brou de noix.

TOITURES

Les toits en terrasse sont interdites.

- sauf s'ils constituent une partie de la toiture et représentant un élément architectonique (élément de liaison, attique...) ; dans ce cas, leur surface cumulée ne pourra excéder 1/3 de la surface couverte par la toiture ;
- sauf pour une extension de la construction principale, limitée à un niveau de la construction, sans accès extérieur ; le recours à la toiture végétalisée est admis ;
- sauf pour une construction nouvelle devant répondre à des exigences de performance énergétique nécessitant de recourir à une toiture terrasse , notamment végétalisée.

ANNEXES

Les tôles galvanisées non-peintes en usine sont interdites.

Les citernes de gaz liquéfié ou de mazout ainsi que les installations similaires seront soit enterrées soit dissimulées par une haie composée d'essences locales, si elles sont visibles des voies ouvertes à la circulation publique.

Les couleurs agressives sur de grande surface sont interdites.

CLOTURES

L'ensemble des dispositions ci-dessous ne s'applique pas en cas de rénovation, reconstruction ou extension à l'identique d'une clôture existante avant l'entrée en vigueur du PLU.

➤ Les clôtures SUR RUE

Les clôtures sur rue devront obligatoirement être édifiées en limite(s) d'emprise(s) publique(s) et au même niveau que celle(s)-ci.

Dans le cas d'un terrain bordé par un talus intégré à l'emprise publique, le pétitionnaire devra prendre toutes les dispositions pour assurer, dès sa conception, la stabilité de sa clôture afin d'anticiper un éventuel décaissement du talus (réalisation d'un trottoir, d'une sente, d'un équipement d'infrastructure...).

Les clôtures sur rue auront une hauteur maximale de 1,80 m. Elles seront soit minérales, soit végétales.

Les clôtures réalisées en plaques de béton sont interdites.

Les clôtures minérales seront constituées :

- dans le cas d'un terrain situé en surplomb de la voie de desserte et bordé par un mur de soutènement, d'un muret d'une hauteur de 1,00 m maximum, surmonté d'une grille, d'une palissade ajourée ou d'un grillage vert,
- dans les autres cas,
 - soit d'un mur plein,
 - soit d'un muret d'une hauteur de 0,80 m minimum, surmonté d'une grille, d'une palissade ou d'un grillage vert.

Elles pourront être doublées d'une haie composée exclusivement d'essences locales. L'utilisation du Thuya ou de conifère de la même famille est interdite. Les essences végétales acclimatées doivent être privilégiées (charmille, troène, noisetiers, érables,...).

Dans le cas d'une clôture réalisée à l'aide de matériaux destinés à être recouverts, l'apparition de détails architecturaux sera exigée (soubassement, chaînages, encoignures, piliers...). Ils devront recouvrir au moins 20 % de la surface totale de la clôture et seront réalisés à l'aide de briques en terre cuite de teinte rouge ou de parements d'aspect similaire. L'usage de la pierre est admis en mélange avec la brique.

Les clôtures végétales seront composées exclusivement d'essences locales. L'utilisation du Thuya ou de conifère de la même famille est interdite. Les essences végétales acclimatées doivent être privilégiées (charmille, troène, noisetiers, érables,...). Elles pourront être doublées d'un grillage rigide vert formé de panneaux soudés à maille carrée ou rectangulaire monté sur des potelets de même couleur.

➤ Les clôtures édifiées en LIMITES SEPARATIVES

Les clôtures édifiées en limites séparatives auront une hauteur maximum de 2,00 m. La hauteur de la clôture sera calculée à partir du terrain naturel.

Les clôtures réalisées en plaques de béton sont interdites ; elles sont limitées à une plaque de 50 cm de hauteur maximum en soubassement. La hauteur de la plaque doit être mesurée par rapport au niveau du terrain naturel (TN). Toutefois, pour les portions de clôtures entre terrains voisins situés en zone urbaine, est admis le recours aux plaques de béton teintées dans la masse d'aspect brique rouge vieillie ou ton pierre naturelle de pays. En cas de réalisation d'un mur ou d'un muret en matériau (parpaings, briques creuses, etc.) destiné à être recouvert, le mur ou le muret sera nécessairement enduit de teinte pierre naturelle de pays.

AMENAGEMENT DES ABORDS

Les réseaux électriques, téléphoniques, de télédistribution et de communications numériques seront aménagés en souterrain.

Article 12 - Obligations imposées aux constructeurs en matière de stationnement

Le stationnement des véhicules correspondant aux besoins des constructions et installations doit être assuré en dehors des voies et espaces publics.

En particulier, il est exigé sur le terrain d'assiette de l'opération :

- pour les constructions à usage d'habitation, y compris en cas de changement de destination d'une construction existante en habitation, ou en cas de division en plusieurs logements d'une habitation existante :
 - au moins 2 places de stationnement non couvertes par logement, et à partir de 120 m² de surface de plancher aménagée ou créée, 1 place supplémentaire par tranche de 60 m² de surface de plancher (le carport n'est pas considéré comme une place couverte).

Les dispositions de l'article L. 151-35 du Code de l'Urbanisme restent applicables.

Les bâtiments neufs à usage principal d'habitation groupant au moins 2 logements seront équipés d'un espace réservé au stationnement sécurisé des vélos dont les dimensions respecteront le Code de la Construction et de l'Habitation. Cet espace pourra être constitué de plusieurs emplacements. Cet espace peut également être réalisé à l'extérieur du bâtiment, à condition qu'il soit couvert, clos et situé sur la même unité foncière que le bâtiment.

- pour les constructions à usage de bureaux,
 - 1 place de stationnement par tranche de 60 m² de surface de plancher de construction.

Les bâtiments neufs à usage principal de bureaux seront équipés d'un espace réservé au stationnement sécurisé des vélos dont les dimensions respecteront le Code de la Construction et de l'Habitation. Cet espace pourra être constitué de plusieurs emplacements. Cet espace peut également être réalisé à l'extérieur du bâtiment, à condition qu'il soit couvert, clos et situé sur la même unité foncière que le bâtiment.

- pour les constructions à usage de commerce,
 - 1 place de stationnement par tranche de 25 m² de surface de vente.

La règle applicable aux constructions ou établissements non prévus ci-dessus est celle auxquels ces établissements sont le plus directement assimilables.

Les places de stationnement doivent être accessibles et utilisables en permanence, rester indépendantes (pas de places en enfilade), et présenter des dimensions satisfaisantes, soit : au minimum 5 m de longueur, 2,30 m de largeur (2,50 m en cas de boxes) et 6 m de dégagement ou 25 m² par place y compris les aires d'évolution.

Article 13 - Obligations imposées aux constructeurs en matière de réalisation d'espaces libres, d'aires de jeux et de loisirs, et de plantations

OBLIGATION DE PLANTER

Les espaces restés libres après implantation des constructions doivent faire l'objet d'un traitement paysager (minéral ou végétal).

Les espaces restés libres après implantation des constructions doivent faire l'objet d'un traitement paysager avec au moins 45% de l'emprise totale du terrain qui reçoit une construction dont la destination principale est l'habitation, fera l'objet d'un traitement paysager de pleine terre (engazonnement, jardin potager ou d'agrément, allée en gravillons, etc.), emprise restant non imperméabilisée, hors stationnement et circulations (et accès).

En cas de transformation d'un bâtiment existant en logement, il est demandé au moins 60 m² d'espace vert non imperméabilisé par logement créé (hors stationnement et circulations et accès), aménagé en continuité du logement.

Dès lors qu'une aire de stationnement d'au moins 4 places est aménagée sur la propriété, il sera réalisé un traitement paysager autour de cette aire, sous forme de haie et de plantations à feuilles persistantes.

Article 14 - Coefficient d'occupation du sol

Sans objet.

Article 15 – Performances énergétiques et environnementales

Les constructions doivent être conformes à la réglementation en vigueur.

Les pompes à chaleur et les dispositifs de climatisation (et installations similaires) seront nécessairement installés côté jardin par rapport à la voie publique, et à au moins 4 mètres de la limite séparative dès lors que la construction voisine à usage d'habitation est implantée sur cette limite.

Article 16 – Infrastructures et réseaux de communications électroniques

Toute construction nouvelle devra pouvoir être raccordée aux réseaux de communication électronique (fibre optique, réseau cuivre, etc.), en conséquence, dans le cas de création de voies nouvelles, des dispositifs de branchement seront installés depuis le domaine public jusqu'à la parcelle à desservir.

Dans le cas où les réseaux n'auraient pas été déployés en périphérie de la zone, des fourreaux de réserve seront mis en place dans les opérations d'aménagement.

ZONE UE

Zone UE : zone urbaine réservée à l'activité industrielle et artisanale, située en sortie de village par la rue Grand Martin (il s'agit d'une menuiserie existante).

Article 1 - Occupations et utilisations du sol interdites

Est interdit tout mode d'occupation ou d'utilisation autre que ceux énumérés à l'article 2.

Article 2 - Occupations et utilisations du sol soumises à des conditions particulières

Ne sont admises que les occupations et utilisations du sol ci-après :

- les constructions et installations à usage industriel, artisanal ou d'entrepôts soumises ou non à déclaration ou à autorisation.
- les constructions à usage de bureaux.
- les établissements recevant du public dès lors qu'ils abritent une activité annexe présentant un lien avec les activités autorisées dans la zone (formation, points de vente,...).
- les constructions d'équipements d'infrastructure liés à la voirie et aux réseaux divers (transformateurs, postes de détente de gaz, bassin de retenue...etc.).
- l'extension des habitations existantes (en une ou plusieurs fois) dans la limite de 25 % de la surface de plancher existante avant l'entrée en vigueur du PLU.
- les annexes liées aux habitations existantes.
- les constructions destinées au logement des personnes dont la présence est nécessaire pour assurer la surveillance, l'entretien ou le fonctionnement des établissements autorisés dans la zone à condition qu'elles soient réalisées dans le volume des constructions autorisées.
- les aires de stationnement des véhicules.
- les ouvrages, constructions ou installations nécessaires ou liés au développement, à la gestion, à l'entretien ou à la surveillance des activités autorisées dans la zone.
- la modification du nivellement du sol par affouillement ou exhaussement lorsqu'elle contribue à l'amélioration de l'aspect paysager des espaces libres ou pour des raisons fonctionnelles.

Article 3 - Conditions de desserte des terrains par les voies publiques ou privées et d'accès aux voies ouvertes au public

ACCES

Pour être constructible, un terrain doit avoir un accès direct à une voie ouverte à la circulation publique.

Les accès 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'opération future.

VOIRIE

Les impasses à créer dont la longueur est supérieure à 40 m doivent être aménagées pour permettre aux véhicules de faire demi-tour.

Les constructions et installations doivent être desservies par des voies dont les caractéristiques correspondent à leur destination et à leur importance.

Les voies doivent avoir des caractéristiques adaptées à l'approche du matériel de lutte contre l'incendie.

Article 4 - Conditions de desserte des terrains par les réseaux publics d'eau, d'électricité et d'assainissement

EAU POTABLE

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

ASSAINISSEMENT

- **Eaux usées**

Toute construction ou installation doit être raccordée au réseau collectif d'assainissement en respectant ses caractéristiques (système unitaire ou séparatif).

A défaut de branchement sur un réseau d'assainissement collectif, les eaux usées doivent être épurées par des dispositifs de traitement individuels agréés avant rejet en milieu naturel. Il sera notamment demandé au pétitionnaire de réserver sur le terrain une surface libre, d'un seul tenant, en rapport avec l'activité (250 m² pour les habitations), située en aval hydraulique de la construction, pour la mise en place de cet assainissement. En cas d'impossibilité du respect de cette règle, il pourra y être dérogé par la mise en œuvre d'une filière d'assainissement validée par le service ayant en charge l'assainissement individuel.

Pour les constructions ou installations liées aux activités, il sera demandé au pétitionnaire une superficie de terrain d'un seul tenant en rapport avec l'activité, située en aval hydraulique de la construction et libre de toute occupation, afin de permettre la mise en œuvre d'un dispositif d'assainissement autonome conforme à la réglementation en vigueur.

Ces installations doivent être conçues de façon à pouvoir être mises hors circuit et la construction directement raccordée au réseau collectif, quand celui-ci sera réalisé.

Tout déversement d'eaux usées autres que domestiques dans les égouts publics doit se faire dans les conditions prévues par le Code de la Santé Publique et le Code de l'Urbanisme.

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

- **Eaux pluviales :**

La gestion des eaux de pluie devra respecter les dispositions édictées dans le règlement d'assainissement pluvial figurant dans le Zonage d'Assainissement des Eaux Pluviales (pièce n°6d).

Article 5 - Superficie minimale des terrains constructibles

Sans objet.

Article 6 - Implantation des constructions par rapport aux voies et emprises publiques

Les constructions ou installations autorisées dans la zone doivent être implantées avec une marge minimale de 5 m par rapport à l'alignement.

La disposition ci-dessus ne s'applique pas :

- pour les constructions d'équipements d'infrastructure ou de superstructure si un parti pris architectural ou des contraintes techniques le justifient.
- en cas d'extension d'une construction située elle-même à moins de 5 mètres de l'alignement dans la mesure où l'extension projetée n'a pas pour conséquence de réduire le recul initial.

Article 7 - Implantation des constructions par rapport aux limites séparatives

Les nouvelles constructions et installations à usage d'activités doivent être implantées en respectant un recul par rapport aux limites séparatives au moins égal à 5 m.

Une autre disposition peut être adoptée en cas d'extension des constructions existantes situées à moins de 5 mètres des limites séparatives dans la mesure où l'extension projetée n'a pas pour conséquence de réduire la marge initiale.

Aucune construction ne peut être implantée à moins de 5 m des berges d'un cours d'eau. Cette disposition ne s'applique pas en cas d'adaptation, de réfection ou d'extension de constructions existantes dans la mesure où l'extension projetée n'a pas pour conséquence de réduire le recul initial.

Article 8 - Implantation des constructions les unes par rapport aux autres sur une même propriété

La distance entre deux constructions non contiguës implantées sur un même terrain doit être au moins égale à 4 m.

Article 9 - Emprise au sol des constructions

Dans tous les cas, l'emprise au sol de l'ensemble des constructions ne peut excéder 70 % de la surface totale du terrain.

Ces dispositions ne s'appliquent pas pour les équipements publics ou d'intérêt collectif (constructions, ouvrages, installations) si des contraintes techniques ou fonctionnelles le justifient.

Article 10 - Hauteur maximale des constructions

Définition de la hauteur au faîtage

La hauteur des constructions est mesurée à partir du sol naturel (avant travaux) jusqu'au sommet du bâtiment. Les ouvrages indispensables et de faible emprise, tels que souche

de cheminée et de ventilation, locaux techniques d'ascenseurs, garde-corps, acrotères, etc., ne sont pas pris en compte pour la détermination de la hauteur.

ooo

La hauteur maximale des constructions est limitée à 12 m au faîtage.

Un dépassement de la hauteur maximale peut être autorisé pour des raisons techniques ou fonctionnelles lorsqu'il est rendu nécessaire par l'activité : élévateur, trémie, moteur électrique, gaine technique, bande de transport, colonne d'aération, cheminée, réservoir...).

Article 11 - Aspect extérieur des constructions et l'aménagement de leurs abords

GENERALITES

Les dispositions de l'article R.111-27 du Code de l'Urbanisme restent applicables.

Les dispositions de l'article L.111-16 du Code de l'Urbanisme restent applicables.

ASPECT

Les constructions doivent présenter une unité d'aspect et de volume et s'intégrer au paysage.

MATERIAUX

Les matériaux bruts de type brique creuse ou parpaing seront obligatoirement recouverts d'enduits de teintes discrètes (gammes de sable, beige...).

De manière générale, les teintes des bâtiments seront en harmonie avec l'environnement, excluant les couleurs vives (rouge...) et le blanc pur. Les bardages métalliques ou les bardages en bois (ou matériau composite) peints auront une teinte dans la gamme de brun, la gamme de gris, de teinte verte ou encore ton pierre.

Les constructions à usage industriel, artisanal ou d'entrepôts seront réalisées :

- soit en bois traité (lames verticales teintées aspect brou de noix).
- soit en profilés divers aux couleurs dénuées d'agressivité,
- soit en matériaux destinés à être recouverts.

ANNEXES

Les citernes de gaz liquéfié ou de mazout ainsi que les installations similaires doivent être placées en des lieux non visibles de la voie publique, ou masquées par un rideau de verdure.

CLOTURES

Les clôtures auront une simplicité d'aspect.

Les grillages seront constitués de mailles rectangulaires ou carrées soudées de couleur verte, et montés sur des potelets en fer de même couleur.

L'utilisation de thuyas en plantation d'alignement est interdite.

Les grillages doublés d'une haie vive sont vivement recommandés.

AMENAGEMENT DES ABORDS

Les réseaux électriques, téléphoniques, de télédistribution et de communications numériques seront aménagés en souterrain.

Article 12 - Obligations imposées aux constructeurs en matière de stationnement

Le stationnement des véhicules correspondant aux besoins des constructions et installations doit être assuré en dehors des voies et espaces publics.

En particulier, il est exigé au minimum :

- pour les constructions à usage de bureaux,
 - 1 place de stationnement par tranche de 60 m² de surface de plancher de construction.

Les bâtiments neufs à usage principal de bureaux seront équipés d'un espace réservé au stationnement sécurisé des vélos dont les dimensions respecteront le Code de la Construction et de l'Habitation. Cet espace pourra être constitué de plusieurs emplacements. Cet espace peut également être réalisé à l'extérieur du bâtiment, à condition qu'il soit couvert, clos et situé sur la même unité foncière que le bâtiment.

- pour les établissements à usage d'activités autorisées,
 - 1 place de stationnement par tranche de 100 m² de surface de plancher de construction.

À ces espaces doivent s'ajouter les espaces à réserver pour le stationnement des camions et divers véhicules utilitaires.

La règle applicable aux constructions ou établissements non prévus ci-dessus est celle auxquels ces établissements sont le plus directement assimilables.

Les places de stationnement doivent être accessibles et utilisables en permanence et présenter des dimensions satisfaisantes, soit : au minimum 5 m de longueur, 2,30 m de largeur (2,50 m en cas de boxes) et 6 m de dégagement ou 25 m² par place y compris les aires d'évolution.

Article 13 - Obligations imposées aux constructeurs en matière de réalisation d'espaces libres, d'aires de jeux et de loisirs, et de plantations

OBLIGATION DE PLANTER

Les espaces restés libres après implantation des constructions doivent faire l'objet d'un traitement paysager (minéral ou végétal).

Les dépôts, les décharges et les aires de stationnement doivent être dissimulés par des haies vives.

Article 14 - Coefficient d'occupation du sol

Sans objet.

Article 15 – Performances énergétiques et environnementales

Les constructions doivent être conformes à la réglementation en vigueur.

Article 16 – Infrastructures et réseaux de communications électroniques

Non réglementé.

TITRE 3

DISPOSITIONS APPLICABLES AUX ZONES A URBANISER (AU)

ZONE AUh

CARACTERE DE LA ZONE

Zone naturelle, destinée à une urbanisation future essentiellement réalisée sous la forme d’opérations d’ensemble à caractère d’habitat. Cette urbanisation ne sera possible qu’à l’issue d’une procédure de modification du PLU.

Dans la zone AUh, les constructeurs sont tenus de participer à la réalisation des équipements rendus nécessaires par les opérations autorisées.

La zone AUh est située à l’angle des rues de Compiègne et des Vignes. Elle est soumise à des orientations d’aménagement et de programmation (document n°4).

Article 1 - Occupations et utilisations du sol interdites

Est interdit tout mode d'occupation ou d'utilisation autre que ceux énumérés à l'article 2.

Article 2 - Occupations et utilisations du sol soumises à des conditions particulières

Ne sont admises que les occupations et utilisations du sol ci-après :

- les opérations d'ensemble et ensembles de constructions groupées à usage d'habitation, à condition que ces opérations :
 - ne mettent pas en cause la poursuite de l'urbanisation de la zone,
 - respectent les orientations d'aménagement et de programmation définies dans la zone (Cf. document n°4).
- les constructions à usage de bureaux (professions libérales...) à condition de n'occuper qu'une partie de la construction à usage d'habitation existante ou projetée ; la surface de plancher consacrée aux activités autorisées ci-dessus ne pourra excéder 25 % (en une ou plusieurs fois) de la surface de plancher de l'habitation.
- par unité foncière, la réalisation d'un abri de jardin dans la limite de 15 m² d'emprise au sol ainsi que la réalisation d'une annexe non contiguë à une construction à usage d'habitation existante, dans la limite de 50 m² d'emprise au sol.
- les équipements publics.
- les aires de stockage liées aux activités autorisées.
- la modification du nivellement du sol par affouillement ou exhaussement lorsqu'elle contribue à l'amélioration de l'aspect paysager des espaces libres ou pour des raisons fonctionnelles.
- les constructions d'équipements d'infrastructure liés à la voirie et aux réseaux divers (transformateurs, postes de détente de gaz, bassin de retenue).
- les aménagements, ouvrages, constructions ou installations lorsqu'ils présentent un caractère d'intérêt général ou d'intérêt collectif ou lorsqu'ils contribuent au fonctionnement ou à l'exercice de services destinés au public, quel que soit le statut du gestionnaire ou de l'opérateur.

Il pourra être fait abstraction des prescriptions édictées aux articles 3 à 13 pour les occupations et utilisations du sol visées aux deux derniers alinéas rappelés ci-avant.

Article 3 - Conditions de desserte des terrains par les voies publiques ou privées et d'accès aux voies ouvertes au public

ACCES

Les orientations d'aménagement et de programmation définies dans la zone devront être respectées (Cf. document n°4).

Pour être constructible, un terrain doit avoir un accès direct à une voie ouverte à la circulation publique.

Les accès 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'opération future.

Les impasses à créer dont la longueur est supérieure à 40 m doivent être aménagées pour permettre aux véhicules de faire demi-tour.

Aucun accès « véhicule » direct n'est autorisé sur la RD41, la rue de Coupe-Gueule et la cité Bel Air.

VOIRIE

Les orientations d'aménagement et de programmation définies dans la zone devront être respectées (Cf. document n°4).

Les constructions et installations doivent être desservies par des voies dont les caractéristiques correspondent à leur destination et à leur importance.

Les voies doivent avoir des caractéristiques adaptées à l'approche du matériel de lutte contre l'incendie.

Article 4 - Conditions de desserte des terrains par les réseaux publics d'eau, d'électricité et d'assainissement

EAU POTABLE

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

ASSAINISSEMENT

- **Eaux usées**

Toute construction ou installation doit être raccordée au réseau collectif d'assainissement en respectant ses caractéristiques (système unitaire ou séparatif).

A défaut de branchement sur un réseau d'assainissement collectif, les eaux usées doivent être épurées par des dispositifs de traitement individuels agréés avant rejet en milieu naturel. Il sera notamment demandé au pétitionnaire de réserver sur le terrain une surface libre, d'un seul tenant, en rapport avec l'activité (250 m² pour les habitations), située en aval hydraulique de la construction, pour la mise en place de cet assainissement. En cas d'impossibilité du respect de cette règle, il pourra y être dérogé par la mise en œuvre d'une filière d'assainissement validée par le service ayant en charge l'assainissement individuel.

Ces installations doivent être conçues de façon à pouvoir être mises hors circuit et la construction directement raccordée au réseau collectif, quand celui-ci sera réalisé.

Tout déversement d'eaux usées autres que domestiques dans les égouts publics doit se faire dans les conditions prévues par le Code de la Santé Publique et par le Code de l'Urbanisme.

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

- **Eaux pluviales**

La gestion des eaux de pluie devra respecter les dispositions édictées dans le règlement d'assainissement pluvial figurant dans le Zonage d'Assainissement des Eaux Pluviales (pièce n°6d).

Article 5 - Superficie minimale des terrains constructibles

Sans objet.

Article 6 - Implantation des constructions par rapport aux voies et emprises publiques

Les orientations d'aménagement et de programmation définies dans la zone devront être respectées (Cf. document n°4).

Les constructions doivent être implantées :

- soit à l'alignement,
- soit avec un retrait d'au moins 3 m par rapport à l'alignement.

Les dispositions ci-dessus ne s'appliquent pas pour les constructions d'équipements d'infrastructure ou de superstructure si des contraintes techniques ou fonctionnelles le justifient, ni aux bâtiments annexes aux habitations.

Article 7 - Implantation des constructions par rapport aux limites séparatives

Les constructions pourront être édifiées soit en limite(s) séparative(s), soit avec une marge minimale de 3 m par rapport à ces dernières.

Article 8 - Implantation des constructions les unes par rapport aux autres sur une même propriété

La distance entre deux constructions à usage d'habitation non contiguës implantées sur un même terrain doit être au moins égale à 4 m.

Article 9 - Emprise au sol des constructions

L'emprise au sol de l'ensemble des constructions ne pourra excéder 40 % de la surface totale du terrain.

Cette disposition ne s'applique pas pour les équipements publics ou d'intérêt collectif (constructions, ouvrages, installations).

Article 10 - Hauteur maximale des constructions

Définition de la hauteur au faîtage

La hauteur des constructions est mesurée à partir du sol naturel (avant travaux) jusqu'au sommet du bâtiment. Les ouvrages indispensables et de faible emprise, tels que souches de cheminée et de ventilation, locaux techniques d'ascenseurs, garde-corps, acrotère, etc., ne sont pas pris en compte pour la détermination de la hauteur.

ooo

La hauteur maximale des constructions à usage d'habitation est limitée à 10 m au faîtage, soit R+1+Combles.

La hauteur maximale des bâtiments annexes aux habitations, non contigus à la construction principale est limitée à 2,10 m à l'égout du toit et à 5 mètres au faîtage, réduite pour cette dernière à 4 mètres lorsque l'annexe est implantée sur la limite séparative. La hauteur maximale d'un abri de jardin est limitée à 4 mètres au faîtage.

La hauteur maximale des mâts ou des pylônes est limitée à 12 mètres, sauf pour ceux nécessaires au fonctionnement des équipements publics.

Un dépassement de la hauteur maximale peut être autorisé pour des raisons techniques ou fonctionnelles (château d'eau, cheminées, colonnes d'aération, réservoirs, silos, clochers et autres structures verticales).

Article 11 - Aspect extérieur des constructions et l'aménagement de leurs abords

GENERALITES

Les dispositions de l'article R.111-27 du Code de l'Urbanisme restent applicables.

Les dispositions de l'article L.111-16 du Code de l'Urbanisme restent applicables.

Les orientations d'aménagement et de programmation définies dans la zone devront être respectées (Cf. document n°4).

MATERIAUX

Les matériaux destinés à être recouverts (brique creuse, parpaing), doivent l'être d'enduits lisses, grattés ou talochés de teinte rappelant les enduits anciens au mortier bâtard ou à la chaux (gamme de couleurs locales traditionnelles) à l'exclusion du blanc pur.

Les façades sur rue, des habitations nouvelles implantées à l'alignement, réalisées à l'aide de matériaux destinés à être recouverts devront s'ornementer à minima des modénatures et des rappels d'architecture traditionnelle suivants : soubassement, corniche, encadrements d'ouvertures et chaînage d'angles. Ils seront composés de briques en terre cuite de teinte rouge ou de parements d'aspect similaire.

Les façades sur rue, des habitations nouvelles implantées en retrait de l'alignement, réalisées à l'aide de matériaux destinés à être recouverts devront s'ornementer de modénatures et de rappels d'architecture traditionnelle : soubassement et/ou corniche et/ou encadrements d'ouvertures et/ou chaînage d'angles, etc. Ils seront composés de briques en terre cuite de teinte rouge ou de parements d'aspect similaire.

Les maçonneries faites de briques pleines apparentes seront constituées de briques en terre cuite de teinte rouge. La brique flammée est interdite.

Lorsque les façades sur rue sont constituées de matériaux traditionnels (briques, pierres, moellons...), les joints doivent être beurrés au mortier de chaux grasse naturelle.

BAIES

Sur les façades orientées vers la rue, les baies des constructions à usage d'habitation seront plus hautes que larges. Cette disposition ne concerne pas les portes de garage.

MENUISERIES

Sur les façades orientées vers la rue, les menuiseries en bois seront peintes ou lasurées.

Sur les façades orientées vers la rue, les volets roulants sont interdits sauf si le coffre est disposé à l'intérieur de la construction.

TOITURES

La pente des toitures des constructions à usage d'habitation ne doit pas être inférieure à 30° minimum sur l'horizontale. Cette disposition ne s'applique pas aux bâtiments annexes aux habitations.

À l'exception des vérandas et des bâtiments annexes, les toitures des habitations seront réalisées soit en petites tuiles plates, soit en tuiles de teinte brune, soit en ardoises naturelles posées droites.

Les toits en terrasse sont interdits sauf s'ils constituent une partie de la toiture et représentent un élément architectonique (élément de liaison, attique...) ; dans ce cas, leur surface cumulée ne pourra excéder 1/3 de la surface couverte par la toiture.

ANNEXES

Pour les annexes implantées à l'alignement des voies :

Les matériaux destinés à être recouverts (brique creuse, parpaing), doivent l'être d'enduits lisses, grattés ou talochés de teinte rappelant les enduits anciens au mortier bâtard ou à la chaux (gamme de couleurs locales traditionnelles) à l'exclusion du blanc pur.

Les façades sur rue des annexes réalisées à l'aide de matériaux destinés à être recouverts devront s'ornementer de modénatures et de rappels d'architecture traditionnelle (soubassement, chaînage d'angles, etc.) composés de briques en terre cuite de teinte rouge ou de parements d'aspect similaire.

Les maçonneries faites de briques pleines apparentes seront constituées de briques en terre cuite de teinte rouge. La brique flammée est interdite.

Lorsque les façades sur rue sont constituées de matériaux traditionnels (brique, pierre, moellons...) les joints doivent être beurrés au mortier de chaux grasse naturelle.

L'utilisation de profilés divers de teinte foncée est autorisée, les plaques plates nervurées doivent néanmoins être préférées aux plaques ondulées.

Les couleurs agressives sont interdites.

Les tôles galvanisées non-peintes sont interdites.

Pour les autres annexes :

Les tôles galvanisées non-peintes sont interdites.

L'utilisation de profilés divers de teinte foncée est autorisée, les plaques plates nervurées doivent néanmoins être préférées aux plaques ondulées.

Les couleurs agressives sont interdites.

Les citernes de gaz liquéfié ou de mazout ainsi que les installations similaires doivent être enterrées. Cette règle ne s'applique pas en cas d'impossibilité technique, ni aux produits dont la législation rend obligatoire leur stockage aérien. Dans ce cas, les installations concernées, si elles sont visibles des voies ouvertes à la circulation publique, devront être dissimulées par une haie composée d'essences locales.

CLOTURES

L'ensemble des dispositions ci-dessous ne s'applique pas en cas de rénovation, reconstruction ou extension à l'identique des clôtures existantes avant l'entrée en vigueur du PLU.

➤ **Les clôtures SUR RUE**

Les clôtures sur rue devront obligatoirement être édifiées en limite(s) d'emprise(s) publique(s) et au même niveau que celle(s)-ci.

Dans le cas d'un terrain bordé par un talus intégré à l'emprise publique, le pétitionnaire devra prendre toutes les dispositions pour assurer, dès sa conception, la stabilité de sa clôture afin d'anticiper un éventuel décaissement du talus (réalisation d'un trottoir, d'une sente, d'un équipement d'infrastructure...).

Les clôtures sur rue auront une hauteur maximale de 1,80 m et seront minérales.

Les clôtures réalisées en plaques de béton sont interdites.

Les clôtures seront constituées :

- dans le cas d'un terrain situé en surplomb de la voie de desserte et bordé par un mur de soutènement, d'un muret d'une hauteur de 1,00 m maximum, surmonté d'une grille, d'une palissade ajourée ou d'un grillage vert,
- dans les autres cas,
 - o soit d'un mur plein,
 - o soit d'un muret d'une hauteur de 0,80 m minimum, surmonté d'une grille, d'une palissade ou d'un grillage vert.

Les clôtures pourront être doublées d'une haie composée exclusivement d'essences locales. L'utilisation du Thuya ou de conifère de la même famille est interdite. Les essences végétales acclimatées doivent être privilégiées (charmilles, troènes, noisetiers, érables,...).

Dans les sections de rue soumises à des dispositions particulières identifiées au règlement graphique (plan n°5c), les murs et murets seront obligatoirement réalisés à l'aide de matériaux traditionnels ou de parements d'aspect similaire (briques en terre cuite de teinte rouge, moellons, pierre).

Dans les autres sections de rue, les murs et murets seront réalisés à l'aide :

- soit de matériaux traditionnels ou de parements d'aspect similaire (briques en terre cuite de teinte rouge, moellons, pierre) ;
- soit de matériaux destinés à être recouvert (parpaing, brique creuse...) d'un enduit rappelant les tonalités des enduits traditionnels utilisés localement. Dans ce cas, l'apparition de détails architecturaux sera exigée (soubassement, chaînages, encoignures, piliers...). Ils devront recouvrir au moins 20 % de la surface totale de la clôture et seront réalisés à l'aide de briques en terre cuite de teinte rouge ou de parements d'aspect similaire. L'usage de la pierre est admis en mélange avec la brique.

➤ Les clôtures édifiées en LIMITES SEPARATIVES

Les clôtures édifiées en limites séparatives auront une hauteur maximum de 1,80 m. La hauteur de la clôture sera calculée à partir du terrain naturel.

Les clôtures réalisées en plaques de béton sont interdites ; elles sont limitées à une plaque de 50 cm de hauteur maximum en soubassement. La hauteur de la plaque doit être mesurée par rapport au niveau du terrain naturel (TN).

AMENAGEMENT DES ABORDS

Les réseaux électriques, téléphoniques, de télédistribution et de communications numériques seront aménagés en souterrain.

Article 12 - Obligations imposées aux constructeurs en matière de stationnement

Le stationnement des véhicules correspondant aux besoins des constructions et installations doit être assuré en dehors des voies et espaces publics.

En particulier, il est exigé sur le terrain d'assiette de l'opération :

- pour les constructions à usage d'habitation, y compris en cas de changement de destination d'une construction existante en habitation, ou en cas de division en plusieurs logements d'une habitation existante :
 - au moins 2 places de stationnement non couvertes par logement, et à partir de 120 m² de surface de plancher aménagée ou créée, 1 place supplémentaire par tranche de 60 m² de surface de plancher (le carport n'est pas considéré comme une place couverte).

Les dispositions de l'article L. 151-35 du Code de l'Urbanisme restent applicables.

Les bâtiments neufs à usage principal d'habitation groupant au moins 2 logements seront équipés d'un espace réservé au stationnement sécurisé des vélos dont les dimensions respecteront le Code de la Construction et de l'Habitation. Cet espace pourra être constitué de plusieurs emplacements. Cet espace peut également être réalisé à l'extérieur du bâtiment, à condition qu'il soit couvert, clos et situé sur la même unité foncière que le bâtiment.

- pour les constructions à usage de bureaux,
 - 1 place de stationnement par tranche de 60 m² de surface de plancher de construction.

Les bâtiments neufs à usage principal de bureaux seront équipés d'un espace réservé au stationnement sécurisé des vélos dont les dimensions respecteront le Code de la Construction et de l'Habitation. Cet espace pourra être constitué de plusieurs emplacements. Cet espace peut également être réalisé à l'extérieur du bâtiment, à condition qu'il soit couvert, clos et situé sur la même unité foncière que le bâtiment.

Les places de stationnement doivent être accessibles et utilisables en permanence, rester indépendantes (pas de places en enfilade), et présenter des dimensions satisfaisantes, soit : au minimum 5 m de longueur, 2,30 m de largeur (2,50 m en cas de boxes) et 6 m de dégagement ou 25 m² par place y compris les aires d'évolution.

Article 13 - Obligations imposées aux constructeurs en matière de réalisation d'espaces libres, d'aires de jeux et de loisirs, et de plantations

OBLIGATION DE PLANTER

Les espaces restés libres après implantation des constructions doivent faire l'objet d'un traitement paysager.

Les espaces restés libres après implantation des constructions doivent faire l'objet d'un traitement paysager avec au moins 45% de l'emprise totale du terrain qui reçoit une construction dont la destination principale est l'habitation, fera l'objet d'un traitement paysager de pleine terre (engazonnement, jardin potager ou d'agrément, allée en gravillons, etc.), emprise restant non imperméabilisée, hors stationnement et circulations (et accès).

Dès lors qu'une aire de stationnement d'au moins 4 places est aménagée sur la propriété, il sera réalisé un traitement paysager autour de cette aire, sous forme de haie et de plantations à feuilles persistantes.

Article 14 - Coefficient d'occupation du sol

Sans objet.

Article 15 – Performances énergétiques et environnementales

Les constructions doivent être conformes à la réglementation en vigueur.

Article 16 – Infrastructures et réseaux de communications électroniques

Toute construction nouvelle devra pouvoir être raccordée aux réseaux de communication électronique (fibre optique, réseau cuivre, etc.), en conséquence, dans le cas de création de voies nouvelles, des dispositifs de branchement seront installés depuis le domaine public jusqu'à la parcelle à desservir.

Dans le cas où les réseaux n'auraient pas été déployés en périphérie de la zone, des fourreaux de réserve seront mis en place dans les opérations d'aménagement.

TITRE 4

DISPOSITIONS APPLICABLES A LA ZONE AGRICOLE (A)

ZONE A

CARACTERE DE LA ZONE

Zone protégée en raison de la valeur agricole des terres. La zone A concerne la plupart des étendues cultivées du territoire, en particulier au sud du village.

Rappel :

Sur les terrains situés sur un sol argileux soumis à un aléa moyen à fort de retrait gonflement des argiles, une étude géotechnique est nécessaire au moment de la vente d’un terrain voué à être construit ou pour toute nouvelle construction à usage d’habitation individuelle. En annexe du présent règlement, une cartographie identifie le périmètre dans lequel cet aléa fort est identifié.

Sur les terrains situés sur un sol argileux soumis à un aléa faible à moyen de retrait - gonflement des argiles (voir la carte figurant en annexe du présent règlement), il est demandé de prendre connaissance de la plaquette d’informations sur les conséquences éventuelles de ce phénomène, figurant en annexe du présent règlement.

Dans tous les cas, il est recommandé de respecter les mesures constructives présentées dans cette plaquette.

Article 1 - Occupations et utilisations du sol interdites

Est interdit tout mode d'occupation ou d'utilisation autre que ceux énumérés à l'article 2.

Article 2 - Occupations et utilisations du sol soumises à des conditions particulières

Ne sont admises que les occupations et utilisations du sol ci-après :

- les constructions et installations nécessaires à l'activité agricole et à l'élevage relevant des installations classées ou non.
- les constructions et installations nécessaires au stockage et à l'entretien de matériel agricole par les Coopératives d'Utilisation de Matériel Agricole (CUMA).
- les constructions à usage d'habitation nécessaires à l'exploitation d'élevage implantées à proximité bâtiment nécessitant la présence de l'exploitant.
- les constructions et installations destinées à l'accueil d'activités et de lieux d'hébergement liés au tourisme rural (gîte, chambre d'hôte, camping à la ferme...) dans la mesure où cette diversification est nécessaire à l'exploitation agricole existante.
- les affouillements et exhaussements du sol visés au Code de l'Urbanisme.
- les aménagements, ouvrages, constructions ou installations lorsqu'ils présentent un caractère d'intérêt général ou d'intérêt collectif ou lorsqu'ils contribuent au fonctionnement ou à l'exercice de services destinés au public, quel que soit le statut du gestionnaire ou de l'opérateur (transformateur, pylône, antenne, réservoir d'eau potable, poste de détente de gaz, incinérateur, station d'épuration, bassin de retenue, etc.).
- la reconstruction en cas de sinistre, dans la limite des surfaces de plancher et de l'emprise au sol des constructions existantes avant sinistre et sous réserve qu'elles aient été régulièrement édifiées. Les dispositions des articles 3 à 13 ne s'appliqueront pas aux reconstructions à l'identique en cas de sinistre depuis moins de 10 ans.
- les aménagements, ouvrages, constructions ou installations liés à la production d'énergie électrique à partir d'éoliennes.

Article 3 - Conditions de desserte des terrains par les voies publiques ou privées et d'accès aux voies ouvertes au public

ACCES

Pour être constructible, un terrain doit avoir un accès à une voie publique ou privée ouverte à la circulation, soit directement, soit par l'intermédiaire d'un passage aménagé sur fonds voisins.

Les accès doivent présenter des caractéristiques permettant de satisfaire aux exigences de la sécurité, de la défense contre l'incendie et de la protection civile. Ils doivent également être adaptés à l'opération future et aménagés de façon à apporter la moindre gêne à la circulation publique et à garantir un bon état de viabilité.

VOIRIE

La destination et l'importance des constructions ou installations doivent être compatibles avec la capacité de la voie publique qui les dessert.

Les voies doivent avoir des caractéristiques adaptées à l'approche du matériel de lutte contre l'incendie.

Article 4 - Conditions de desserte des terrains par les réseaux publics d'eau, d'électricité et d'assainissement

EAU POTABLE

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

A défaut de branchement possible sur le réseau public, il pourra être toléré une desserte par forage ou puits particulier à la condition explicite que les prescriptions de l'article R.111-11 du Code de l'Urbanisme soient respectées, que cette eau soit reconnue comme potable et que sa protection contre tout risque de pollution puisse être considérée comme assurée. Tout prélèvement d'eau destiné à l'usage d'une famille est soumis à déclaration auprès du Maire ; dans le cas de création d'immeubles accueillant du public ou de transformation en de telles structures de bâtiments agricoles, le puits privé devra être autorisé par arrêté préfectoral.

ASSAINISSEMENT

- **Eaux usées**

Toute construction ou installation doit être raccordée au réseau collectif d'assainissement en respectant ses caractéristiques (système unitaire ou séparatif).

A défaut de branchement sur un réseau d'assainissement collectif, les eaux usées doivent être épurées par des dispositifs de traitement individuels agréés avant rejet en milieu naturel. Il sera notamment demandé au pétitionnaire de réserver sur le terrain une surface libre, d'un seul tenant, en rapport avec l'activité (250 m² pour les habitations), située en aval hydraulique de la construction, pour la mise en place de cet assainissement. En cas d'impossibilité du respect de cette règle, il pourra y être dérogé par la mise en œuvre d'une filière d'assainissement validée par le service ayant en charge l'assainissement individuel.

Ces installations doivent être conçues de façon à pouvoir être mises hors circuit et la construction directement raccordée au réseau collectif, quand celui-ci sera réalisé.

Tout déversement d'eaux usées autres que domestiques dans les égouts publics doit se faire dans les conditions prévues par le Code de la Santé Publique et le Code de l'Urbanisme.

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

- **Eaux pluviales**

La gestion des eaux de pluie devra respecter les dispositions édictées dans le règlement d'assainissement pluvial figurant dans le Zonage d'Assainissement des Eaux Pluviales (pièce n°6d).

Article 5 - Superficie minimale des terrains constructibles

Sans objet.

Article 6 - Implantation des constructions par rapport aux voies et emprises publiques

Aucune construction ne peut être édifiée à moins de 10 m de l'emprise des voies et autres emprises publiques.

Les dispositions ci-dessus ne s'appliquent pas pour les constructions d'équipements d'infrastructure ou de superstructure si des contraintes techniques ou fonctionnelles le justifient.

Article 7 - Implantation des constructions par rapport aux limites séparatives

Toutes les constructions doivent être implantées à une distance minimale de 5 m des limites séparatives.

Aucune construction ne peut être implantée à moins de 5 m des berges d'un cours d'eau.

Ces dispositions ne s'appliquent pas en cas d'extension de constructions existantes avant l'entrée en vigueur du PLU dans la mesure où cette extension n'a pas pour conséquence de réduire le recul initial.

Les dispositions ci-dessus ne s'appliquent pas pour les constructions d'équipements d'infrastructure ou de superstructure si des contraintes techniques ou fonctionnelles le justifient.

Article 8 - Implantation des constructions les unes par rapport aux autres sur une même propriété

Non réglementé.

Article 9 - Emprise au sol des constructions

Non réglementé.

Article 10 - Hauteur maximale des constructions

La hauteur des constructions est mesurée à partir du sol naturel (avant travaux) jusqu'au sommet du bâtiment. Les ouvrages indispensables et de faible emprise, tels que souche de cheminée et de ventilation, locaux techniques d'ascenseurs, garde-corps, acrotères, etc., ne sont pas pris en compte pour la détermination de la hauteur.

La hauteur maximale des constructions à usage d'habitation est limitée à 9 m au faîtage soit R + combles aménageables.

La hauteur des bâtiments à usage agricole est limitée à 15 m au faîtage.

La hauteur maximale des mâts ou des pylônes est limitée à 12 mètres, sauf pour ceux nécessaires au fonctionnement des équipements publics.

Un dépassement de la hauteur maximale ne peut être autorisé que pour des raisons techniques ou fonctionnelles (château d'eau, cheminées, colonnes d'aération, réservoirs, silos, clochers et autres structures verticales...).

Cette disposition ne s'applique pas en cas d'extension de constructions existantes avant l'entrée en vigueur du PLU dont la hauteur est supérieure à celle fixée ci-dessus. Dans ce dernier cas, la hauteur de l'extension ne pourra excéder la hauteur du bâtiment existant.

Article 11 - Aspect extérieur des constructions et l'aménagement de leurs abords

MATERIAUX

Les bâtiments à usage d'activités agricoles seront réalisés :

- soit à l'aide de matériaux traditionnels (brique, moellon, pierre),
- soit en matériaux destinés à être recouverts,
- soit en profilés divers de teinte foncée, leur teinte sera dans la gamme de brun ou dans la gamme de gris,
- soit en bois traité (lames verticales teintées aspect brou de noix).

L'usage du béton banché et de plaques de béton avec cailloux lavés sont admis uniquement en soubassement des constructions et installations à usage agricole.

Les matériaux destinés à être recouverts (brique creuse, parpaing...) doivent l'être d'enduits lisses, grattés ou talochés de teinte rappelant les enduits anciens (gamme de couleurs locales traditionnelles à l'exclusion du blanc pur).

TOITURES

Les teintes des matériaux constituant les toitures des bâtiments à usage agricole devront avoir des tonalités identiques à celles des matériaux traditionnels utilisés localement.

ANNEXES

Les citernes de gaz liquéfié ou de mazout ainsi que les installations similaires doivent être enterrées. Cette règle ne s'applique pas en cas d'impossibilité technique, ni aux produits dont la législation rend obligatoire leur stockage aérien. Dans ce cas, les installations concernées, si elles sont visibles des voies ouvertes à la circulation publique, devront être dissimulées par une haie composée d'essences locales.

Les plaques de béton sont interdites sauf pour les silos agricoles.

Article 12 - Obligations imposées aux constructeurs en matière de stationnement

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

Article 13 - Obligations imposées aux constructeurs en matière de réalisation d'espaces libres, d'aires de jeux et de loisirs, et de plantations

ESPACES BOISES CLASSES

Les espaces boisés classés figurant comme espaces boisés classés à conserver sont soumis aux dispositions de l'article L.113-1 du Code de l'Urbanisme.

OBLIGATION DE PLANTER

Les dépôts et aires de stockage agricoles doivent être dissimulés par des éléments végétaux composés d'essences locales si ces dépôts et/ou stockages sont permanents.

Article 14 - Coefficient d'occupation du sol

Sans objet.

Article 15 – Performances énergétiques et environnementales

Les constructions doivent être conformes à la réglementation en vigueur.

Article 16 – Infrastructures et réseaux de communications électroniques

Non réglementé.

TITRE 5

DISPOSITIONS APPLICABLES A LA ZONE NATURELLE ET FORESTIERE (N)

ZONE N

CARACTERE DE LA ZONE

La zone N protège les secteurs naturels de qualité paysagère. Elle concerne essentiellement le mont boisé situé au nord du territoire et ses versants (lieu-dit « la Montagne ») et la limite est du territoire, également marquée par des reliefs boisés.

La zone N englobe par ailleurs les espaces boisés qui forment une couronne végétale protectrice autour du village.

Article 1 - Occupations et utilisations du sol interdites

Est interdit tout mode d'occupation ou d'utilisation autre que ceux énumérés à l'article 2.

Article 2 - Occupations et utilisations du sol soumises à des conditions particulières

Ne sont admises que les occupations et utilisations du sol ci-après :

- les abris pour animaux à usage agricole à condition :
 - qu'ils soient fermés sur trois côtés au maximum,
 - que leur surface au sol n'excède pas 100 m²,
 - que leur localisation ne soit pas de nature à porter atteinte aux milieux naturels environnants.
- les constructions et installations liées à la gestion et à l'entretien du cimetière militaire.
- les constructions, installations et aménagements liés à la gestion forestière.
- les constructions d'équipements d'infrastructures liés à la voirie et aux réseaux divers (transformateurs, pylônes, réservoirs d'eau potable, poste de détente de gaz, station d'épuration, bassin de retenue...).
- la modification du nivellement du sol par affouillement ou exhaussement pour des raisons fonctionnelles.
- les aménagements, ouvrages, constructions ou installations lorsqu'ils présentent un caractère d'intérêt général ou d'intérêt collectif ou lorsqu'ils contribuent au fonctionnement ou à l'exercice de services destinés au public, quel que soit le statut du gestionnaire ou de l'opérateur.

Article 3 - Conditions de desserte des terrains par les voies publiques ou privées et d'accès aux voies ouvertes au public

ACCES

Pour être constructible, un terrain doit avoir un accès à une voie publique ou privée ouverte à la circulation, soit directement, soit par l'intermédiaire d'un passage aménagé sur fonds voisins.

Les accès doivent présenter des caractéristiques permettant de satisfaire aux exigences de la sécurité, de la défense contre l'incendie et de la protection civile. Ils doivent également être adaptés à l'opération future et aménagés de façon à apporter la moindre gêne à la circulation publique et à garantir un bon état de viabilité.

VOIRIE

Les constructions et installations doivent être desservies par des voies dont les caractéristiques correspondent à leur destination et à leur importance.

Les voies doivent avoir des caractéristiques adaptées à l'approche du matériel de lutte contre l'incendie.

Article 4 - Conditions de desserte des terrains par les réseaux publics d'eau, d'électricité et d'assainissement

EAU POTABLE

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

A défaut de branchement possible sur le réseau public, il pourra être toléré une desserte par forage ou puits particulier à la condition explicite que les prescriptions de l'article R.111-11 du Code de l'Urbanisme soient respectées, que cette eau soit reconnue comme potable et que sa protection contre tout risque de pollution puisse être considérée comme assurée. Tout prélèvement d'eau destiné à l'usage d'une famille est soumis à déclaration auprès du Maire ; dans le cas de création d'immeubles accueillant du public ou de transformation en de telles structures de bâtiments agricoles, le puits privé devra être autorisé par arrêté préfectoral.

ASSAINISSEMENT

- **Eaux usées**

Toute construction ou installation doit être raccordée au réseau collectif d'assainissement en respectant ses caractéristiques (système unitaire ou séparatif).

A défaut de branchement sur un réseau d'assainissement collectif, les eaux usées doivent être épurées par des dispositifs de traitement individuels agréés avant rejet en milieu naturel. Il sera notamment demandé au pétitionnaire de réserver sur le terrain une surface libre, d'un seul tenant, en rapport avec l'activité (250 m² pour les habitations), située en aval hydraulique de la construction, pour la mise en place de cet assainissement. En cas d'impossibilité du respect de cette règle, il pourra y être dérogé par la mise en œuvre d'une filière d'assainissement validée par le service ayant en charge l'assainissement individuel.

Ces installations doivent être conçues de façon à pouvoir être mises hors circuit et la construction directement raccordée au réseau collectif, quand celui-ci sera réalisé.

Tout déversement d'eaux usées autres que domestiques dans les égouts publics doit se faire dans les conditions prévues par le Code de la Santé Publique et le Code de l'Urbanisme.

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

- **Eaux pluviales**

La gestion des eaux de pluie devra respecter les dispositions édictées dans le règlement d'assainissement pluvial figurant dans le Zonage d'Assainissement des Eaux Pluviales (pièce n°6d).

Article 5 - Superficie minimale des terrains constructibles

Sans objet.

Article 6 - Implantation des constructions par rapport aux voies et emprises publiques

Les constructions doivent être implantées avec un retrait d'au moins 5 m par rapport à l'alignement des voies.

Les dispositions ci-dessus ne s'appliquent pas pour les constructions d'équipements d'infrastructure ou de superstructure si des contraintes techniques ou fonctionnelles le justifient.

Article 7 - Implantation des constructions par rapport aux limites séparatives

Les constructions édifiées en limite(s) séparative(s) sont autorisées.

Les constructions non contiguës aux limites séparatives doivent être implantées avec une marge minimale de 3 m par rapport à ces dernières.

Aucune construction ne peut être implantée à moins de 5 m des berges d'un cours d'eau. Cette disposition ne s'applique pas en cas d'adaptation, de réfection ou d'extension de constructions existantes dans la mesure où l'extension projetée n'a pas pour conséquence de réduire le recul initial.

Les dispositions ci-dessus ne s'appliquent pas pour les constructions d'équipements d'infrastructure ou de superstructure si des contraintes techniques ou fonctionnelles le justifient.

Article 8 - Implantation des constructions les unes par rapport aux autres sur une même propriété

La distance entre deux constructions non contiguës implantées sur un même terrain doit être au moins égale à 4 m.

Article 9 - Emprise au sol des constructions

Non réglementé.

Article 10 - Hauteur maximale des constructions

DEFINITION DE LA HAUTEUR

La hauteur des constructions est mesurée à partir du sol naturel (avant travaux) jusqu'au sommet du bâtiment. Les ouvrages indispensables et de faible emprise, tels que souche de cheminée et de ventilation, locaux techniques d'ascenseurs, garde-corps, acrotères, etc., ne sont pas pris en compte pour la détermination de la hauteur.

La hauteur maximale des abris pour animaux est limitée à 5 mètres au faîtage.

La hauteur maximale des mâts ou des pylônes est limitée à 12 mètres, sauf pour ceux nécessaires au fonctionnement des équipements publics.

Article 11 - Aspect extérieur des constructions et l'aménagement de leurs abords

Les dispositions de l'article R.111-27 du Code de l'Urbanisme restent applicables.

Les abris pour animaux seront réalisés à l'aide de matériaux de teinte foncée. Ils pourront également être réalisés en bois.

Article 12 - Obligations imposées aux constructeurs en matière de stationnement

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

Article 13 - Obligations imposées aux constructeurs en matière de réalisation d'espaces libres, d'aires de jeux et de loisirs, et de plantations

ESPACES BOISES CLASSES

Les espaces boisés classés figurant comme espaces boisés classés à conserver sont soumis aux dispositions de l'article L.113-1 du Code de l'Urbanisme.

OBLIGATION DE PLANTER

Les espaces non bâtis doivent être aménagés et convenablement entretenus.

Article 14 - Coefficient d'occupation du sol

Sans objet.

Article 15 – Performances énergétiques et environnementales

Les constructions doivent être conformes à la réglementation en vigueur.

Article 16 – Infrastructures et réseaux de communications électroniques

Non réglementé.

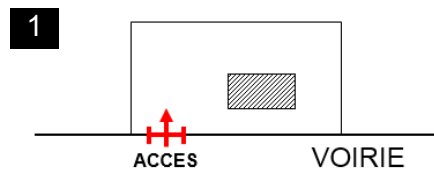
LEXIQUE

DEFINITION DES PRINCIPAUX TERMES EMPLOYES DANS LE REGLEMENT ECRIT

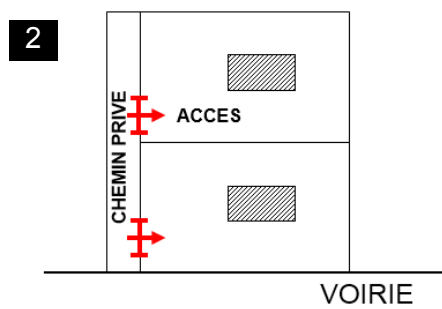
Accès

L'accès est la partie privative d'un terrain qui permet audit terrain de se désenclaver en ayant un débouché sur une voie publique ou privée.

1 – Exemple d'accès direct



2 – Exemple d'un chemin privé donnant accès à plusieurs constructions situées les unes derrière les autres (on parle de double rideau)
Le PLU interdit ce type d'implantation.



Annexe ou dépendance

Construction implantée sur la même propriété qu'une construction existante, non accolée à cette dernière, n'entraînant pas d'activité nouvelle, ni d'augmentation de la capacité de la construction existante. Une annexe, au sens du présent règlement, est un bâtiment dont l'usage ne peut être qu'accessoire à la construction principale ; pour un logement par exemple, tels que les ateliers, abris à bois, abris de jardin, garages (véhicules, cycles,...).

Les annexes ne peuvent à elles seules constituer un logement, ni servir de local artisanal, ou commercial, ou de siège à toute autre activité.

Construction principale

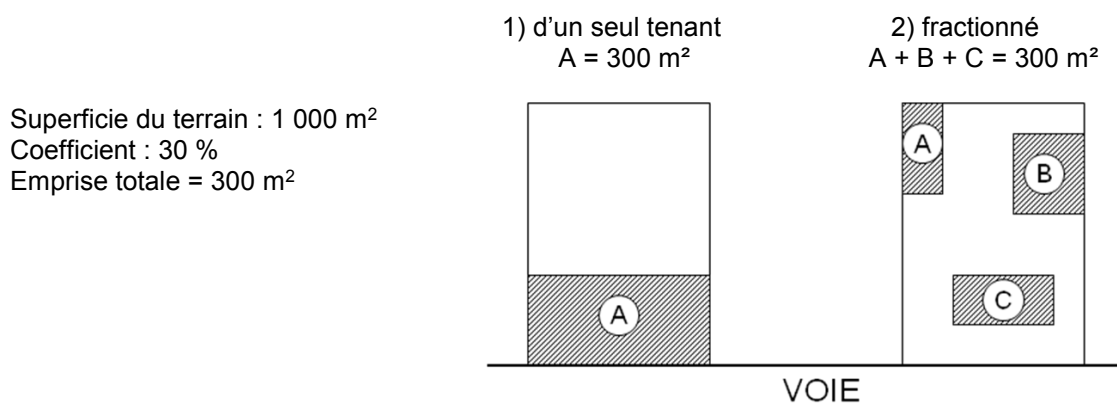
C'est le bâtiment ayant la fonction principale dans un ensemble de constructions ou le bâtiment le plus important dans un ensemble de constructions ayant la même fonction.

Emprise au sol

L'emprise au sol au sens du Code de l'Urbanisme est la projection verticale du volume de la construction, tous débords et surplombs inclus. Toutefois, les ornements tels que les éléments de modénature et les marquises sont exclus, ainsi que les débords de toiture lorsqu'ils ne sont pas soutenus par des poteaux ou des encorbellements.

L'emprise au sol est déterminée par l'institution d'un coefficient d'emprise au sol. Ce coefficient, exprimé en pourcentage, subordonne l'emprise du bâtiment ou des bâtiments à la superficie du terrain. L'existence d'un bâtiment (ou de plusieurs) doit être prise en compte dans le calcul de l'emprise au sol.

Exemple : sur un terrain de 1 000 m² de superficie, un coefficient de 30 % donne une emprise au sol maximum de 300 m² (ces 300 m² peuvent être d'un seul tenant ou fractionnés sur le terrain et dans le temps).



Extension

Il s'agit d'une augmentation de la surface et /ou du volume d'une construction. Elle peut intervenir horizontalement dans la continuité de la construction principale, ou verticalement, par une surélévation de la construction.

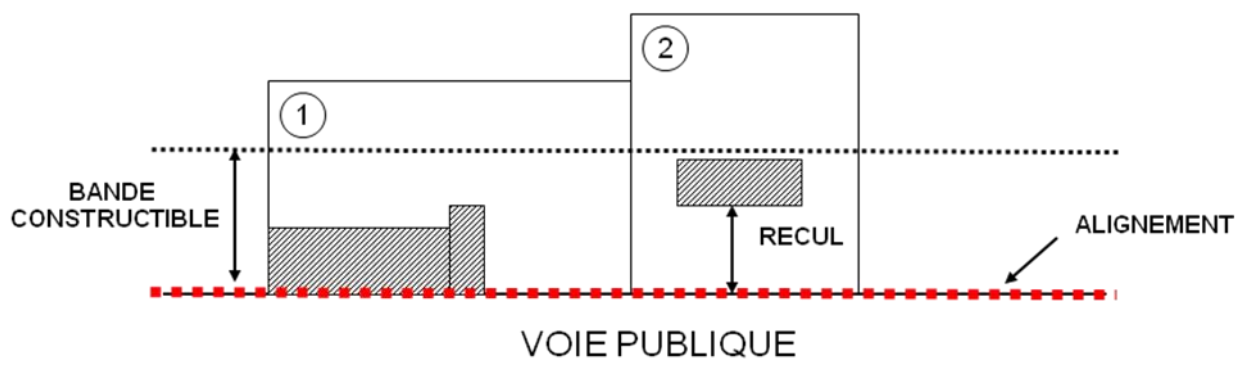
Implantation des constructions

L'article 6 d'un règlement de PLU fixe les conditions d'implantation des constructions par rapport aux voies et emprises publiques.

Les règles les plus fréquemment utilisées sont, soit l'obligation d'implanter la construction à l'alignement d'une voie (1), soit l'obligation de respecter un retrait minimum ou fixe par rapport à l'alignement de la voie (2).

L'**alignement** est la détermination par l'autorité administrative de la limite du domaine public routier au droit des propriétés riveraines. Il est fixé soit par un plan d'alignement, soit par un alignement individuel.

Pour éviter les constructions en double rideau, il peut être imposé une profondeur constructible. Il s'agit d'une bande de x m de profondeur comptée à partir de l'alignement de la voie (qui desservira la construction projetée) dans laquelle des constructions peuvent être implantées.



ooo

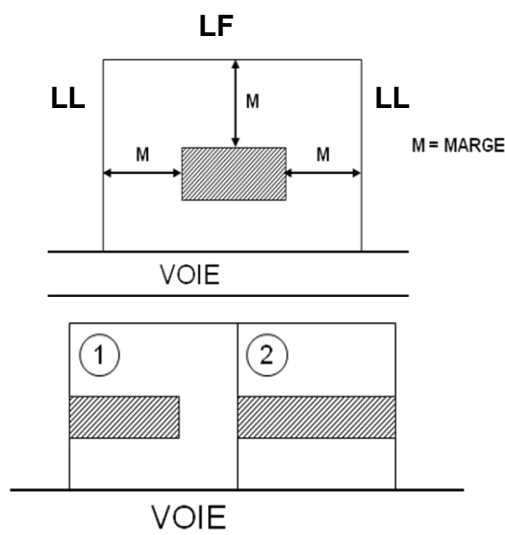
L'article 7 d'un règlement de PLU détermine les conditions d'implantation des constructions par rapport aux limites séparatives.

Le terme de « **limite séparative** » désigne l'ensemble des limites parcellaires d'une propriété avec une propriété voisine. Il s'agit d'une frontière, matérialisée ou non par une clôture ou des bornes de repère.

Les limites séparatives englobent aussi bien les limites latérales (LL) que la limite de fond de parcelle (LF).

Les règles les plus couramment utilisées sont :

1) *une marge au moins égale à x m par rapport aux limites séparatives*



2) *l'implantation en limite séparative sur 1 limite (cas n°1) ou sur les 2 (cas n°2)*

Installations classées au titre de la protection de l'environnement

Est considérée comme « installation classée » toute exploitation industrielle ou agricole susceptible de créer des risques ou de provoquer des pollutions ou nuisances, notamment pour la sécurité et la santé des riverains est une installation...

Les usines, ateliers, dépôts, chantiers et, d'une manière générale, les installations exploitées ou détenues par toute personne physique ou morale, publique ou privée, qui peuvent présenter des dangers ou des inconvénients soit pour la commodité du voisinage, soit pour la santé, la sécurité, la salubrité publiques, soit pour l'agriculture, soit pour la protection de la nature et de l'environnement, soit pour la conservation des sites et des monuments ainsi que des éléments du patrimoine archéologique.

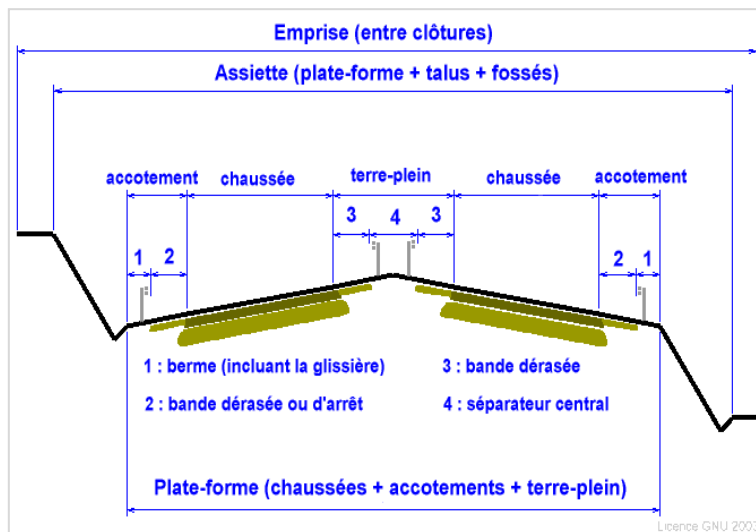
Les installations visées à l'article L. 511-1 sont définies dans la nomenclature des installations classées établie par décret en Conseil d'Etat, pris sur le rapport du ministre chargé des installations classées, après avis du Conseil supérieur des installations classées. Ce décret soumet les installations à autorisation ou à déclaration suivant la gravité des dangers ou des inconvénients que peut présenter leur exploitation.

Voirie

Techniquement, la voie se compose de plusieurs portions dont la définition est donnée précisément ci-après :

L'emprise de la voie est la propriété foncière (cadastre) affectée par le gestionnaire à un usage routier ; il inclut la route elle-même et ses dépendances (aire de stationnement, talus, bernes, espaces publics...).

L'assiette est la partie de l'emprise réellement utilisée par la route (incluant les talus). Les terrains inutilisés sont qualifiés de délaissés.



La **chaussée** est la partie revêtue qui est destinée à la circulation. C'est généralement une voie publique ouverte à la circulation ; c'est une infrastructure équipée (chaussée bitumée ou bétonnée carrossable en tous temps, qui peut être utilisée par tous les usagers, sans restrictions particulières, la voie permet notamment aux riverains d'accéder à leur habitation. La chaussée peut être divisée en plusieurs voies de circulation.

Enfin, la *plate-forme* réunit accotements, chaussées et terre-plein central.

Voie publique ouverte à la circulation

Le terme de « voie publique ouverte à la circulation » employé dans ce règlement regroupe l'ensemble des voies communales désignées dans le tableau de classement ci-après.



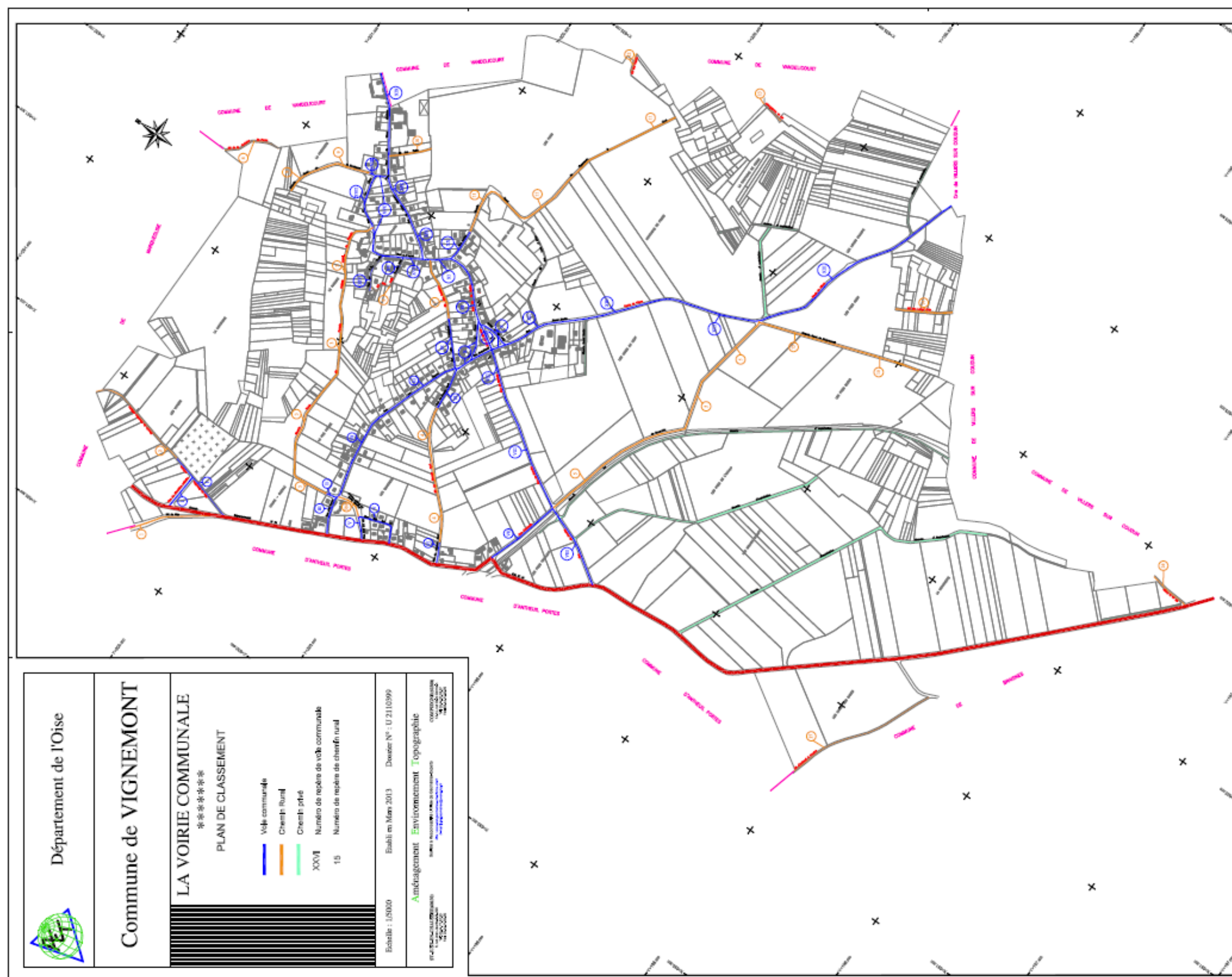
COMMUNE DE VIGNEMONT

TABLEAU DE CLASSEMENT DES VOIES COMMUNALES

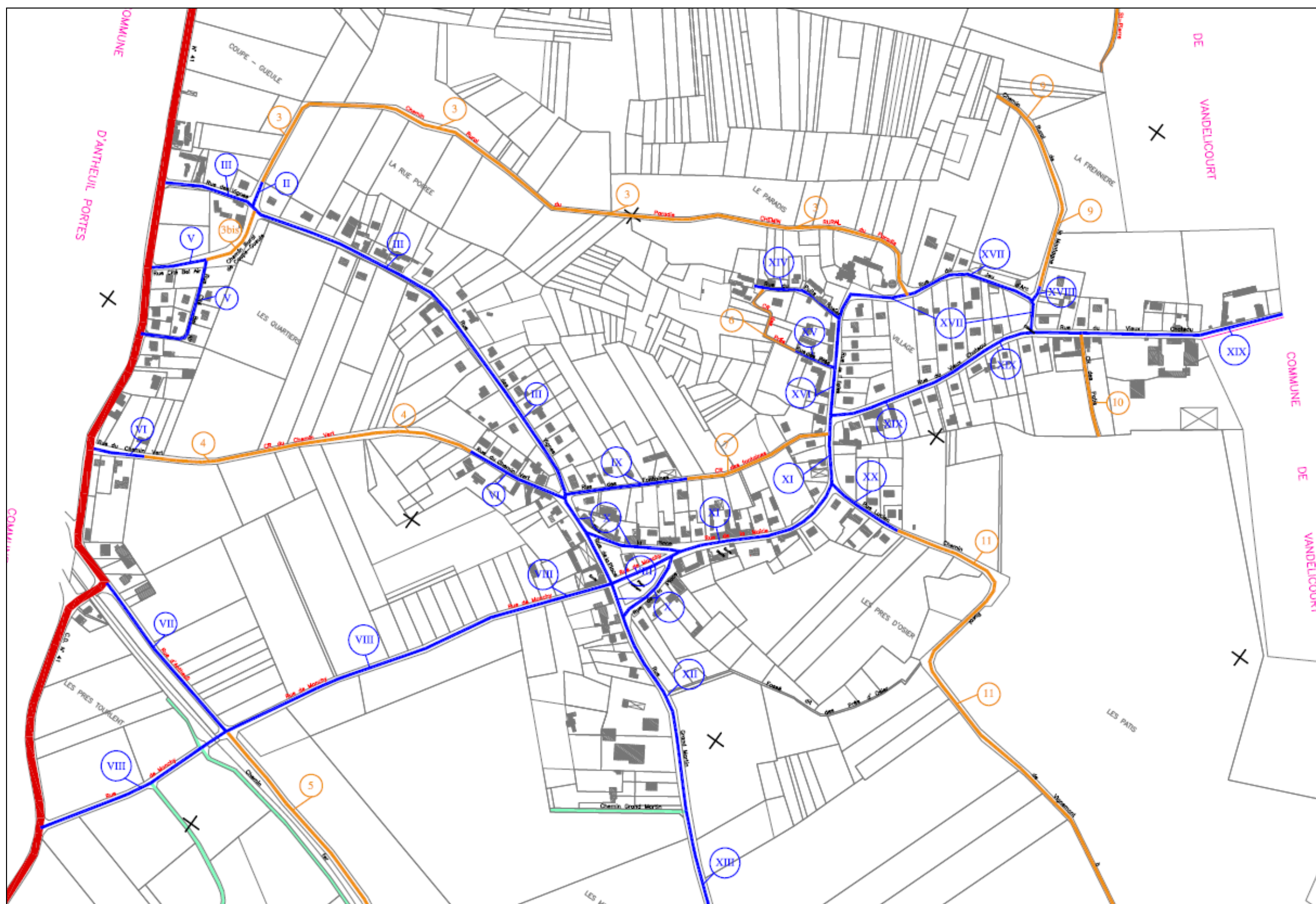


Voies communales concernées par la délibération de 2013

N° DE REPERE	NOM DE LA VOIE COMMUNALE	DESIGNATION SOMMAIRE DU TRACÉ	LONGUEUR DE LA VOIE	LONGUEUR CLASSEE	DATE DE LA DELIBERATION
I	Rue du Cimetière militaire	De la RD41 jusqu'au Chemin du Cimetière militaire	352 m	352 m	1959 - 2002 - 2013
II	Rue Poirée	De la Rue des Vignes jusqu'au CR du Paradis	23 m	23 m	2002
III	Rue des Vignes	De la RD41 jusqu'à la Rue de la Place	715 m	715 m	1959 - 2002 - 2013
V	Rue Cité Bel-air	De la RD41 à la RD41	255 m	255 m	2002 - 2013-2016
VI	Rue du Chemin vert	De la RD41 au CR du Chemin Vert et du CR du Chemin Vert à la Rue de la Place	210 m	140 m et 70 m	1959 - 2002 - 2013
VII	Rue d'Antheuil	De la RD41 jusqu'à la Rue de Monchy	245 m	245 m	1959 - 2002 - 2013
VIII	Rue de Monchy	De la RD41 jusqu'à la Rue de la Mairie	930 m	930 m	1959 - 2013
IX	Rue des Fontaines	De la Rue des Vignes jusqu'aux dernières constructions	162 m	162 m	1959 - 2013
X	Rue de la Place	De la Rue des Vignes jusqu'à la Rue de Grand'Martin et jusqu'à la Rue de la Mairie	436 m	436 m	2013
XI	Rue de la Mairie	De la Rue de Monchy jusqu'à la Rue de l'Eglise	325 m	325 m	1959 - 2013
XII	Rue Grand'Martin	De la Rue de la Place jusqu'à la Rte de Villers	260 m	260 m	1959 - 2002 - 2013
XIII	Route de Villers	De la Rue Grand'Martin jusqu'à Villers sur Coudun	1315 m	1315 m	1959 - 2002 - 2013
XIV	Rue du Puits Rozier	De la Rue de l'Eglise jusqu'à la Rue des Prés	125 m	125 m	1959
XV	Rue des Prés	De la Rue de l'Eglise jusqu'au CR des Prés	52 m	52 m	2002 - 2013
XVI	Rue de l'Eglise	De la Rue de la Mairie jusqu'à la Rue du Jeu d'Arc	165 m	165 m	1959
XVII	Rue du Jeu d'arc	De la Rue de l'Eglise jusqu'à la Rue du Vieux Château	295 m	295 m	2002-2013
XVIII	Chemin de la Montagne	De la Rue du Jeu d'Arc jusqu'au CR de la Montagne	17 m	17 m	2002
XIX	Rue du Vieux Château	De la Rue de la Mairie jusqu'à Vandélicourt	630 m	630 m	1959 - 2002 - 2013
XX	Rue Lucien	De la Rue de la Mairie jusqu'au CR de Vignemont à Zoët	91m	91m	2002
Longueur totale des voies communales				6 603 m	



La voirie communale : plan de classement



La voirie communale : plan de classement (zoom du plan précédent)

Surface de plancher

Pour obtenir la surface de plancher d'une construction, il convient de mesurer les surfaces de chaque niveau à la fois closes et couvertes, calculée à partir du nu intérieur des façades, puis de déduire les surfaces suivantes :

- surfaces correspondant à l'épaisseur des murs entourant les embrasures des portes et fenêtres donnant sur l'extérieur,
- vides et trémies (ouvertures prévues) des escaliers et ascenseurs,
- surfaces de plancher d'une hauteur sous plafond inférieure ou égale à 1,80 mètre,
- surfaces de plancher aménagées en vue du stationnement des véhicules motorisés ou non, y compris les rampes d'accès et les aires de manœuvres,
- surfaces de plancher des combles non aménageables pour l'habitation ou pour des activités à caractère professionnel, artisanal, industriel ou commercial,
- surfaces de plancher des locaux techniques nécessaires au fonctionnement d'un groupe de bâtiments ou d'un immeuble autre qu'une maison individuelle, y compris les locaux de stockage des déchets,
- surfaces de plancher des caves ou des celliers, annexes à des logements, dès lors que ces locaux sont desservis uniquement par une partie commune,
- surface égale à 10 % des surfaces de plancher affectées à l'habitation telles qu'elles résultent s'il y a lieu de l'application des points mentionnés ci-dessus, dès lors que les logements sont desservis par des parties communes intérieures.