

Commune de Blesmes

Plan Local d'Urbanisme

RÈGLEMENT

Document n°4.1 : Pièce écrite

"Vu pour être annexé à la
délibération du

20 février 2014

approuvant le
Plan Local d'Urbanisme"

Cachet de la Mairie et
Signature du Maire :



géogram
ENVIRONNEMENT - URBANISME

GEOGRAM sarl

16 rue Rayet Liénart - 51420 WITRY-LES-REIMS

Tél. : 03.26.50.36.86 - Fax : 03.26.50.36.80

bureau.etudes@geogram.fr

D É P A R T E M E N T D E L ' A I S N E

Commune de Blesmes

Plan Local d'Urbanisme

RÈGLEMENT

Document n°4.1 : Pièce écrite

“Vu pour être annexé à la
délibération du

20 février 2014

approuvant le
Plan Local d'Urbanisme”

Cachet de la Mairie et
Signature du Maire :



géo**gram**
ENVIRONNEMENT - URBANISME

GEOGRAM sarl

16 rue Rayet Liénart - 51420 WITRY-LES-REIMS

Tél. : 03.26.50.36.86 - Fax : 03.26.50.36.80

bureau.etudes@geogram.fr

Sommaire

1^{ère} Partie : Dispositions générales.....	3
2^{ème} Partie : Dispositions applicables aux zones urbaines	9
Chapitre 1 : Dispositions applicables à la zone UA	10
Chapitre 2 : Dispositions applicables à la zone UB	19
Chapitre 3 : Dispositions applicables à la zone UI	28
3^{ème} Partie : Dispositions applicables aux zones à urbaniser	37
Chapitre 1 : Dispositions applicables à la zone 1AU	38
Chapitre 2 : Dispositions applicables à la zone AUI	47
Chapitre 3 : Dispositions applicables à la zone 2AU	54
4^{ème} Partie : Dispositions applicables à la zone agricole	57
Chapitre unique : Dispositions applicables à la zone A	58
5^{ème} Partie : Dispositions applicables à la zone naturelle.....	67
Chapitre unique : Dispositions applicables à la zone N.....	68
6^{ème} Partie : Dispositions applicables aux Espaces Boisés Classés	71

1^{ère} Partie :

Dispositions générales



Le présent règlement est établi conformément aux dispositions des articles L 123-1 et R 123-9 du Code de l'Urbanisme.

En cas de divergence d'écriture entre diverses pièces du dossier de PLU, les dispositions du présent règlement écrit prévaudront.

ARTICLE 1 - CHAMPS D'APPLICATION TERRITORIALE DU PLAN

Le présent règlement s'applique à la totalité du territoire de la commune de BLESMEs délimité aux documents graphiques n°4.2A et 4.2B.

ARTICLE 2 - DIVISION DU TERRITOIRE EN ZONES

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

Les zones urbaines

Les zones urbaines auxquelles s'appliquent les dispositions des différents chapitres du titre III sont délimitées aux documents graphiques n° 4-2 par un tireté épais et repérées par un indice commençant par la lettre U.

Les zones urbaines (dites zones U) sont des zones urbanisées ou en cours d'urbanisation dans lesquelles les capacités des équipements publics existants ou en cours de réalisation permettent d'admettre immédiatement des constructions.

Sur le territoire de BLESMEs, on distingue :

- ↳ **la zone UA** : zone urbaine correspondant au centre ancien du village ;
- ↳ **la zone UB** : zone d'habitat périphérique au tissu urbain discontinu ;
- ↳ **la zone UI** : zone réservée aux activités artisanales. Elle comprend un **secteur UIa**, au sein duquel les bâtiments agricoles sont autorisés.

Les zones à urbaniser

Les zones à urbaniser auxquelles s'appliquent les dispositions des différents chapitres du titre IV sont délimitées aux documents graphiques n°4-2 par un tireté épais et repérées par un indice commençant par les lettres AU.

Les zones à urbaniser sont des zones naturelles non desservies par les réseaux et destinées à accueillir l'urbanisation future.

On distingue sur le territoire communal :

- ↳ **la zone 1AU** : zone à urbaniser à vocation principale d'habitat ;
- ↳ **la zone 2AU** : zone à urbaniser à vocation principale d'habitat sous réserve d'une procédure de modification ou de révision du PLU ;
- ↳ **la zone AUI** : zone à urbaniser à vocation économique.

Les zones agricoles

Les zones agricoles auxquelles s'appliquent les dispositions du titre V sont délimitées aux documents graphiques n° 4-2 par un tireté épais et repérées par un indice commençant par la lettre A.

La zone A comprend les secteurs des territoires communaux, équipés ou non, à protéger en raison du potentiel agronomique, biologique ou économique des terres agricoles.

La zone A comprend **un secteur Av**, correspondant à la zone d'appellation et **un secteur Ah**, pour tenir compte des habitations isolées.

Les zones naturelles et forestières

Les zones naturelles et forestières auxquelles s'appliquent les dispositions du titre VI sont délimitées aux documents graphiques n° 4-2 par un tireté épais et repérées par un indice commençant par la lettre N.

La zone N correspond en effet aux secteurs des territoires communaux, équipés ou non, à protéger en raison soit de la qualité des sites, des milieux naturels, des paysages et de leur intérêt, notamment du point de vue esthétique, historique ou écologique, soit de l'existence d'une exploitation forestière, soit de leur caractère d'espaces naturels.

Objets de la réglementation

A chacune des zones urbaines, des zones à urbaniser, des zones agricoles et des zones naturelles s'appliquent les dispositions figurant aux titres III, IV, V, VI du présent règlement. Le caractère et la vocation de chacune de ces zones sont définis dans le titre II, chaque chapitre compte un corps de règle en quatorze articles :

- **Article 1** - Occupations et utilisations du sol interdites
- **Article 2** - Occupations et utilisations du sol admises sous conditions
- **Article 3** - Accès et voirie
- **Article 4** - Desserte par les réseaux
- **Article 5** - Caractéristiques des terrains
- **Article 6** - Implantation des constructions par rapport aux voies et emprises publiques
- **Article 7** - Implantation des constructions par rapport aux limites séparatives
- **Article 8** - Implantation des constructions les unes par rapport aux autres sur une même propriété
- **Article 9** - Emprise au sol
- **Article 10** - Hauteur maximum des constructions
- **Article 11** - Aspect extérieur
- **Article 12** - Obligations de réaliser des places de stationnement
- **Article 13** - Espaces libres et plantations, Espaces Boisés Classés, Jardins
- **Article 14** - Coefficient d'Occupation du Sol (C.O.S.)

Le numéro de l'article est toujours précédé du sigle de la zone où il s'applique.

Ces documents graphiques font en outre apparaître :

- ✓ **Les Espaces Boisés Classés** à conserver ou à créer, classés en application de l'article L 130-1 du Code de l'Urbanisme et repérés par un quadrillage de lignes verticales et horizontales.
- ✓ **Les chemins de randonnées inscrits au P.D.I.P.R.**
- ✓ **Les bâtiments d'élevage soumis à périmètre d'isolement**
- ✓ **Les secteurs concernés par le Plan de Prévention contre les Risques d'Inondation et de Coulées de Boue¹**
- ✓ **Les Emplacements Réservés** aux voies et ouvrages publics, aux installations d'intérêt général et aux espaces verts repérés par des hachures croisées perpendiculaires et un numéro d'ordre.

Le tableau ci-dessous donne la liste des réserves publiques figurant au P.L.U. avec les indications suivantes :

¹ En cas de doute ou d'erreur sur les secteurs concernés par un risque au titre du PPRI reporté sur le plan de zonage, il convient de se référer au PPRI tel qu'approuvé, rappelé en annexe de ce document.

- L'affectation future des terrains.
- La collectivité bénéficiaire devant acquérir les terrains.
- La surface.

N°	Objet	Superficie	Bénéficiaire
1	Chemin de halage	9 200 m ²	COMMUNE
2	Création de voirie entre la ligne de Chemin de fer et la zone AUI	1 200 m ²	COMMUNE
3	Elargissement du Chemin du Port	1 300 m ²	COMMUNE
4	Elargissement de la Rue de Château-Thierry	2 100 m ²	COMMUNE
5	Création de Voirie – Zone des Terres St-Jean	400 m ²	COMMUNE
6	Création de Voirie – Zone des Terres St-Jean	250 m ²	COMMUNE
7	Placette de retournement – Rue de la Véttrie	400 m ²	COMMUNE
8	Accès au « Haut de la Véttrie »	320 m ²	COMMUNE
9	Elargissement de voirie – Rue de Courboin	20 m ²	DEPARTEMENT
10	Elargissement de la Rue du Solon	70 m ²	COMMUNE
11	Création de Voirie – Zone 1AU – Clos de Chezy	2 400 m ²	COMMUNE
12	Création de Voirie – Zone 1AU – Clos de Chezy / Les Masures	2 300 m ²	COMMUNE
13	Elargissement de la Rue des Vignes	30 m ²	COMMUNE
14	Création de Voirie – Zone 1AU – Les Masures	2 700 m ²	COMMUNE
15	Elargissement de voirie – Zone 1AU – Les Masures	320 m ²	COMMUNE
16	Elargissement de la Rue de la Cure	60 m ²	COMMUNE
17	Elargissement de voirie – Rue de Courboin	220 m ²	DEPARTEMENT
18	Elargissement de la Rue de la Cure et placette de retournement	420 m ²	COMMUNE
19	Extension du cimetière	500 m ²	COMMUNE
20	Stationnement	320 m ²	COMMUNE
21	Mise en valeur de la Pierre aux Fées	700 m ²	COMMUNE

2^{ème} Partie :

**Dispositions
applicables aux
zones urbaines**



CHAPITRE 1 : **DISPOSITIONS APPLICABLES A LA ZONE UA**

Dans l'emprise couverte par la trame hachurée au plan n°5.2.B « Plan Annexe » - zone de bruit (30 mètres de part et d'autre de la RD 1003), les bâtiments d'habitation, les établissements de santé, les hôtels et les bâtiments d'enseignement sont soumis aux dispositions de l'arrêté ministériel du 30 mai 1996 relatif à l'isolation acoustique.

ARTICLE UA 1 - TYPES D'OCCUPATION ET D'UTILISATION DES SOLS INTERDITS

- ↪ Les garages de caravanes à ciel ouvert ;
- ↪ Les installations classées pour la protection de l'environnement, hors des cas mentionnés à l'article 2 ;
- ↪ Les établissements qui, par leurs nuisances ou leur aspect, provoqueraient une gêne pour le voisinage ou la circulation.
- ↪ L'ouverture et l'exploitation de carrières ;
- ↪ Les pylônes nécessaires à la téléphonie mobile.

ARTICLE UA 2 - TYPES D'OCCUPATION ET D'UTILISATION DU SOL AUTORISES

Rappel : *L'édification de clôtures est soumise à déclaration*

Sont autorisés sous condition :

- ↪ Les installations classées pour la protection de l'environnement, à condition qu'elles respectent la législation en vigueur les concernant, notamment que toutes les précautions soient prises pour éviter toute gêne et danger pour le voisinage et pour la circulation, et sous réserve qu'elles soient nécessaires au bon fonctionnement de la zone ;
- ↪ Les aménagements, transformations et extensions des installations classées pour la protection de l'environnement y compris les établissements agricoles qu'à condition que ces travaux conduisent à une réduction des nuisances et dangers que ces établissements peuvent présenter ;
- ↪ Les constructions à usage de commerce ne sont autorisées que dans la limite de 300 m² de surface de vente ;
- ↪ La reconstruction à l'identique des bâtiments sinistrés ne respectant pas les règles présentées ci-après.

ARTICLE UA 3 - ACCES ET VOIRIE

3.1. Accès

Pour être constructible un terrain doit être desservi par une voie publique ou privée, soit

directement, soit par un passage aménagé sur fonds voisin dans les conditions fixées par l'article 682 du Code civil.

Les caractéristiques de ce passage doivent répondre aux impératifs de la protection civile, et en particulier à ceux de la lutte contre l'incendie.

3.2. Voirie

Les constructions et installations ne peuvent être autorisées que si elles sont desservies par des voies publiques ou privées dont les caractéristiques correspondent à la destination des constructions ou installations projetées.

Les voies en impasse ne peuvent avoir une longueur excédant 50 mètres. Elles doivent avoir leur partie terminale aménagée de manière à permettre aux véhicules de service (lutte contre l'incendie, enlèvement des déchets ménagers) de faire aisément demi-tour.

ARTICLE UA 4 - DESSERTE PAR LES RESEAUX

4.1. Alimentation en eau potable

- ✓ **Eau potable** : toute construction ou installation nouvelle nécessitant une alimentation en eau potable doit être desservie par une conduite de distribution d'eau potable de caractéristiques suffisantes.
- ✓ **Eau à usage non domestique** : les captages, forages ou prises d'eau autonomes sont soumis à l'accord préalable des autorités compétentes.

4.2. Assainissement

- ✓ **Eaux usées domestiques (eaux vannes et ménagères)** : Le branchement sur un réseau collectif d'assainissement de caractéristiques appropriées est obligatoire pour toute construction ou installation nouvelle engendrant des eaux usées.

Toutefois, en l'absence d'un tel réseau, ou en cas d'impossibilité technique grave de s'y raccorder, les eaux usées devront être dirigées par des canalisations souterraines sur des dispositifs autonomes de traitement et d'évacuation conformes à la réglementation sanitaire et aux éventuelles contraintes particulières qui pourraient être imposées par les services compétents en fonction de la nature du sol et du sous-sol. Ces dispositifs devront être conçus de manière à pouvoir être mis hors circuit et la construction directement raccordée au réseau dès que celui-ci sera réalisé.

Toute évacuation des eaux ménagères et des effluents non traités dans les fossés, cours d'eau et égouts pluviaux est interdite.

- ✓ **Eaux résiduaires industrielles et professionnelles** : les immeubles et installations à usage autres que l'habitat doivent être dotés d'un dispositif de traitement, avant rejet dans le réseau collectif, des effluents autres que

domestiques, adapté à l'importance et à la nature de l'activité et assurant une protection satisfaisante du milieu naturel.

- ✓ **Eaux pluviales** : les aménagements réalisés sur un terrain ne doivent pas faire obstacle au libre écoulement des eaux pluviales des fonds supérieurs ni aggraver la servitude d'écoulement des eaux pluviales des maisons, cours, jardins, parcs et enclos attenants aux constructions constituant les fonds inférieurs (articles 640 et 641 du Code Civil).

En l'absence de réseau ou en cas de réseau insuffisant, les constructions devront se conformer à l'avis des services compétents.

ARTICLE UA 5 - CARACTERISTIQUES DES TERRAINS

Un terrain non desservi par un réseau d'assainissement des eaux usées est inconstructible si ses caractéristiques ne permettent pas l'assainissement individuel.

ARTICLE UA 6 - IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX VOIES ET EMPRISES PUBLIQUES OU PRIVEES

Par dérogation à l'article R 123-10-1 du Code de l'Urbanisme, dans le cas de lotissements ou dans celui de la construction, sur un même terrain, de plusieurs bâtiments dont le terrain d'assiette doit faire l'objet d'une division parcellaire en propriété ou en jouissance, les constructions sont autorisées à condition d'appliquer les règles du présent article à chaque lot issu de la division parcellaire et non à l'ensemble du projet.

Ces dispositions ne sont pas exigées pour les locaux techniques nécessaires au fonctionnement des équipements collectifs et des services publics.

6.1°. La règle générale est que les constructions doivent être implantées à l'alignement des voies publiques.

Cette prescription s'applique aussi en bordure des voies privées déjà construites à l'alignement ; dans ce cas, la limite latérale effective de la voie privée est prise comme alignement.

6.2°. Toutefois, lorsque le projet de construction jouxte un ou des immeubles en bon état déjà construits sur le terrain voisin le long de la ou des limites séparatives communes et implantés en retrait, la construction peut être édifiée dans le prolongement des bâtiments existants.

De même, lorsque le projet concerne l'extension d'une construction existante implantée en retrait de l'alignement, cette extension peut se faire dans le prolongement de la construction existante.

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

Par dérogation à l'article R 123-10-1 du Code de l'Urbanisme, dans le cas de lotissements ou dans celui de la

construction, sur un même terrain, de plusieurs bâtiments dont le terrain d'assiette doit faire l'objet d'une division parcellaire en propriété ou en jouissance, les constructions sont autorisées à condition d'appliquer les règles du présent article à chaque lot issu de la division parcellaire et non à l'ensemble du projet.

Ces dispositions ne sont pas exigées pour les locaux techniques nécessaires au fonctionnement des équipements collectifs et des services publics.

7.1°. En front à rue, les constructions doivent être édifiées en ordre continu d'une limite latérale à l'autre.

Toutefois, sur les parcelles d'une longueur de façade supérieure à 12 mètres, les constructions pourront ne joindre que l'une des deux limites latérales de propriété.

7.2°. Plus en arrière, les constructions peuvent être implantées, soit d'une limite latérale à l'autre, soit sur une seule limite, soit sur aucune des limites.

7.3°. Lorsqu'une construction ne joint pas une limite séparative de propriété, la distance comptée horizontalement de tout point du bâtiment à édifier au point de la limite séparative qui en est le plus rapproché, doit être au moins égale à la moitié de la différence de niveau entre ces deux points, sans pouvoir être inférieure à 3 mètres.

Toutefois, les extensions de constructions existantes ne respectant pas la règle peuvent être réalisées dans le prolongement de la construction étendue.

Ces dispositions ne s'appliquent pas aux constructions légères de moins de 20m².

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

Entre deux bâtiments non contigus doit toujours être ménagée une distance suffisante pour permettre l'entretien facile des marges d'isolement et des bâtiments eux-mêmes ainsi que le passage et le fonctionnement du matériel de lutte contre l'incendie.

Cette distance doit être au moins égale à 4 mètres lorsqu'au moins l'un des deux bâtiments comporte des pièces principales d'habitation ou de travail. Elle est réduite à 2 mètres dans les autres cas.

ARTICLE UA 9 - EMPRISE AU SOL

Non réglementé.

ARTICLE UA 10 - HAUTEUR DES CONSTRUCTIONS

Sauf aménagements ou extensions de bâtiments existants plus élevés, la hauteur des constructions ne peut excéder 7 mètres à l'égout de la toiture, le nombre de niveaux étant limité à un étage droit sur rez-de-chaussée plus comble aménagé (R + 1 + comble).

En tout état de cause, la bonne intégration aux volumes bâtis voisins existants reste la

règle. Quand le terrain est en pente, la hauteur est mesurée du côté de la façade sur rue.

Pourront dépasser cette hauteur pour des raisons techniques, architecturales ou fonctionnelles dans la mesure où le dépassement ne porte pas atteinte au cadre bâti et aux paysages :

- ↳ les ouvrages publics et les constructions d'équipements d'intérêt général,
- ↳ les bâtiments reconstruits après sinistre sans toutefois dépasser leur hauteur initiale.

ARTICLE UA 11 - ASPECT EXTERIEUR

En application de l'article R.111-21 du Code de l'Urbanisme, « le permis de construire peut être refusé ou n'être accordé 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 ouvrage 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 ».

Les dispositions édictées par le présent article pourront ne pas être imposées s'il s'agit de projets novateurs (maisons bois, maisons « écologiques » recourant aux énergies renouvelables...) sous réserve que l'intégration de la construction à réaliser dans l'environnement soit particulièrement étudiée.

Les constructions projetées doivent, par leur aspect extérieur, prendre place dans l'environnement existant de manière harmonieuse.

Elles doivent présenter une simplicité de volume et une unité d'aspect et de matériaux compatibles avec la bonne économie de la construction, la tenue générale de l'agglomération et l'harmonie du paysage urbain.

Sont interdits :

- ↳ tout pastiche d'une architecture étrangère à la région ;
- ↳ les constructions de quelque importance que ce soit édifiées en matériaux présentant un caractère précaire ;
- ↳ les imitations de matériaux, tels que fausses briques, faux pans de bois ;
- ↳ l'emploi à nu en parements extérieurs de matériaux fabriqués en vue d'être recouverts d'un revêtement ou d'un enduit, tels que carreaux de plâtre, briques creuses, agglomérés grossiers.

1°. Dispositions applicables aux constructions à usage d'habitation

Volume des constructions

Les volumes doivent être simples, s'accorder avec les volumes environnants et s'insérer dans l'ensemble existant en s'inscrivant dans le mouvement général des groupements anciens.

Si un sous-sol est projeté, il ne pourra dépasser le niveau du sol naturel de plus de 0,40 m, cette hauteur étant mesurée du côté de la façade sur rue.

Toitures

Les toitures seront obligatoirement à deux versants sans débordement en pignons ou à quatre pans. Leur pente ne sera pas inférieure à 40° par rapport à l'horizontale. Des adaptations à ces règles pourront être admises pour permettre une harmonisation avec les constructions édifiées sur les parcelles voisines.

Les toitures à un versant sont admises pour les abris de jardins, garages et annexes.

Le matériau de couverture doit être la tuile (petite tuile plate ou tuile mécanique petit moule de couleur terre cuite ou terre cuite flammée).

Les combles habitables seront éclairés par des baies percées dans les pignons ou par des lucarnes de forme traditionnelle et de dimensions modestes (leur largeur sera au plus égale à celle des fenêtres du dernier niveau de la façade), ou encore par des châssis inclus dans le plan de la toiture.

Les châssis de toit seront obligatoirement posés dans le sens de la hauteur et leur largeur ne dépassera pas 0,80 m. Ils devront être encastrés dans le versant de la toiture sans faire saillie au-dessus de celui-ci.

Les cheminées doivent être simples, massives et bien proportionnées. Sont proscrites les cheminées trop grêles ou dont les souches débouchent trop près de l'égout du toit ou comportent une paroi inclinée, ainsi que les cheminées extérieures accolées au mur.

Antennes paraboliques

Elles doivent être de couleur neutre et d'un diamètre maximum de 1 mètre. Leur implantation doit les rendre non visibles des espaces publics : elles seront installées sur cour ou jardin et de plus à un niveau inférieur à celui de l'égout du toit.

Murs

Si les matériaux sont laissés apparents, seuls les matériaux traditionnels locaux (moellons de meulière grassement jointoyés à la chaux) doivent être utilisés et appareillés simplement, conformément à l'usage traditionnel.

Sinon, les enduits (enduit gras à la chaux talochée, ou enduit de substitution ayant le même grain que les enduits traditionnels) doivent être de tonalité neutre : ton se

rapprochant le plus de la tonalité - aujourd'hui patinée - des murs traditionnels. Le blanc pur est interdit. Les enduits seront teintés dans la masse.

Les pierres apparentes dispersées dans l'enduit sont interdites, de même que les motifs fantaisistes formant relief et les faux joints.

L'emploi de plus de deux matériaux différents pour constituer un décor est interdit, de même que les appareillages différents du même matériau.

Les murs séparatifs et les murs aveugles apparents d'un bâtiment doivent, lorsqu'ils ne sont pas construits avec les mêmes matériaux que les murs de façade, avoir un aspect qui s'harmonise avec celle-ci.

Les bardages en limite séparative sont interdits.

Ouvertures

Il pourra être exigé, pour une bonne intégration au paysage bâti, que la forme et les dimensions des ouvertures s'inspirent des caractéristiques des ouvertures traditionnelles (hauteur supérieure à la largeur).

La couleur des fermetures et des menuiseries extérieures doit être choisie de manière à faire des façades un ensemble esthétique. Les couleurs criardes sont proscrites.

Vérandas

Elles sont autorisées, à condition de s'harmoniser, par leur volume, à celui de la construction principale.

Garages et annexes

Les garages et annexes doivent être traités en harmonie avec celle-ci du point de vue de la nature et de la mise en œuvre des matériaux.

Les garages préfabriqués constitués de plaques de ciment scellées entre des poteaux d'ossature formant saillies sur la face externe des parois devront être enduits et présenter un aspect lisse.

Constructions de style contemporain

Elles sont autorisées mais soumises à l'appréciation de l'autorité chargée de la délivrance du permis de construire. Elles doivent respecter les principes de base suivants, qui se substituent aux dispositions propres aux constructions de style traditionnel :

- ↳ simplicité des lignes,
- ↳ proportions des volumes,

- ↳ légèreté des structures,
- ↳ unité des matériaux.

2°. Dispositions applicables aux constructions diverses

Les constructions affectées à un autre usage que l'habitation ou ses dépendances restent soumises, dans le principe, à l'ensemble des règles ci-dessus. Toutefois, des adaptations sont possibles en fonction de la nature, de l'affectation et de l'importance des bâtiments à édifier. En particulier, pour les constructions à caractère industriel, artisanal ou agricole, au volume plus important, la pente minimale de toiture imposée est ramenée à 30° par rapport à l'horizontale.

Les citernes à gaz liquéfié ou installations similaires seront implantées de manière à être non visibles de la voie publique ou dissimulées par des végétaux ou enterrées.

3°. Clôtures

Compte tenu des dispositions de principe de l'article UA 6, la clôture sur rue sera généralement constituée par la construction principale elle-même.

Chaque fois qu'un projet de construction comportera un espace non bâti contigu à la voie publique ou à un espace privé accessible au public, cet espace devra être séparé de ces derniers par une clôture de même type que celles qui existent de part et d'autre du terrain concerné : mur haut (d'une hauteur comprise entre 1,80 m et 2,60 m) en moellons de pays apparents ou en tout autre matériau revêtu d'un enduit rustique, assurant la continuité bâtie, dans la plupart des cas ; clôture à claire-voie, dans d'autres.

Entre propriétés, les clôtures seront constituées de murs ou de grillages. Ceux-ci pourront être facultativement doublés de haies vives d'essences non résineuses.

Sur rue comme entre propriétés, les clôtures constituées de plaques de ciment scellées entre poteaux d'ossature faisant saillie sont interdites.

ARTICLE UA 12 - OBLIGATION DE REALISER DES PLACES DE STATIONNEMENT

Le stationnement des véhicules correspondant aux besoins des constructions et des installations doit être assuré sur la parcelle. En particulier, il est exigé :

Pour les constructions neuves à usage d'habitation :

- Pour les logements individuels ou maisons individuelles : deux places de stationnement y compris le garage.

Les logements aidés ne seront pas soumis à ces règles.

- Pour les immeubles collectifs, au moins 1 place par logement. Les parkings peuvent être intégrés dans les volumes bâtis.

Pour les établissements commerciaux, artisanaux, les activités de services et les activités diverses : Une place de stationnement pour 100 m² de la surface de plancher de la construction.

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

Des adaptations peuvent être apportées à ces normes si le nombre de places projeté résulte d'une étude fournie par le demandeur et obtient l'approbation de la Municipalité.

ARTICLE UA 13 - ESPACES LIBRES ET PLANTATIONS

Les espaces non bâtis - à l'exclusion des aires d'évolution - doivent être aménagés en espaces verts et soigneusement entretenus. Ils seront plantés à raison d'au moins un arbre de moyenne tige pour 100 m² de leur surface.

ARTICLE UA 14 - COEFFICIENT D'OCCUPATION DU SOL

Il n'est pas fixé de règle.

CHAPITRE 2 : **DISPOSITIONS APPLICABLES A LA ZONE UB**

Dans l'emprise couverte par la trame hachurée au plan n°5.2.B « Plan Annexe » - zone de bruit (30 mètres de part et d'autre de la RD 1003), les bâtiments d'habitation, les établissements de santé, les hôtels et les bâtiments d'enseignement sont soumis aux dispositions de l'arrêté ministériel du 30 mai 1996 relatif à l'isolation acoustique.

ARTICLE UB 1 - TYPES D'OCCUPATION ET D'UTILISATION DES SOLS INTERDITS

- ↪ Les garages de caravanes à ciel ouvert ;
- ↪ Les installations classées pour la protection de l'environnement, hors des cas mentionnés à l'article 2 ;
- ↪ Les établissements qui, par leurs nuisances ou leur aspect, provoqueraient une gêne pour le voisinage ou la circulation.
- ↪ L'ouverture et l'exploitation de carrières ;
- ↪ Les pylônes nécessaires à la téléphonie mobile.

ARTICLE UB 2 - TYPES D'OCCUPATION ET D'UTILISATION DU SOL AUTORISES

Rappel : *L'édification de clôtures est soumise à déclaration*

Sont autorisés sous condition :

- ↪ Les installations classées pour la protection de l'environnement, à condition qu'ils respectent la législation en vigueur les concernant, notamment que toutes les précautions soient prises pour éviter toute gêne et danger pour le voisinage et pour la circulation, et sous réserve qu'ils soient nécessaires au bon fonctionnement de la zone ;
- ↪ Les aménagements, transformations et extensions des installations classées pour la protection de l'environnement y compris les établissements agricoles qu'à condition que ces travaux conduisent à une réduction des nuisances et dangers que ces établissements peuvent présenter ;
- ↪ Les constructions à usage de commerce ne sont autorisées que dans la limite de 300 m² de surface de vente ;
- ↪ La reconstruction à l'identique des bâtiments sinistrés ne respectant pas les règles présentées ci-après.

ARTICLE UB 3 - ACCES ET VOIRIE

3.1. Accès

Pour être constructible un terrain doit être desservi par une voie publique ou privée, soit

directement, soit par un passage aménagé sur fonds voisin dans les conditions fixées par l'article 682 du Code civil.

Les caractéristiques de ce passage doivent répondre aux impératifs de la protection civile, et en particulier à ceux de la lutte contre l'incendie.

3.2. Voirie

Les constructions et installations ne peuvent être autorisées que si elles sont desservies par des voies publiques ou privées dont les caractéristiques correspondent à la destination des constructions ou installations projetées.

Les voies en impasse doivent avoir leur partie terminale aménagée de manière à permettre aux véhicules de service (lutte contre l'incendie, enlèvement des déchets ménagers) de faire aisément demi-tour.

ARTICLE UB 4 - DESSERTE PAR LES RESEAUX

4.1. Alimentation en eau potable

- ✓ **Eau potable** : toute construction ou installation nouvelle nécessitant une alimentation en eau potable doit être desservie par une conduite de distribution d'eau potable de caractéristiques suffisantes.
- ✓ **Eau à usage non domestique** : les captages, forages ou prises d'eau autonomes sont soumis à l'accord préalable des autorités compétentes.

4.2. Assainissement

- ✓ **Eaux usées domestiques (eaux vannes et ménagères)** : Le branchement sur un réseau collectif d'assainissement de caractéristiques appropriées est obligatoire pour toute construction ou installation nouvelle engendrant des eaux usées.

Toutefois, en l'absence d'un tel réseau, ou en cas d'impossibilité technique grave de s'y raccorder, les eaux usées devront être dirigées par des canalisations souterraines sur des dispositifs autonomes de traitement et d'évacuation conformes à la réglementation sanitaire et aux éventuelles contraintes particulières qui pourraient être imposées par les services compétents en fonction de la nature du sol et du sous-sol. Ces dispositifs devront être conçus de manière à pouvoir être mis hors circuit et la construction directement raccordée au réseau dès que celui-ci sera réalisé.

Toute évacuation des eaux ménagères et des effluents non traités dans les fossés, cours d'eau et égouts pluviaux est interdite.

- ✓ **Eaux résiduaires industrielles et professionnelles** : les immeubles et installations à usage autres que l'habitat doivent être dotés d'un dispositif de traitement, avant rejet dans le réseau collectif, des effluents autres que

domestiques, adapté à l'importance et à la nature de l'activité et assurant une protection satisfaisante du milieu naturel.

- ✓ **Eaux pluviales** : les aménagements réalisés sur un terrain ne doivent pas faire obstacle au libre écoulement des eaux pluviales des fonds supérieurs ni aggraver la servitude d'écoulement des eaux pluviales des maisons, cours, jardins, parcs et enclos attenants aux constructions constituant les fonds inférieurs (articles 640 et 641 du Code Civil).

En l'absence de réseau ou en cas de réseau insuffisant, les constructions devront se conformer à l'avis des services compétents.

Les eaux de pluie seront infiltrées à la parcelle.

ARTICLE UB 5 - CARACTERISTIQUES DES TERRAINS

Un terrain non desservi par un réseau d'assainissement des eaux usées est inconstructible si ses caractéristiques ne permettent pas l'assainissement individuel.

ARTICLE UB 6 - IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX VOIES ET EMPRISES PUBLIQUES OU PRIVEES

Par dérogation à l'article R 123-10-1 du Code de l'Urbanisme, dans le cas de lotissements ou dans celui de la construction, sur un même terrain, de plusieurs bâtiments dont le terrain d'assiette doit faire l'objet d'une division parcellaire en propriété ou en jouissance, les constructions sont autorisées à condition d'appliquer les règles du présent article à chaque lot issu de la division parcellaire et non à l'ensemble du projet.

Ces dispositions ne sont pas exigées pour les locaux techniques nécessaires au fonctionnement des équipements collectifs et des services publics.

6.1°. La règle générale est que les constructions doivent être implantées avec un recul d'au moins 5 mètres par rapport à l'alignement des voies publiques.

Cette prescription s'applique aussi en bordure des voies privées ; dans ce cas, la limite latérale effective de la voie privée est prise comme alignement. En bordure de la RN 3, ce recul par rapport à l'alignement est porté à 20 mètres.

6.2°. Lorsque le projet de construction jouxte un ou des immeubles en bon état déjà construits sur le terrain voisin le long de la ou des limites séparatives communes et implantés avec un recul inférieur, la construction nouvelle peut être édifiée dans le prolongement des bâtiments existants.

De même, les extensions de constructions existantes se trouvant dans le même cas peuvent être faites dans le prolongement de la construction existante.

ARTICLE UB 7 - IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX LIMITES SEPARATIVES

Par dérogation à l'article R 123-10-1 du Code de l'Urbanisme, dans le cas de lotissements ou dans celui de la

construction, sur un même terrain, de plusieurs bâtiments dont le terrain d'assiette doit faire l'objet d'une division parcellaire en propriété ou en jouissance, les constructions sont autorisées à condition d'appliquer les règles du présent article à chaque lot issu de la division parcellaire et non à l'ensemble du projet.

Ces dispositions ne sont pas exigées pour les locaux techniques nécessaires au fonctionnement des équipements collectifs et des services publics.

A moins que le bâtiment à construire ne jouxte la limite séparative de propriété, la distance comptée horizontalement de tout point du bâtiment à édifier au point de la limite séparative qui en est le plus rapproché, doit être au moins égal à la moitié de la différence de niveau entre ces deux points, sans pouvoir être inférieure à 3 mètres.

Cette distance sera portée à 4 mètres lorsqu'il existe une construction en limite séparative sur la parcelle voisine.

Toutefois, les extensions de constructions existantes ne respectant pas la règle peuvent être réalisées dans le prolongement de la construction étendue.

Ces dispositions ne s'appliquent pas aux constructions légères de moins de 20m².

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

Entre deux bâtiments non contigus doit toujours être aménagée une distance suffisante pour permettre l'entretien facile des marges d'isolement et des bâtiments eux-mêmes ainsi que le passage et le fonctionnement du matériel de lutte contre l'incendie.

Cette distance doit être au moins égale à 4 mètres.

ARTICLE UB 9 - EMPRISE AU SOL

L'emprise au sol des constructions ne peut dépasser 40 % de la superficie du terrain.

ARTICLE UB 10 - HAUTEUR DES CONSTRUCTIONS

Les constructions implantées en limite séparative ne devront pas dépasser 4,50 mètres à l'égout de la toiture.

Pour les constructions implantées en retrait des limites séparatives, la hauteur ne peut excéder 7 mètres à l'égout de la toiture, le nombre de niveaux étant limité à un étage droit sur rez-de-chaussée plus comble aménagé (R + 1 + comble).

Ces dispositions ne s'appliquent pas aux aménagements ou extensions de bâtiments existants plus élevés.

En tout état de cause, la bonne intégration aux volumes bâtis voisins existants reste la règle. Quand le terrain est en pente, la hauteur est mesurée au-dessus du terrain naturel à mi-distance entre la façade la plus enterrée et la façade la moins enterrée.

Pourront dépasser cette hauteur pour des raisons techniques, architecturales ou fonctionnelles dans la mesure où le dépassement ne porte pas atteinte au cadre bâti et aux paysages :

- ↳ les ouvrages publics et les constructions d'équipements d'intérêt général,
- ↳ les bâtiments reconstruits après sinistre sans toutefois dépasser leur hauteur initiale.

ARTICLE UB 11 - ASPECT EXTERIEUR

En application de l'article R.111-21 du Code de l'Urbanisme, « le permis de construire peut être refusé ou n'être accordé 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 ouvrage 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 ».

Les dispositions édictées par le présent article pourront ne pas être imposées s'il s'agit de projets novateurs (maisons bois, maisons « écologiques » recourant aux énergies renouvelables...) sous réserve que l'intégration de la construction à réaliser dans l'environnement soit particulièrement étudiée.

Les constructions projetées doivent, par leur aspect extérieur, prendre place dans l'environnement existant de manière harmonieuse.

Elles doivent présenter une simplicité de volume et une unité d'aspect et de matériaux compatibles avec la bonne économie de la construction, la tenue générale de l'agglomération et l'harmonie du paysage urbain.

Sont interdits :

- ↳ tout pastiche d'une architecture étrangère à la région ;
- ↳ les constructions de quelque importance que ce soit édifiées en matériaux présentant un caractère précaire ;
- ↳ les imitations de matériaux, tels que fausses briques, faux pans de bois ;
- ↳ l'emploi à nu en parements extérieurs de matériaux fabriqués en vue d'être recouverts d'un revêtement ou d'un enduit, tels que carreaux de plâtre, briques creuses, agglomérés grossiers.

1°. Dispositions applicables aux constructions à usage d'habitation

Volume des constructions

Les volumes doivent être simples, s'accorder avec les volumes environnants et s'insérer dans l'ensemble existant.

Si un sous-sol est projeté, il ne pourra dépasser le niveau du sol naturel de plus de 0,60 m, cette hauteur étant mesurée du côté de la façade sur rue.

Toitures

Les toitures seront obligatoirement à deux versants sans débordement en pignons ou à quatre pans. Leur pente ne sera pas inférieure à 40° par rapport à l'horizontale. Des adaptations à ces règles pourront être admises pour permettre une harmonisation avec les constructions édifiées sur les parcelles voisines.

Les toitures à un versant sont admises pour les abris de jardins, garages et annexes.

Le matériau de couverture doit être la tuile (petite tuile plate ou tuile mécanique petit moule de couleur terre cuite ou terre cuite flammée).

Les combles habitables seront éclairés par des baies percées dans les pignons ou par des lucarnes de forme traditionnelle et de dimensions modestes (leur largeur sera au plus égale à celle des fenêtres du dernier niveau de la façade), ou encore par des châssis inclus dans le plan de la toiture.

Les châssis de toit seront obligatoirement posés dans le sens de la hauteur et leur largeur ne dépassera pas 1,20 m. Ils devront être encastrés dans le versant de la toiture sans faire saillie au-dessus de celui-ci.

Les cheminées doivent être simples, massives et bien proportionnées. Sont proscrites les cheminées trop grêles ou dont les souches débouchent trop près de l'égout du toit ou comportent une paroi inclinée, ainsi que les cheminées extérieures accolées au mur.

Antennes paraboliques

Elles doivent être de couleur neutre et d'un diamètre maximum de 1 mètre. Leur implantation doit les rendre non visibles des espaces publics : elles seront installées sur cour ou jardin et de plus à un niveau inférieur à celui de l'égout du toit.

Murs

Si les matériaux sont laissés apparents, seuls les matériaux traditionnels locaux (moellons de meulière grassement jointoyés à la chaux) doivent être utilisés et appareillés simplement, conformément à l'usage traditionnel.

Sinon, les enduits (enduit gras à la chaux talochée, ou enduit de substitution ayant le même grain que les enduits traditionnels) doivent être de tonalité neutre : ton se rapprochant le plus de la tonalité - aujourd'hui patinée - des murs traditionnels. Le blanc pur est interdit. Les enduits seront teintés dans la masse.

Les pierres apparentes dispersées dans l'enduit sont interdites, de même que les motifs fantaisistes formant relief et les faux joints.

L'emploi de plus de deux matériaux différents pour constituer un décor est interdit, de même que les appareillages différents du même matériau.

Les murs séparatifs et les murs aveugles apparents d'un bâtiment doivent, lorsqu'ils ne sont pas construits avec les mêmes matériaux que les murs de façade, avoir un aspect qui s'harmonise avec celle-ci.

Les bardages en limite séparative sont interdits.

Ouvertures

Il pourra être exigé, pour une bonne intégration au paysage bâti, que la forme et les dimensions des ouvertures s'inspirent des caractéristiques des ouvertures traditionnelles (hauteur supérieure à la largeur).

La couleur des fermetures et des menuiseries extérieures doit être choisie de manière à faire des façades un ensemble esthétique. Les couleurs criardes sont proscrites.

Vérandas

Elles sont autorisées, à condition de s'harmoniser, par leur volume, à celui de la construction principale.

Garages et annexes

Les garages et annexes doivent être traités en harmonie avec celle-ci du point de vue de la nature et de la mise en œuvre des matériaux.

Les garages préfabriqués constitués de plaques de ciment scellées entre des poteaux d'ossature formant saillies sur la face externe des parois devront être enduits et présenter un aspect lisse.

Constructions de style contemporain

Elles sont autorisées mais soumises à l'appréciation de l'autorité chargée de la délivrance du permis de construire. Elles doivent respecter les principes de base suivants, qui se substituent aux dispositions propres aux constructions de style traditionnel :

- ↳ simplicité des lignes,
- ↳ proportions des volumes,
- ↳ légèreté des structures,
- ↳ unité des matériaux.

2°. Dispositions applicables aux constructions diverses

Les constructions affectées à un autre usage que l'habitation ou ses dépendances restent soumises, dans le principe, à l'ensemble des règles ci-dessus. Toutefois, des adaptations sont possibles en fonction de la nature, de l'affectation et de l'importance des bâtiments à édifier.

En particulier, pour les constructions à caractère industriel, artisanal ou agricole, au volume plus important, la pente minimale de toiture imposée est ramenée à 30° par rapport à l'horizontale.

Les toitures en bardage sont autorisées pour les bâtiments d'activité.

Les citernes à gaz liquéfié ou installations similaires seront implantées de manière à être non visibles de la voie publique ou dissimulées par des végétaux ou enterrées.

La reconstruction à l'identique après sinistre est autorisée.

3°. Clôtures

Les clôtures sur rue le long de l'alignement des voies, devront être d'un modèle simple. Elles pourront être constituées d'un mur-bahut surmonté d'une partie à claire-voie. Quel que soit le dispositif, il sera doublé à l'intérieur de la parcelle par une haie vive d'essences non résineuses taillée à une hauteur uniforme.

Sur les limites séparatives, les clôtures seront constituées de grillages. Ceux-ci pourront être facultativement doublés de haies vives d'essences non résineuses.

Dans les deux cas, des murs pleins, d'une hauteur comprise entre 1,80 m et 2,60 m, en moellons de pays apparents ou tout autre matériau revêtu d'un enduit rustique, pourront être admis s'ils répondent à des nécessités liées à la nature de l'activité ou au caractère des constructions édifiées sur la parcelle voisine, ou encore à des impératifs de sécurité et sur un linéaire strictement limité à la satisfaction de ces impératifs.

ARTICLE UB 12 - OBLIGATION DE REALISER DES PLACES DE STATIONNEMENT

Le stationnement des véhicules correspondant aux besoins des constructions et des installations doit être assuré sur la parcelle. En particulier, il est exigé :

Pour les constructions neuves à usage d'habitation :

- Pour les logements individuels ou maisons individuelles : deux places de stationnement y compris le garage.

Les logements aidés ne seront pas soumis à ces règles.

- Pour les immeubles collectifs, au moins 1 place par logement. Les parkings peuvent être intégrés dans les volumes bâtis.

Pour les établissements commerciaux, artisanaux, les activités de services et les activités diverses : Une place de stationnement pour 80 m² de la surface de plancher de la construction.

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

Des adaptations peuvent être apportées à ces normes si le nombre de places projeté résulte d'une étude fournie par le demandeur et obtient l'approbation de la Municipalité.

ARTICLE UB 13 - ESPACES LIBRES ET PLANTATIONS

Les espaces non bâtis - à l'exclusion des aires d'évolution - doivent être aménagés en espaces verts et soigneusement entretenus. Ils seront plantés à raison d'au moins un arbre de moyenne tige pour 100 m² de leur surface.

Cette superficie traitée en espaces verts doit être au moins égale à la surface de plancher de la construction.

ARTICLE UB 14 - COEFFICIENT D'OCCUPATION DU SOL

Il n'est pas fixé de règle.

CHAPITRE 3 : **DISPOSITIONS APPLICABLES A LA ZONE UI**

Dans l'emprise couverte par la trame hachurée au plan n°5.2.B « Plan Annexe » - zone de bruit (30 ou 100 mètres de part et d'autre de la RD 1003 et 300 mètres de part et d'autre de la voie ferrée), les bâtiments d'habitation, les établissements de santé, les hôtels et les bâtiments d'enseignement sont soumis aux dispositions de l'arrêté ministériel du 30 mai 1996 relatif à l'isolation acoustique.

L'article L.111-1-4 du code de l'urbanisme institue une « inconstructibilité » de part et d'autre de l'axe des routes classées à grande circulation et ceci en dehors des espaces urbanisés des communes. La route départementale n°1003 est classée « à grande circulation » par décret du 31 mai 2010.

ARTICLE UI 1 – OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL INTERDITES

Sont interdites les occupations et utilisations du sol suivantes :

Toutes les occupations et utilisations du sol ne répondant pas aux dispositions de l'article UI 2, y compris :

- ↪ Les constructions à usage d'habitation et leurs annexes, hors cas mentionnés à l'article UI2,
- ↪ Les bâtiments d'exploitation agricole, hors cas mentionnés à l'article UI2,
- ↪ L'ouverture et l'exploitation de toute carrière ;
- ↪ Les campings et caravanings ;
- ↪ Le stationnement de caravanes et l'implantation de mobil-homes sur un terrain nu ;
- ↪ Les affouillements et exhaussements du sol, à l'exception de celles mentionnée à l'article UI2.

ARTICLE UI 2 – OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL ADMISES SOUS CONDITION

Rappel: *L'édification de clôtures est soumise à déclaration*

Sont admises les occupations et utilisations du sol suivantes, dans la mesure où la condition citée est remplie :

- ↪ Les Installations Classées pour la Protection de l'Environnement (ICPE) soumises à autorisation ou déclaration à condition par leurs nuisances, leur aspect ou leur nature, ils ne soient pas susceptibles de causer une gêne pour le voisinage ou de porter atteinte au milieu naturel.
- ↪ Les constructions à usage d'activités (artisanat, bureaux, services...).
- ↪ Les constructions à usage de commerces, à condition que ceux-ci soient liés à l'activité artisanale d'un établissement et en découle directement.

- ↪ Les constructions à usage hôtelier et de restauration.
- ↪ Les constructions qui constituent le complément administratif, technique, social ou sportif des établissements autorisés.
- ↪ Les services généraux, et les constructions à usage d'habitation exclusivement destinées au logement du personnel dont la présence permanente est nécessaire pour assurer la direction, le fonctionnement, la surveillance, l'entretien et la sécurité des établissements autorisés.
- ↪ La réhabilitation à l'identique des bâtiments existants ne répondant pas aux dispositions ci-dessus et dont la construction neuve serait interdite.
- ↪ Les exhaussements et affouillements du sol, à condition qu'ils soient indispensables pour la réalisation des types d'occupation et d'utilisation du sol autorisés.
- ↪ Dans le secteur UIa, les bâtiments d'exploitation agricole.

ARTICLE UI 3 - ACCES ET VOIRIE

3.1. Accès

Aucun accès nouveau n'est autorisé sur la RD1003. En conséquence, la partie de la zone UI située à l'angle de la RD 1003 et du chemin du Port doit être exclusivement desservie par ce dernier.

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

Les accès doivent être adaptés à la circulation des poids lourds et présenter des caractéristiques permettant de satisfaire aux exigences de la sécurité, de la défense contre l'incendie et de la protection civile. Ils doivent avoir une largeur d'au moins 5 mètres sur la voie publique ou privée.

Le permis de construire sera refusé si un accès présente un risque pour la sécurité des usagers de la voie de desserte ou pour celle des personnes qui utilisent ces accès, sauf si un aménagement supprime cette gêne ou ce risque. En particulier, le raccordement de l'accès avec la voirie externe devra comporter, en prolongement de la sortie, une plateforme de 3 mètres de long et de 5 mètres de large visible de la chaussée.

3.2° Voirie

Les voies publiques ou privées desservants les terrains à usage d'activités doivent avoir des dimensions, formes et caractéristiques techniques adaptées aux usages qu'elles supporteront et aux opérations qu'elles doivent desservir, ainsi qu'à l'approche du matériel de lutte contre l'incendie. Leur largeur d'emprise ne sera pas inférieure à 8 mètres.

Les voies en impasse doivent avoir leur partie terminale aménagée de manière à permettre aux véhicules de service (lutte contre l'incendie, enlèvement des déchets) et autres véhicules lourds de faire aisément demi-tour.

ARTICLE UI 4 - DESSERTE PAR LES RESEAUX

4.1. Alimentation en eau

Eau potable

Toute construction ou installation nouvelle qui, par sa destination implique une utilisation d'eau potable doit être alimentée par branchement à un réseau collectif de distribution sous pression présentant des caractéristiques suffisantes.

Eau industrielle

L'alimentation en eau industrielle par captage ou forage particulier susceptible de satisfaire, sans préjudice pour l'environnement, les besoins prévisibles, est permise mais doit être réalisée en accord avec les services compétents.

4.2. Assainissement

Eaux usées

Toute construction doit obligatoirement évacuer ses eaux et matières usées par des canalisations souterraines raccordées au réseau collectif d'assainissement conformément au règlement sanitaire et au code de la santé publique.

L'évacuation des eaux ménagères et des effluents non traités dans des fossés, cours d'eau et égouts pluviaux est interdite.

Eaux résiduaires des établissements commerciaux et artisanaux

Les immeubles et installations à usage autre que l'habitat, doivent être dotés d'un dispositif de traitement des effluents autres que domestiques adapté à l'importance et à la nature de l'activité et assurant une protection satisfaisante du milieu naturel.

Disposition particulière à la propriété située à l'angle de la RD 1003 et du chemin du Port : Le réseau collecteur à mettre en place devra être jumelé avec le réseau pluvial définitif et calculé pour recevoir le réseau d'assainissement eaux usées du village. Ici aussi, le projet de l'aménageur devra être soumis à l'avis des services compétents.

Eaux pluviales

Les aménagements réalisés sur l'ensemble du terrain doivent être tels qu'ils garantissent l'écoulement des eaux pluviales, sans stagnation, dans le réseau collecteur.

En l'absence de réseau ou en cas de réseau insuffisant, les aménagements nécessaires au libre écoulement des eaux pluviales et éventuellement ceux qui viseraient à la limitation

des débits évacués de la propriété, sont à la charge du propriétaire, qui doit réaliser les dispositifs adaptés à l'opération et au terrain.

En outre, les eaux pluviales ayant ruisselé sur les aires de stationnement ou d'évolution doivent subir un traitement approprié (décantation, déshuilage, etc..) avant d'être rejetées dans le milieu naturel.

En tout état de cause, des garanties techniques doivent être données par le constructeur pour éviter que les eaux pluviales collectées par le réseau ne soient mises en contact avec des agents polluants de la zone d'activités.

Dispositions particulières à la propriété située à l'angle de la RD 1003 et du chemin du Port : Les deux collecteurs d'assainissement pluvial et le collecteur d'eaux de sources qui la traversent (pour partie en canalisations, pour partie en fossés) constituent une contrainte dont il doit être tenu compte dans l'aménagement de la zone : la capacité des canalisations à évacuer les débits provenant des réseaux pluviaux amont - y compris ceux à mettre en place dans les zones 1AU et 2AU situées à l'est du village ancien - devra obligatoirement être vérifiée. Si cette étude démontre que les canalisations doivent être remplacées, les diamètres à mettre en place devront être calculés pour assurer sans problème l'évacuation des débits futurs. Le projet de l'aménageur devra être soumis à l'avis des services compétents.

ARTICLE UI 5 - SURFACE ET FORME DES PARCELLES

Il n'est pas fixé de règle.

ARTICLE UI 6 - IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX VOIES ET AUX EMPRISES PUBLIQUES

Ces dispositions ne sont pas exigées pour les locaux techniques nécessaires au fonctionnement des équipements collectifs et des services publics.

Sauf aménagement ou extension, cas où le projet de construction peut respecter la même implantation que le bâtiment préexistant, les constructions ou installations à caractère artisanal doivent être implantées à au moins 10 mètres de l'alignement des voies. Ce recul minimal est réduit à 5 mètres pour les logements de gardien et pour les compléments administratifs ou sociaux des établissements.

En revanche, aucune construction ne peut être implantée à moins de 20 mètres de l'alignement de la RD 1003.

ARTICLE UI 7 - IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX LIMITES SEPARATIVES

Ces dispositions ne sont pas exigées pour les locaux techniques nécessaires au fonctionnement des équipements collectifs et des services publics.

Sauf aménagement ou extension, cas où le projet de construction peut respecter la même implantation que le bâtiment préexistant, les constructions doivent être implantées à une distance des limites séparatives au moins égale à la moitié de leur hauteur, sans pouvoir être inférieure à 5 mètres.

ARTICLE UI 8 - IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS LES UNES PAR RAPPORT AUX AUTRES SUR UNE MEME PROPRIETE

Entre deux bâtiments non contigus doit toujours être ménagée une distance suffisante pour permettre l'entretien facile des marges d'isolement et des bâtiments eux-mêmes ainsi que le passage et le fonctionnement du matériel de lutte contre l'incendie.

Cette distance doit être au minimum de 4 mètres.

ARTICLE UI 9 - EMPRISE AU SOL

Ces dispositions ne sont pas exigées pour les locaux techniques nécessaires au fonctionnement des équipements collectifs et des services publics.

L'emprise au sol des constructions de toute nature ne peut excéder 50 % de la superficie de chaque unité foncière.

ARTICLE UI 10 - HAUTEUR DES CONSTRUCTIONS

Ces dispositions ne sont pas exigées pour les locaux techniques nécessaires au fonctionnement des équipements collectifs et des services publics.

En aucun cas la hauteur d'une construction, mesurée au-dessus du sol naturel avant aménagement ne peut dépasser 10 mètres à l'égout du toit.

Des adaptations seront admises pour des raisons techniques et sous réserve d'une bonne intégration paysagère.

ARTICLE UI 11 - ASPECT EXTERIEUR

L'utilisation des énergies renouvelables pour l'approvisionnement énergétique des constructions en fonction des caractéristiques de ces constructions pourront faire l'objet de dérogation aux dispositions de cet article, sous réserve de ne pas 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.

1°. Constructions et installations à caractère artisanal ou commercial

Les constructions doivent présenter une simplicité de volume et une unité d'aspect et de matériaux permettant une bonne intégration dans le paysage.

Le permis de construire sera refusé ou ne sera accordé que sous réserve de l'observation de prescriptions spéciales, si les constructions, par leur situation, 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, ainsi qu'à ceux des sites naturels ou urbains.

Dans le cas d'établissements de vastes dimensions, sont proscrits les grands volumes constitués d'un seul parallélépipède.

On recherchera, au contraire, tant en plan qu'en élévation, une décomposition en plusieurs volumes traduisant extérieurement les différentes fonctions s'exerçant à l'intérieur (halls de fabrication ou de vente, locaux administratifs, restaurant d'entreprise, locaux sociaux...).

Sont interdits :

- ↳ Les constructions de quelque importance que ce soit édifiées en matériaux présentant un caractère précaire ;
- ↳ L'emploi à nu de matériaux fabriqués en vue d'être recouverts d'un revêtement ou d'un enduit, tels que carreaux de plâtre, briques creuses, agglomérés grossiers ;
- ↳ Les surfaces réfléchissantes autres que celles qui seraient liés à des capteurs solaires.

Toitures

Les toitures à faible pente et les toits-terrasses sont autorisés.

Pour les toits non traités en terrasse, les matériaux de couverture doivent être de ton brun tuile.

Murs

Leurs teintes doivent rester discrètes et s'harmoniser entre elles et avec le paysage environnant, bâti ou non. Les couleurs claires - trop voyantes - comme ton pierre ou ton sable et le blanc pur, sont interdites.

Les constructions annexes et maisons de gardiens doivent être traitées en harmonie avec les constructions principales.

Enseignes

Elles doivent ne servir qu'à identifier l'établissement concerné, sans mentions publicitaires superflues ou tapageuses. Elles pourront se présenter, dans leur dessin et leur couleur, sous la forme distinctive propre à l'entreprise, mais elles doivent rester de taille modérée et proportionnée au bâtiment qui les porte. Leur couleur aura un rôle déterminant dans le choix des teintes de ces murs, de telle manière qu'il en résulte un ensemble harmonieux.

2°. Dépôts et installations diverses

Les citernes à gaz liquéfié ou à mazout, les dépôts de matériaux ou de résidus ainsi que les installations similaires doivent être placés en des lieux peu visibles de la voie publique ou masqués par un rideau de plantations denses d'essences locales à feuillage persistant (résineux exclus) ou marcescent.

3°. Clôtures

Les clôtures sur rue, le long de l'alignement des voies devront être d'un modèle simple. Elles pourront être constituées d'un mur-bahut surmonté d'une partie à claire-voie. Quel que soit le dispositif, il sera doublé à l'intérieur de la parcelle par une haie vive taillée à une hauteur uniforme.

Sur les limites séparatives, les clôtures seront constituées de grillages. Ceux-ci pourront être facultativement doublés de haies vives d'essences non résineuses.

Dans les deux cas, des murs pleins, d'une hauteur comprise entre 1,80 m et 2,60 m, en moellons de pays apparents ou tout autre matériau revêtu d'un enduit rustique, pourront être admis s'ils répondent à des nécessités liées à la nature de l'activité ou au caractère des constructions édifiées sur la parcelle voisine, ou encore à des impératifs de sécurité et sur un linéaire strictement limité à la satisfaction de ces impératifs..

ARTICLE UI 12 - STATIONNEMENT DES VEHICULES

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

Sur chaque terrain, il doit être aménagé des aires suffisantes pour assurer, en plus du stationnement, l'évolution des véhicules de livraison et de service.

1. Il est exigé :

- ↳ **Pour les constructions à caractère artisanal** : une place de stationnement pour 80 m² de surface de plancher. Norme qui peut être réduite, sans toutefois être inférieure à une place pour 200 m², si la densité d'occupation des locaux à construire doit être inférieure à un emploi par 40 m² de plancher.

A ces espaces à aménager pour le stationnement des véhicules du personnel, s'ajoutent les espaces à réserver pour les besoins de la clientèle et le stationnement des camions et des divers véhicules utilitaires.

Si une surface de vente est annexée à l'établissement, il devra être prévu une surface affectée au stationnement au moins égale à 60 % de la surface de vente considérée.

- ↳ Pour les constructions à usage de bureaux (ou assimilables) : une place de stationnement pour 40 m² de surface de plancher.
- ↳ Pour les constructions à usage d'habitation autorisées : 2 places de stationnement par logement.

2°. Dans tous les programmes de construction, il est également exigé :

- ↳ la création d'installations pour le stationnement des cycles et cyclomoteurs ;
- ↳ l'aménagement, à l'intention des handicapés physiques, d'une place de stationnement par tranche de 25 places, avec un minimum de une place par programme.

ARTICLE UI 13 - ESPACES VERTS DE PLANTATIONS

Les espaces libres intérieurs - indépendamment des aires de stationnement et d'évolution - doivent être aménagés en espaces verts, dont la superficie ne doit pas être inférieure à 15 % de la surface totale du terrain. Ils seront plantés à raison d'au moins un arbre de haute tige par 100 m² de leur surface : les nombreuses plantations qui existent dans la zone devront être mises à profit pour atteindre cet objectif.

Les aires de stationnement doivent être plantées à raison d'au moins un arbre de haute tige pour 4 places de stationnement, ces arbres devant être uniformément répartis. En outre, les parcs de stationnement, qu'ils soient publics ou privés, doivent comporter des plantations écrans dès lors que leur superficie est supérieure à 1 000 m².

Les Espaces Boisés Classés sont soumis aux dispositions des articles L 130-1 et suivants du Code de l'Urbanisme. Ce classement interdit tout changement d'affectation ainsi que tout mode d'occupation des sols, de nature à compromettre la conservation et la création de boisements.

ARTICLE UI 14 - COEFFICIENT D'OCCUPATION DU SOL (C.O.S.)

Il n'est pas fixé de règle.

3^{ème} Partie :

Dispositions applicables aux zones à urbaniser



CHAPITRE 1 : **DISPOSITIONS APPLICABLES A LA ZONE 1AU**

Dans l'emprise couverte par la trame hachurée au plan n°5.2.B « Plan Annexe » - zone de bruit (30 mètres de part et d'autre de la RD 1003 et 300 mètres de part et d'autre de la voie ferrée), les bâtiments d'habitation, les établissements de santé, les hôtels et les bâtiments d'enseignement sont soumis aux dispositions de l'arrêté ministériel du 30 mai 1996 relatif à l'isolation acoustique.

ARTICLE 1AU 1 - TYPES D'OCCUPATION ET D'UTILISATION DES SOLS INTERDITS

D'une manière générale, les occupations et utilisations du sol ne répondant pas aux dispositions de l'article 2. Y compris :

- ↪ Les campings et caravanings, soumis à autorisation préalable.
- ↪ Le stationnement de caravanes sur un terrain nu.
- ↪ L'ouverture ou l'extension de toute carrière.
- ↪ Les affouillements et exhaussements du sol de plus de 2 m de dénivelé et de plus de 100 m² de superficie non nécessaire à la réalisation des constructions et ouvrages autorisés.

ARTICLE 1AU 2 - TYPES D'OCCUPATION ET D'UTILISATION DU SOL AUTORISES

Rappel : *L'édification de clôtures est soumise à déclaration*

- ↪ La construction d'ouvrages publics ou d'installations d'intérêt général en particulier ceux liés aux réseaux publics.
- ↪ La reconstruction à l'identique des bâtiments sinistrés
- ↪ L'aménagement et la transformation des constructions existantes et leur extension mesurée

Sous réserve que le projet apporte la preuve qu'il ne compromettra pas un aménagement rationnel ultérieur de l'ensemble de la zone (compatibilité avec les orientations d'aménagement et de programmation), et que les dépenses supplémentaires d'équipements nécessaires sont assurées compte tenu des participations de l'aménageur, sont également autorisés :

- ↪ Les lotissements et groupes d'habitations d'au moins 3 logements, pouvant comporter des activités tertiaires et artisanales non gênantes intégrées à l'habitat, et éventuellement les installations soumises à autorisation préalable qui seraient indispensables au bon fonctionnement et à la vie de la zone, à condition que toutes mesures soient prises pour éviter gêne et danger pour le voisinage et sous réserve de l'avis favorable de tous les services compétents.
- ↪ Les constructions à usage commercial ne pourront dépasser 300 m² de surface

de vente.

↳ Les constructions et installations à usage d'équipements publics.

ARTICLE 1AU 3 - ACCES ET VOIRIE

3.1. Accès

Pour être constructible un terrain doit être desservi par une voie publique ou privée, soit directement, soit par un passage aménagé sur fonds voisin dans les conditions fixées par l'article 682 du Code civil.

Les caractéristiques de ce passage doivent répondre aux impératifs de la protection civile, et en particulier à ceux de la lutte contre l'incendie.

3.2. Voirie

Les constructions et installations ne peuvent être autorisées que si elles sont desservies par des voies publiques ou privées dont les caractéristiques correspondent à la destination des constructions ou installations projetées.

Les voies en impasse doivent avoir leur partie terminale aménagée de manière à permettre aux véhicules de service (lutte contre l'incendie, enlèvement des déchets ménagers) de faire aisément demi-tour.

ARTICLE 1AU 4 - DESSERTE PAR LES RESEAUX

4.1. Alimentation en eau potable

- ✓ **Eau potable :** toute construction ou installation nouvelle nécessitant une alimentation en eau potable doit être desservie par une conduite de distribution d'eau potable de caractéristiques suffisantes.
- ✓ **Eau à usage non domestique :** les captages, forages ou prises d'eau autonomes sont soumis à l'accord préalable des autorités compétentes.

4.2. Assainissement

- ✓ **Eaux usées domestiques (eaux vannes et ménagères) :** Le branchement sur un réseau collectif d'assainissement de caractéristiques appropriées est obligatoire pour toute construction ou installation nouvelle engendrant des eaux usées.
Toute évacuation des eaux ménagères et des effluents non traités dans les fossés, cours d'eau et égouts pluviaux est interdite.
- ✓ **Eaux résiduelles industrielles et professionnelles :** les immeubles et installations à usage autres que l'habitat doivent être dotés d'un dispositif de traitement, avant rejet dans le réseau collectif, des effluents autres que domestiques, adapté à l'importance et à la nature de l'activité et assurant une protection satisfaisante du milieu naturel.

- ✓ **Eaux pluviales** : les aménagements réalisés sur un terrain ne doivent pas faire obstacle au libre écoulement des eaux pluviales des fonds supérieurs ni aggraver la servitude d'écoulement des eaux pluviales des maisons, cours, jardins, parcs et enclos attenants aux constructions constituant les fonds inférieurs (articles 640 et 641 du Code Civil).

En l'absence de réseau ou en cas de réseau insuffisant, les constructions devront se conformer à l'avis des services compétents.

Les eaux de pluie seront infiltrées à la parcelle.

ARTICLE 1AU 5 - CARACTERISTIQUES DES TERRAINS

Il n'est pas fixé de règle.

ARTICLE 1AU 6 - IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX VOIES ET EMPRISES PUBLIQUES OU PRIVEES

Par dérogation à l'article R 123-10-1 du Code de l'Urbanisme, dans le cas de lotissements ou dans celui de la construction, sur un même terrain, de plusieurs bâtiments dont le terrain d'assiette doit faire l'objet d'une division parcellaire en propriété ou en jouissance, les constructions sont autorisées à condition d'appliquer les règles du présent article à chaque lot issu de la division parcellaire et non à l'ensemble du projet.

Ces dispositions ne sont pas exigées pour les locaux techniques nécessaires au fonctionnement des équipements collectifs et des services publics.

6.1°. La règle générale est que les constructions doivent être implantées avec un recul d'au moins 5 mètres par rapport à l'alignement des voies publiques.

Cette prescription s'applique aussi en bordure des voies privées ; dans ce cas, la limite latérale effective de la voie privée est prise comme alignement.

6.2°. Lorsque le projet de construction jouxte un ou des immeubles en bon état déjà construits sur le terrain voisin le long de la ou des limites séparatives communes et implantés avec un recul inférieur, la construction nouvelle peut être édifiée dans le prolongement des bâtiments existants.

De même, les extensions de constructions existantes se trouvant dans le même cas peuvent être faites dans le prolongement de la construction existante.

ARTICLE 1AU 7 - IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX LIMITES SEPARATIVES

Par dérogation à l'article R 123-10-1 du Code de l'Urbanisme, dans le cas de lotissements ou dans celui de la construction, sur un même terrain, de plusieurs bâtiments dont le terrain d'assiette doit faire l'objet d'une division parcellaire en propriété ou en jouissance, les constructions sont autorisées à condition d'appliquer les règles du présent article à chaque lot issu de la division parcellaire et non à l'ensemble du projet.

Ces dispositions ne sont pas exigées pour les locaux techniques nécessaires au fonctionnement des équipements collectifs et des services publics.

A moins que le bâtiment à construire ne jouxte la limite séparative de propriété, la

distance comptée horizontalement de tout point du bâtiment à édifier au point de la limite séparative qui en est le plus rapproché, doit être au moins égal à la moitié de la différence de niveau entre ces deux points, sans pouvoir être inférieure à 3 mètres.

Cette distance sera portée à 4 mètres lorsqu'il existe une construction en limite séparative sur la parcelle voisine.

ARTICLE 1AU 8 - IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS LES UNES PAR RAPPORT AUX AUTRES SUR UNE MEME PROPRIETE

Entre deux bâtiments non contigus doit toujours être ménagée une distance suffisante pour permettre l'entretien facile des marges d'isolement et des bâtiments eux-mêmes ainsi que le passage et le fonctionnement du matériel de lutte contre l'incendie.

Cette distance doit être au moins égale à 4 mètres.

ARTICLE 1AU 9 - EMPRISE AU SOL

L'emprise au sol des constructions ne peut dépasser 40 % de la superficie du terrain.

ARTICLE 1AU 10 - HAUTEUR DES CONSTRUCTIONS

Les constructions implantées en limite séparative ne devront pas dépasser 4,50 mètres à l'égout de la toiture.

Pour les constructions implantées en retrait des limites séparatives, la hauteur ne peut excéder 7 mètres à l'égout de la toiture, le nombre de niveaux étant limité à un étage droit sur rez-de-chaussée plus comble aménagé (R + 1 + comble).

Quand le terrain est en pente, la hauteur est mesurée au-dessus du terrain naturel à mi-distance entre la façade la plus enterrée et la façade la moins enterrée.

Pourront dépasser cette hauteur pour des raisons techniques, architecturales ou fonctionnelles dans la mesure où le dépassement ne porte pas atteinte au cadre bâti et aux paysages :

- ↳ les ouvrages publics et les constructions d'équipements d'intérêt général,
- ↳ les bâtiments reconstruits après sinistre sans toutefois dépasser leur hauteur initiale.

ARTICLE 1AU 11 - ASPECT EXTERIEUR

En application de l'article R.111-21 du Code de l'Urbanisme, « le permis de construire peut être refusé ou n'être accordé 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 ouvrage 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 ».

Les dispositions édictées par le présent article pourront ne pas être imposées s'il s'agit de projets novateurs (maisons bois, maisons « écologiques » recourant aux énergies renouvelables...) sous réserve que l'intégration de la construction à réaliser dans l'environnement soit particulièrement étudiée.

Les constructions projetées doivent, par leur aspect extérieur, prendre place dans l'environnement existant de manière harmonieuse.

Elles doivent présenter une simplicité de volume et une unité d'aspect et de matériaux compatibles avec la bonne économie de la construction, la tenue générale de l'agglomération et l'harmonie du paysage urbain.

Sont interdits :

- ↳ tout pastiche d'une architecture étrangère à la région ;
- ↳ les constructions de quelque importance que ce soit édifiées en matériaux présentant un caractère précaire ;
- ↳ les imitations de matériaux, tels que fausses briques, faux pans de bois ;
- ↳ l'emploi à nu en parements extérieurs de matériaux fabriqués en vue d'être recouverts d'un revêtement ou d'un enduit, tels que carreaux de plâtre, briques creuses, agglomérés grossiers.

1°. Dispositions applicables aux constructions à usage d'habitation

Volume des constructions

Les volumes doivent être simples, s'accorder avec les volumes environnants et s'insérer dans l'ensemble existant.

Si un sous-sol est projeté, il ne pourra dépasser le niveau du sol naturel de plus de 0,40 m, cette hauteur étant mesurée du côté de la façade sur rue.

Toitures

Les toitures seront obligatoirement à deux versants, sans débordement en pignons. Leur pente ne sera pas inférieure à 40° par rapport à l'horizontale. Des adaptations à ces règles pourront être admises pour permettre une harmonisation avec les constructions édifiées sur les parcelles voisines.

Les toitures à un versant sont admises pour les abris de jardins, garages et annexes.

Le matériau de couverture doit être la tuile (petite tuile plate ou tuile mécanique petit moule de couleur terre cuite ou terre cuite flammée).

Les combles habitables seront éclairés par des baies percées dans les pignons ou par des lucarnes de forme traditionnelle et de dimensions modestes (leur largeur sera au plus égale à celle des fenêtres du dernier niveau de la façade), ou encore par des châssis inclus dans le plan de la toiture.

Les châssis de toit seront obligatoirement posés dans le sens de la hauteur et leur largeur ne dépassera pas 1,20 m. Ils devront être encastrés dans le versant de la toiture sans faire saillie au-dessus de celui-ci.

Les cheminées doivent être simples, massives et bien proportionnées. Sont proscrites les cheminées trop grêles ou dont les souches débouchent trop près de l'égout du toit ou comportent une paroi inclinée, ainsi que les cheminées extérieures accolées au mur.

Antennes paraboliques

Elles doivent être de couleur neutre et d'un diamètre maximum de 1 mètre.

Leur implantation doit les rendre non visibles des espaces publics : elles seront installées sur cour ou jardin et de plus à un niveau inférieur à celui de l'égout du toit.

Murs

Si les matériaux sont laissés apparents, seuls les matériaux traditionnels locaux (moellons de meulière grassement jointoyés à la chaux) doivent être utilisés et appareillés simplement, conformément à l'usage traditionnel.

Sinon, les enduits (enduit gras à la chaux talochée, ou enduit de substitution ayant le même grain que les enduits traditionnels) doivent être de tonalité neutre : ton se rapprochant le plus de la tonalité - aujourd'hui patinée - des murs traditionnels. Le blanc pur est interdit. Les enduits seront teintés dans la masse.

Les pierres apparentes dispersées dans l'enduit sont interdites, de même que les motifs fantaisistes formant relief et les faux joints.

L'emploi de plus de deux matériaux différents pour constituer un décor est interdit, de même que les appareillages différents du même matériau.

Les murs séparatifs et les murs aveugles apparents d'un bâtiment doivent, lorsqu'ils ne sont pas construits avec les mêmes matériaux que les murs de façade, avoir un aspect qui s'harmonise avec celle-ci.

Les bardages en limite séparative sont interdits.

Ouvertures

Il pourra être exigé, pour une bonne intégration au paysage bâti, que la forme et les dimensions des ouvertures s'inspirent des caractéristiques des ouvertures traditionnelles (hauteur supérieure à la largeur).

La couleur des fermetures et des menuiseries extérieures doit être choisie de manière à faire des façades un ensemble esthétique. Les couleurs criardes sont proscrites

Vérandas

Elles sont autorisées, à condition de s'harmoniser, par leur volume, à celui de la construction principale

Garages et annexes

Les garages et annexes doivent être traités en harmonie avec celle-ci du point de vue de la nature et de la mise en œuvre des matériaux.

Les garages préfabriqués constitués de plaques de ciment scellées entre des poteaux d'ossature formant saillies sur la face externe des parois devront être enduits et présenter un aspect lisse.

Constructions de style contemporain

Elles sont autorisées mais soumises à l'appréciation de l'autorité chargée de la délivrance du permis de construire. Elles doivent respecter les principes de base suivants, qui se substituent aux dispositions propres aux constructions de style traditionnel :

- ↳ simplicité des lignes
- ↳ proportions des volumes,
- ↳ légèreté des structures,
- ↳ unité des matériaux.

2°. Dispositions applicables aux constructions diverses

Les constructions affectées à un autre usage que l'habitation ou ses dépendances restent soumises, dans le principe, à l'ensemble des règles ci-dessus. Toutefois, des adaptations sont possibles en fonction de la nature, de l'affectation et de l'importance des bâtiments à édifier. En particulier, pour les constructions à caractère industriel, artisanal ou agricole, au volume plus important, la pente minimale de toiture imposée est ramenée à 30° par rapport à l'horizontale.

Les citernes à gaz liquéfié ou installations similaires seront implantées de manière à être non visibles de la voie publique ou dissimulées par des végétaux ou enterrées.

3°. Clôtures

Les clôtures sur rue le long de l'alignement des voies, devront être d'un modèle simple. Elles pourront être constituées d'un mur-bahut surmonté d'une partie à claire-voie. Quel

que soit le dispositif, il sera doublé à l'intérieur de la parcelle par une haie vive d'essences non résineuses taillée à une hauteur uniforme.

Sur les limites séparatives, les clôtures seront constituées de grillages. Ceux-ci pourront être facultativement doublés de haies vives d'essences non résineuses.

Dans les deux cas, des murs pleins, d'une hauteur comprise entre 1,80 m et 2,60 m, en moellons de pays apparents ou tout autre matériau revêtu d'un enduit rustique, pourront être admis s'ils répondent à des nécessités liées à la nature de l'activité ou au caractère des constructions édifiées sur la parcelle voisine, ou encore à des impératifs de sécurité et sur un linéaire strictement limité à la satisfaction de ces impératifs..

ARTICLE 1AU 12 - OBLIGATION DE REALISER DES PLACES DE STATIONNEMENT

Le stationnement des véhicules correspondant aux besoins des constructions et des installations doit être assuré sur la parcelle. En particulier, il est exigé :

Pour les constructions neuves à usage d'habitation :

- Pour les logements individuels ou maisons individuelles : deux places de stationnement y compris le garage.

Les logements aidés ne seront pas soumis à ces règles.

- Pour les immeubles collectifs, au moins 1 place par logement. Les parkings peuvent être intégrés dans les volumes bâtis.

Pour les établissements commerciaux, artisanaux, les activités de services et les activités diverses : Une place de stationnement pour 80 m² de la surface de plancher de la construction.

Dans tous les programmes de construction à l'exclusion des habitations individuelles, il sera aménagé, à l'intention des handicapés physiques, une place de stationnement par tranche de 25 places, avec un minimum d'une place par programme.

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

Des adaptations peuvent être apportées à ces normes si le nombre de places projeté résulte d'une étude fournie par le demandeur et obtient l'approbation de la Municipalité.

ARTICLE 1AU 13 - ESPACES LIBRES ET PLANTATIONS

1°. Règles générales de plantation

Les espaces non bâtis - à l'exclusion des aires d'évolution - doivent être aménagés en espaces verts et soigneusement entretenus. Ils seront plantés à raison d'au moins un arbre de moyenne tige pour 100 m² de leur surface.

Cette superficie traitée en espaces verts doit être au moins égale à la surface de plancher de la construction.

2°. Plantations à réaliser

Les plantations d'isolement ainsi désignées dans les Orientations d'Aménagement et de Programmation sur certaines limites du secteur 1AU seront constituées de rideaux d'arbres de haute tige d'essences locales (donc non résineuses) formant écrans d'isolation visuelle permettant d'assurer l'intégration des constructions dans la perception aussi bien lointaine que rapprochée à partir des espaces naturels voisins.

ARTICLE 1AU 14 - COEFFICIENT D'OCCUPATION DU SOL

Il n'est pas fixé de règle.

CHAPITRE 2 :

DISPOSITIONS APPLICABLES A LA ZONE AUI

Dans l'emprise couverte par la trame hachurée au plan n°5.2.B « Plan Annexe » - zone de bruit (100 mètres de part et d'autre de la RD 1003 et 300 mètres de part et d'autre de la voie ferrée), les bâtiments d'habitation, les établissements de santé, les hôtels et les bâtiments d'enseignement sont soumis aux dispositions de l'arrêté ministériel du 30 mai 1996 relatif à l'isolation acoustique.

L'article L.111-1-4 du code de l'urbanisme institue une « inconstructibilité » de part et d'autre de l'axe des routes classées à grande circulation et ceci en dehors des espaces urbanisés des communes. La route départementale n°1003 est classée « à grande circulation » par décret du 31 mai 2010.

ARTICLE AUI 1 – OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL INTERDITES

Toutes les occupations et utilisations du sol ne répondant pas aux dispositions de l'article AUI 2, y compris :

- ↪ l'ouverture et l'exploitation de toute carrière ;
- ↪ les campings et caravanings ;
- ↪ le stationnement de caravanes et l'implantation de mobil homes sur un terrain nu.

ARTICLE AUI 2 – OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL ADMISES SOUS CONDITION

Rappel : *L'édification de clôtures est soumise à déclaration*

- ↪ La construction d'ouvrages publics ou d'installations d'intérêt général en particulier ceux liés aux réseaux publics.

Sont également autorisés, sous réserve que le projet apporte la preuve qu'il ne compromettra pas un aménagement rationnel ultérieur de l'ensemble de la zone (compatibilité avec les Orientations d'Aménagement et de Programmation), et que les dépenses supplémentaires d'équipement nécessaires sont assurées compte tenu des participations de l'aménageur :

- ↪ Les Installations Classées Pour la Protection de l'Environnement à condition que, par leurs nuisances, leur aspect ou leur nature, ils ne soient pas susceptibles de causer une gêne pour le voisinage ou de porter atteinte au milieu naturel.
- ↪ Les constructions à usage de bureaux et de services.
- ↪ Les constructions à usage de commerces, à condition que ceux-ci soient liés à l'activité artisanale d'un établissement et en découle directement.
- ↪ Les constructions à usage hôtelier et de restauration.
- ↪ Les constructions qui constituent le complément administratif, technique, social ou sportif des établissements autorisés.
- ↪ Les services généraux, et les constructions à usage d'habitation exclusivement

destinées au logement du personnel dont la présence permanente est nécessaire pour assurer la direction, le fonctionnement, la surveillance, l'entretien et la sécurité des établissements autorisés.

- ↳ Les exhaussements et affouillements du sol, à condition qu'ils soient indispensables pour la réalisation des types d'occupation et d'utilisation du sol autorisé.

ARTICLE AUI 3 - ACCES ET VOIRIE

3.1. Accès

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

Les accès doivent être adaptés à la circulation des poids lourds et présenter des caractéristiques permettant de satisfaire aux exigences de la sécurité, de la défense contre l'incendie et de la protection civile. Ils doivent avoir une largeur d'au moins 5 mètres sur la voie publique ou privée.

Le permis de construire sera refusé si un accès présente un risque pour la sécurité des usagers de la voie de desserte ou pour celle des personnes qui utilisent ces accès, sauf si un aménagement supprime cette gêne ou ce risque. En particulier, le raccordement de l'accès avec la voirie externe devra comporter, en prolongement de la sortie, une plateforme de 3 mètres de long et de 5 mètres de large visible de la chaussée.

3.2° Voirie

Les voies publiques ou privées desservants les terrains à usage d'activités doivent avoir des dimensions, formes et caractéristiques techniques adaptées aux usages qu'elles supporteront et aux opérations qu'elles doivent desservir, ainsi qu'à l'approche du matériel de lutte contre l'incendie. Leur largeur d'emprise ne sera pas inférieure à 8 mètres.

Les voies en impasse doivent avoir leur partie terminale aménagée de manière à permettre aux véhicules de service (lutte contre l'incendie, enlèvement des déchets) et autres véhicules lourds de faire aisément demi-tour.

ARTICLE AUI 4 - DESSERTE PAR LES RESEAUX

4.1. Alimentation en eau

Eau potable

Toute construction ou installation nouvelle qui, par sa destination, implique une utilisation d'eau potable, doit être alimentée par un branchement sur un réseau collectif de distribution d'eau potable sous pression présentant des caractéristiques suffisantes.

Eau industrielle

L'alimentation en eau industrielle par captage ou forage particulier susceptible de satisfaire, sans préjudice pour l'environnement, les besoins prévisibles, est permise mais doit être réalisée en accord avec les services compétents.

4.2. Assainissement

Eaux usées

Toute construction doit obligatoirement évacuer ses eaux et matières usées par des canalisations souterraines raccordées au réseau collectif d'assainissement conformément au règlement sanitaire et au code de la santé publique.

L'évacuation des eaux ménagères et des effluents non traités dans des fossés, cours d'eau et égouts pluviaux est interdite.

Eaux résiduaires des établissements commerciaux et artisanaux

Les immeubles et installations à usage autre que l'habitat, doivent être dotés d'un dispositif de traitement des effluents autres que domestiques adapté à l'importance et à la nature de l'activité et assurant une protection satisfaisante du milieu naturel.

Eaux pluviales

Les aménagements réalisés sur l'ensemble du terrain doivent être tels qu'ils garantissent l'écoulement des eaux pluviales, sans stagnation, dans le réseau collecteur.

En l'absence de réseau ou en cas de réseau insuffisant, les aménagements nécessaires au libre écoulement des eaux pluviales et éventuellement ceux qui viseraient à la limitation des débits évacués de la propriété, sont à la charge du propriétaire, qui doit réaliser les dispositifs adaptés à l'opération et au terrain.

En tout état de cause, des garanties techniques doivent être données par le constructeur pour éviter que les eaux pluviales collectées par le réseau ne soient mises en contact avec des agents polluants de la zone d'activités.

ARTICLE AUI 5 - SURFACE ET FORME DES PARCELLES

Il n'est pas fixé de règle.

ARTICLE AUI 6 - IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX VOIES ET AUX EMPRISES PUBLIQUES

Ces dispositions ne sont pas exigées pour les locaux techniques nécessaires au fonctionnement des équipements collectifs et des services publics.

Les constructions ou installations à caractère artisanal doivent être implantées à au moins 10 mètres de l'alignement des voies. Ce recul minimal est réduit à 5 mètres pour les logements de gardien et pour les compléments administratifs ou sociaux des établissements.

ARTICLE AUI 7 - IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX LIMITES SEPARATIVES

Ces dispositions ne sont pas exigées pour les locaux techniques nécessaires au fonctionnement des équipements collectifs et des services publics.

Les constructions doivent être implantées à une distance des limites séparatives au moins égale à la moitié de leur hauteur, sans pouvoir être inférieure à 5 mètres.

ARTICLE AUI 8 - IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS LES UNES PAR RAPPORT AUX AUTRES SUR UNE MEME PROPRIETE

Entre deux bâtiments non contigus doit toujours être ménagée une distance suffisante pour permettre l'entretien facile des marges d'isolement et des bâtiments eux-mêmes ainsi que le passage et le fonctionnement du matériel de lutte contre l'incendie. Cette distance doit être au minimum de 4 mètres.

ARTICLE AUI 9 - EMPRISE AU SOL

Ces dispositions ne sont pas exigées pour les locaux techniques nécessaires au fonctionnement des équipements collectifs et des services publics.

L'emprise au sol des constructions de toute nature ne peut excéder 50 % de la superficie de chaque unité foncière.

ARTICLE AUI 10 - HAUTEUR DES CONSTRUCTIONS

Ces dispositions ne sont pas exigées pour les locaux techniques nécessaires au fonctionnement des équipements collectifs et des services publics.

En aucun cas la hauteur d'une construction, mesurée au-dessus du sol naturel avant aménagement ne peut dépasser 10 mètres à l'égout du toit.

Des adaptations seront admises pour des raisons techniques et sous réserve d'une bonne intégration paysagère.

ARTICLE AUI 11 - ASPECT EXTERIEUR

L'utilisation des énergies renouvelables pour l'approvisionnement énergétique des constructions en fonction des caractéristiques de ces constructions pourront faire l'objet de dérogation aux dispositions de cet article, sous réserve de ne pas 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.

1°. Constructions et installations à caractère artisanal ou commercial

Les constructions doivent présenter une simplicité de volume et une unité d'aspect et de matériaux permettant une bonne intégration dans le paysage.

Le permis de construire sera refusé ou ne sera accordé que sous réserve de l'observation de prescriptions spéciales, si les constructions, par leur situation, 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, ainsi qu'à ceux des sites naturels ou urbains.

Sont interdits :

- ↳ Les constructions de quelque importance que ce soit édifiées en matériaux présentant un caractère précaire ;
- ↳ L'emploi à nu de matériaux fabriqués en vue d'être recouverts d'un revêtement ou d'un enduit, tels que carreaux de plâtre, briques creuses, agglomérés grossiers ;
- ↳ Les surfaces réfléchissantes autres que celles qui seraient liés à des capteurs solaires.

Toitures

Les toitures à faible pente et les toits-terrasses sont autorisés.

Pour les toits non traités en terrasse, les matériaux de couverture doivent être de ton brun tuile.

Murs

Leurs teintes doivent rester discrètes et s'harmoniser entre elles et avec le paysage environnant, bâti ou non. Les couleurs claires - trop voyantes - comme ton pierre ou ton sable et le blanc pur, sont interdites.

Les constructions annexes et maisons de gardiens doivent être traitées en harmonie avec les constructions principales.

2°. Dépôts et installations diverses

Les citernes à gaz liquéfié ou à mazout, les dépôts de matériaux ou de résidus ainsi que les installations similaires doivent être placés en des lieux peu visibles de la voie publique ou

masqués par un rideau de plantations denses d'essences locales à feuillage persistant (résineux exclus) ou marcescent.

3°. Clôtures

Les clôtures sur rue, le long de l'alignement des voies devront être d'un modèle simple. Elles pourront être constituées d'un mur-bahut surmonté d'une partie à claire-voie. Quel que soit le dispositif, il sera doublé à l'intérieur de la parcelle par une haie vive taillée à une hauteur uniforme.

Sur les limites séparatives, les clôtures seront constituées de grillages. Ceux-ci pourront être facultativement doublés de haies vives d'essences non résineuses.

Dans les deux cas, des murs pleins, d'une hauteur comprise entre 1,80 m et 2,60 m, en moellons de pays apparents ou tout autre matériau revêtu d'un enduit rustique, pourront être admis s'ils répondent à des nécessités liées à la nature de l'activité ou au caractère des constructions édifiées sur la parcelle voisine, ou encore à des impératifs de sécurité et sur un linéaire strictement limité à la satisfaction de ces impératifs.

ARTICLE AUI 12 - STATIONNEMENT DES VEHICULES

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

Sur chaque terrain, il doit être aménagé des aires suffisantes pour assurer, en plus du stationnement, l'évolution des véhicules de livraison et de service.

1. Il est exigé :

↳ Pour les constructions à caractère artisanal : une place de stationnement pour 80 m² de surface de plancher. Norme qui peut être réduite, sans toutefois être inférieure à une place pour 200 m², si la densité d'occupation des locaux à construire doit être inférieure à un emploi par 40 m² de plancher.

A ces espaces à aménager pour le stationnement des véhicules du personnel, s'ajoutent les espaces à réserver pour les besoins de la clientèle et le stationnement des camions et des divers véhicules utilitaires.

Si une surface de vente est annexée à l'établissement, il devra être prévu une surface affectée au stationnement au moins égale à 60 % de la surface de vente considérée.

↳ Pour les constructions à usage de bureaux (ou assimilables) : une place de stationnement pour 40 m² de surface de plancher.

↳ Pour les constructions à usage d'habitation autorisées : 2 places de stationnement par logement.

2°. Dans tous les programmes de construction, il est également exigé :

- ↳ la création d'installations pour le stationnement des cycles et cyclomoteurs ;
- ↳ l'aménagement, à l'intention des handicapés physiques, d'une place de stationnement par tranche de 25 places, avec un minimum de une place par programme.

ARTICLE AUI 13 - ESPACES VERTS DE PLANTATIONS

1°. Règles générales de plantation

Les espaces libres intérieurs - indépendamment des aires de stationnement et d'évolution - doivent être aménagés en espaces verts, dont la superficie ne doit pas être inférieure à 15 % de la surface totale du terrain. Ils seront plantés à raison d'au moins un arbre de haute tige par 100 m² de leur surface : les nombreuses plantations qui existent dans la zone devront être mises à profit pour atteindre cet objectif. A l'inverse, elles pourront être éclaircies quand elles sont trop abondantes.

Les aires de stationnement doivent être plantées à raison d'au moins un arbre de haute tige pour 4 places de stationnement, ces arbres devant être uniformément répartis. En outre, les parcs de stationnement, qu'ils soient publics ou privés, doivent comporter des plantations écrans dès lors que leur superficie est supérieure à 1.000 m².

2°. Plantations à réaliser

Les plantations d'isolement ainsi désignées dans les Orientations d'Aménagement et de Programmation sur certaines limites du secteur AUI seront constituées de rideaux d'arbres de haute tige d'essences locales (donc non résineuses) formant écrans d'isolation visuelle permettant d'assurer l'intégration des constructions dans la perception aussi bien lointaine que rapprochée à partir des espaces naturels voisins.

Les Espaces Boisés Classés sont soumis aux dispositions des articles L 130-1 et suivants du Code de l'Urbanisme. Ce classement interdit tout changement d'affectation ainsi que tout mode d'occupation des sols, de nature à compromettre la conservation et la création de boisements.

ARTICLE AUI 14 - COEFFICIENT D'OCCUPATION DU SOL (C.O.S.)

Il n'est pas fixé de règle.

CHAPITRE 3 : **DISPOSITIONS APPLICABLES A LA ZONE 2AU**

ARTICLE 2AU 1 - TYPES D'OCCUPATION ET D'UTILISATION DES SOLS INTERDITS

Toutes les occupations et utilisations du sol ne répondant pas aux dispositions de l'article 2AU 2, y compris :

- ↳ Le stationnement de caravanes sur un terrain nu.
- ↳ L'ouverture ou l'extension de toute carrière.
- ↳ Les affouillements et exhaussements du sol sauf dans le cas des autorisations délivrées à l'article 2.

ARTICLE 2AU 2 - TYPES D'OCCUPATION ET D'UTILISATION DU SOL AUTORISES

***Rappel :** L'édification de clôtures est soumise à déclaration*

Ne sont autorisés que :

- ↳ La construction d'ouvrages publics ou d'installations d'intérêt général en particulier ceux liés aux réseaux publics ;
- ↳ La reconstruction à l'identique des bâtiments sinistrés ;
- ↳ L'aménagement et la transformation des constructions existantes et leur extension mesurée.

ARTICLE 2AU 3 - ACCES ET VOIRIE

Il n'est pas fixé de règle.

ARTICLE 2AU 4 - DESSERTE PAR LES RESEAUX

Il n'est pas fixé de règle.

ARTICLE 2AU 5 - CARACTERISTIQUES DES TERRAINS

Il n'est pas fixé de règle.

ARTICLE 2AU 6 - IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX VOIES ET EMPRISES PUBLIQUES OU PRIVEES

Ces dispositions ne sont pas exigées pour les locaux techniques nécessaires au fonctionnement des équipements collectifs et des services publics.

Sauf aménagement de bâtiments existants, les constructions et installations de toute nature doivent être implantées avec un recul d'au moins 5 mètres par rapport à l'alignement des voies.

ARTICLE 2AU 7 - IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX LIMITES SEPARATIVES

L'implantation des constructions, ouvrages et installations autorisés est libre.

ARTICLE 2AU 8 - IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS LES UNES PAR RAPPORT AUX AUTRES SUR UNE MEME PROPRIETE

Il n'est pas fixé de règle.

ARTICLE 2AU 9 - EMPRISE AU SOL

Il n'est pas fixé de règle.

ARTICLE 2AU 10 - HAUTEUR DES CONSTRUCTIONS

Il n'est pas fixé de règle.

ARTICLE 2AU 11 - ASPECT EXTERIEUR

Il n'est pas fixé de règle.

ARTICLE 2AU 12 - OBLIGATION DE REALISER DES PLACES DE STATIONNEMENT

Il n'est pas fixé de règle.

ARTICLE 2AU 13 - ESPACES LIBRES ET PLANTATIONS

Il n'est pas fixé de règle.

ARTICLE 2AU 14 - COEFFICIENT D'OCCUPATION DU SOL

Il n'est pas fixé de règle.

4^{ème} Partie :
**Dispositions
applicables à la zone
agricole**



CHAPITRE UNIQUE : **DISPOSITIONS APPLICABLES A LA ZONE A**

Dans l'emprise couverte par la trame hachurée au plan n°5.2.B « Plan Annexe » - zone de bruit (30 à 100 mètres de part et d'autre de la RD 1003 et 300 mètres de part et d'autre de la voie ferrée), les bâtiments d'habitation, les établissements de santé, les hôtels et les bâtiments d'enseignement sont soumis aux dispositions de l'arrêté ministériel du 30 mai 1996 relatif à l'isolation acoustique.

L'article L.111-1-4 du code de l'urbanisme institue une « inconstructibilité » de part et d'autre de l'axe des routes classées à grande circulation et ceci en dehors des espaces urbanisés des communes. La route départementale n°1003 est classée « à grande circulation » par décret du 31 mai 2010.

ARTICLE A 1 – TYPES D'OCCUPATION ET D'UTILISATION DU SOL INTERDITS

Toutes les occupations et utilisations du sol ne répondant pas aux dispositions de l'article A 2, y compris le stationnement de caravanes sur un terrain nu.

ARTICLE A 2 – TYPES D'OCCUPATION ET D'UTILISATION DU SOL AUTORISES SOUS CONDITION

Rappel : L'édification de clôtures est soumise à déclaration

Ne sont autorisés que :

- ↪ Les constructions liées à la diversification agricole dont la valorisation non alimentaire des agro ressources et si elles restent accessoires à la production principale.
- ↪ Les dépôts, en surface ou en fosse, de produits susceptibles de polluer les eaux, à condition que les aires de stockage et de mise en œuvre de ces produits soient aménagés de telle sorte qu'ils ne puissent pas se propager et polluer les eaux souterraines.
- ↪ Les constructions à usage d'habitation exclusivement destinées au logement des exploitants en activité, à condition que ces logements fassent partie intégrante du siège de l'exploitation.
- ↪ Le camping à la ferme et l'aménagement de bâtiments existants en gîtes ruraux, à condition que ces activités restent très secondaires par rapport à l'activité agricole.
- ↪ La reconstruction des bâtiments sinistrés (hormis les habitations légères de loisirs), mais affectés à la même destination et dans les limites de la surface de plancher correspondant à celle détruite,
- ↪ Les constructions, installations, travaux divers et dépôts nécessaires au fonctionnement du service public ferroviaire réalisés par l'exploitant.
- ↪ Les constructions et installations liées et nécessaires à l'exploitation de l'énergie

(aérogénérateurs, postes électriques, mât de mesure...).

↳ Les travaux d'aménagement de voirie.

Dans le secteur Av, sont seulement autorisés :

↳ la construction d'ouvrages publics ou d'installations d'intérêt général en particulier ceux liés aux réseaux publics et aux travaux hydrauliques de lutte contre le ravinement.

Dans le secteur Ah, sont également admis :

↳ Les aménagements et extensions des constructions existantes ;

↳ Les annexes et dépendances des constructions existantes ;

↳ La reconstruction après sinistre dans la limite de la surface de plancher détruite.

ARTICLE A 3 – ACCES ET VOIRIE

Les constructions et installations doivent être desservies par des voies publiques ou privées dont les caractéristiques correspondent à leur destination et permettent l'accès du matériel de lutte contre l'incendie.

Les accès directs sur la RD 1003 sont réputés dangereux et soumis à autorisation.

ARTICLE A 4 – DESSERTE PAR LES RESEAUX

4.1. Alimentation en eau potable

Toute construction ou installation nouvelle qui, par sa destination, implique une utilisation d'eau potable, doit être alimentée par un branchement sur un réseau collectif de distribution d'eau potable sous pression présentant des caractéristiques suffisantes.

4.2. Assainissement

✓ ***Eaux usées***

Le branchement sur un réseau collectif d'assainissement de caractéristiques appropriées est obligatoire pour toute construction ou installation nouvelle engendrant des eaux usées.

Toutefois, en l'absence d'un tel réseau, ou en cas d'impossibilité technique grave de s'y raccorder, les eaux usées devront être dirigées par des canalisations souterraines sur des dispositifs autonomes de traitement et d'évacuation conformes à la réglementation sanitaire et aux éventuelles contraintes particulières qui pourraient être imposées par les services compétents en fonction de la nature du sol et du sous-sol. Ces dispositifs devront être conçus de manière à pouvoir être mis hors circuit et la construction directement raccordée au réseau dès que celui-ci sera réalisé.

Toute évacuation des eaux ménagères et des effluents non traités dans les fossés, cours d'eau et égouts pluviaux est interdite.

Les immeubles et installations à usage autres que l'habitat doivent être dotés d'un dispositif de traitement, avant rejet dans le réseau collectif, des effluents autres que domestiques, adapté à l'importance et à la nature de l'activité et assurant une protection satisfaisante du milieu naturel.

✓ ***Eaux pluviales***

Les aménagements réalisés sur l'ensemble du terrain doivent être tels qu'ils garantissent l'écoulement des eaux pluviales, sans stagnation, dans le réseau collecteur.

En l'absence de réseau ou en cas de réseau insuffisant, les constructions devront se conformer à l'avis des services compétents.

ARTICLE A 5 – CARACTERISTIQUES DES TERRAINS

Il n'est pas fixé de règle.

**ARTICLE A 6 – IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX VOIES
ET EMPRISES PUBLIQUES OU PRIVEES**

Sauf aménagement de bâtiments existants, les constructions de toute nature doivent être implantées avec un recul d'au moins :

- ↳ 40 mètres de l'axe de la RD 1003,
- ↳ 10 mètres de l'alignement des autres voies publiques.

Les extensions de bâtiments existants qui ne respecteraient pas ces règles peuvent être faites dans le prolongement de la construction existante.

Ces dispositions ne sont pas exigées pour les locaux techniques nécessaires au fonctionnement des équipements collectifs et des services publics, ni pour les aérogénérateurs et leurs constructions associées qui pourront être implantés le long des chemins à vocation de desserte agricole (chemins ruraux, chemins d'association foncière).

**ARTICLE A 7 – IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX
LIMITES SEPARATIVES**

A moins que le bâtiment à construire ne jouxte la limite séparative de propriété, la distance comptée horizontalement de tout point du bâtiment à édifier au point de la limite séparative qui en est le plus rapproché, doit être au moins égale à la moitié de la différence de niveau entre ces deux points, sans pouvoir être inférieure à 3 mètres.

Des implantations joignant la limite séparative sont possibles pour les ouvrages publics ou installations d'intérêt général, dont notamment ceux liés aux réseaux publics et aux travaux hydrauliques de lutte contre le ruissellement.

Le surplomb d'une parcelle par les paves n'est autorisé qu'après accord explicite du propriétaire.

Ces dispositions ne sont pas exigées pour les locaux techniques nécessaires au fonctionnement des équipements collectifs et des services publics, ni pour les aérogénérateurs et leurs constructions associées.

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

Entre deux bâtiments non contigus doit toujours être ménagée une distance suffisante pour permettre l'entretien facile des marges d'isolement et des bâtiments eux-mêmes ainsi que le passage et le fonctionnement du matériel de lutte contre l'incendie. Cette distance doit être au moins égale à 4 mètres.

Les constructions à usage d'habitation autorisées et celle qui peuvent, de par leur mode d'occupation, y être assimilées, doivent être disposées de telle sorte qu'il n'en résulte aucune gêne pour les occupants.

ARTICLE A 9 – EMPRISE AU SOL

Il n'est pas fixé de règle.

ARTICLE A 10 – HAUTEUR DES CONSTRUCTIONS

Sauf aménagement de bâtiments existants, la hauteur des constructions à usage d'habitation est limitée à un rez-de-chaussée surmonté d'un comble aménagé (R + comble).

La hauteur au faîtage des autres constructions autorisées ne peut excéder 12 mètres.

Pourront dépasser cette hauteur pour des raisons techniques ou fonctionnelles :

- ↳ les ouvrages publics et les constructions d'équipements d'intérêt général (antennes, pylônes, châteaux d'eau, aérogénérateurs,...) et leurs équipements annexes (postes électriques...).
- ↳ les bâtiments reconstruits après sinistre sans toutefois dépasser leur hauteur initiale.

ARTICLE A 11 – ASPECT EXTERIEUR

En application de l'article R.111-21 du Code de l'Urbanisme, « le permis de construire peut être refusé ou n'être accordé 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 ouvrage 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 ».

Les dispositions édictées par le présent article pourront ne pas être imposées s'il s'agit de projets novateurs (maisons bois, maisons « écologiques » recourant aux énergies renouvelables...) sous réserve que l'intégration de la construction à réaliser dans l'environnement soit particulièrement étudiée.

Les constructions doivent présenter une simplicité de volume et une unité d'aspect et de matériaux permettant une bonne intégration dans le paysage.

Sont interdits :

- ↳ tout pastiche d'une architecture étrangère à la région ;
- ↳ les constructions de quelque importance que ce soit édifiées en matériaux présentant un caractère précaire ;
- ↳ les imitations de matériaux, tels que fausses briques, faux pans de bois ;
- ↳ l'emploi à nu en parements extérieurs de matériaux fabriqués en vue d'être recouverts d'un revêtement ou d'un enduit, tels que carreaux de plâtre, briques creuses, agglomérés grossiers.

1°. Dispositions applicables aux constructions à usage d'habitation

Volume des constructions

Les volumes doivent être simples, s'accorder avec les volumes environnants et s'insérer dans l'ensemble existant.

Si un sous-sol est projeté, il ne pourra dépasser le niveau du sol naturel de plus de 0,40 m, cette hauteur étant mesurée dans le cas d'un terrain en pente, au droit de la façade la plus enterrée.

Toitures

Les toitures seront obligatoirement à deux versants, sans débordement en pignons. Leur pente ne sera pas inférieure à 40° par rapport à l'horizontale. Des adaptations à ces règles pourront être admises pour permettre une harmonisation avec les constructions édifiées sur les parcelles voisines.

Les toitures à un versant sont admises pour les abris de jardins, garages et annexes.

Le matériau de couverture doit être la tuile (petite tuile plate ou tuile mécanique petit moule de couleur terre cuite ou terre cuite flammée).

Les combles habitables seront éclairés par des baies percées dans les pignons ou par des lucarnes de forme traditionnelle et de dimensions modestes (leur largeur sera au plus égale à celle des fenêtres du dernier niveau de la façade), ou encore par des châssis inclus dans le plan de la toiture.

Les châssis de toit seront obligatoirement posés dans le sens de la hauteur et leur largeur ne dépassera pas 0,80 m. Ils devront être encastrés dans le versant de la toiture sans faire saillie au-dessus de celui-ci.

Les cheminées doivent être simples, massives et bien proportionnées. Sont proscrites les cheminées trop grêles ou dont les souches débouchent trop près de l'égout du toit ou comportent une paroi inclinée, ainsi que les cheminées extérieures accolées au mur.

Antennes paraboliques

Elles doivent être de couleur neutre et d'un diamètre maximum de 1 mètre. Leur implantation doit les rendre non visibles des espaces publics : elles seront installées sur cour ou jardin et de plus à un niveau inférieur à celui de l'égout du toit.

Murs

Si les matériaux sont laissés apparents, seuls les matériaux traditionnels locaux (moellons de meulière grassement jointoyés à la chaux) doivent être utilisés et appareillés simplement, conformément à l'usage traditionnel.

Sinon, les enduits (enduit gras à la chaux talochée, ou enduit de substitution ayant le même grain que les enduits traditionnels) doivent être de tonalité neutre : ton se rapprochant le plus de la tonalité - aujourd'hui patinée - des murs traditionnels. Le blanc pur est interdit. Les enduits seront teintés dans la masse.

Les pierres apparentes dispersées dans l'enduit sont interdites, de même que les motifs fantaisistes formant relief et les faux joints.

L'emploi de plus de deux matériaux différents pour constituer un décor est interdit, de même que les appareillages différents du même matériau.

Les murs séparatifs et les murs aveugles apparents d'un bâtiment doivent, lorsqu'ils ne sont pas construits avec les mêmes matériaux que les murs de façade, avoir un aspect qui s'harmonise avec celle-ci.

Ouvertures

Il pourra être exigé, pour une bonne intégration au paysage bâti, que la forme et les dimensions des ouvertures s'inspirent des caractéristiques des ouvertures traditionnelles (hauteur supérieure à la largeur).

La couleur des fermetures et des menuiseries extérieures doit être choisie de manière à faire des façades un ensemble esthétique. Les couleurs criardes sont proscrites.

Vérandas

Elles sont autorisées, à condition de s'harmoniser, par leur volume, à celui de la construction principale.

Garages et annexes

Les garages et annexes doivent être traités en harmonie avec celle-ci du point de vue de la nature et de la mise en œuvre des matériaux.

Les garages préfabriqués constitués de plaques de ciment scellées entre des poteaux d'ossature formant saillies sur la face externe des parois devront être enduits et présenter un aspect lisse.

Constructions de style contemporain

Elles sont autorisées mais soumises à l'appréciation de l'autorité chargée de la délivrance du permis de construire. Elles doivent respecter les principes de base suivants, qui se substituent aux dispositions propres aux constructions de style traditionnel :

- ↪ simplicité des lignes,
- ↪ proportions des volumes,
- ↪ légèreté des structures,
- ↪ unité des matériaux.

2°. Bâtiments d'exploitation agricole et constructions diverses

Il y a lieu de tenir compte des prescriptions suivantes :

- ↪ Volumes simples.
- ↪ Matériaux de gros œuvre : pierres, matériaux modernes (agglomérés à condition qu'ils soient enduits), bardages. Ceux-ci, de même que les enduits seront de teinte neutre : brun (se rapprochant le plus possible de la tonalité - patinée - des murs traditionnels) ou vert éteint (bronze ou vert olive). Les bardages bois sont autorisés.
- ↪ Couvertures : matériaux en harmonie avec les toitures traditionnelles, c'est-à-dire

teintés dans une tonalité s'apparentant à la couleur de la tuile locale.

3°. Clôtures

Les clôtures doivent être exclusivement végétales : haies vives d'essences non résineuses, doublées ou non d'un grillage.

Nota : il ne s'agit pas des clôtures entre parcelles agricoles, mais de celles éventuellement projetées pour accompagner une construction soumise au permis de construire.

Cette disposition ne s'applique pas aux emprises ferroviaires.

ARTICLE A 12 – OBLIGATION DE REALISER DES PLACES DE STATIONNEMENT

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

ARTICLE A 13 – ESPACES LIBRES ET PLANTATIONS

Les Espaces Boisés Classés sont soumis aux dispositions des articles L 130-1 et suivants du Code de l'Urbanisme. Ce classement interdit tout changement d'affectation ainsi que tout mode d'occupation des sols, de nature à compromettre la conservation et la création de boisements.

S'il n'existe pas de plantations autour de la ou des constructions isolées projetées, il est exigé de planter, dans une bande de 10 mètres de large entourant le ou les bâtiments, des arbres de haute tige à raison d'au moins 1 par 100 m² de cette bande, et de façon irrégulière.

Cette disposition ne s'applique pas aux ouvrages publics et équipements d'intérêt général (antennes, pylônes, châteaux d'eau, éoliennes...) et leurs annexes (postes électriques...)

ARTICLE A 14 – COEFFICIENT D'OCCUPATION DU SOL

Il n'est pas fixé de règle.

5^{ème} Partie :
**Dispositions
applicables à la zone
naturelle**



CHAPITRE UNIQUE : **DISPOSITIONS APPLICABLES A LA ZONE N**

Dans l'emprise couverte par la trame hachurée au plan n°5.2.B « Plan Annexe » - zone de bruit (100 mètres de part et d'autre de la RD 1003 et 300 mètres de part et d'autre de la voie ferrée), les bâtiments d'habitation, les établissements de santé, les hôtels et les bâtiments d'enseignement sont soumis aux dispositions de l'arrêté ministériel du 30 mai 1996 relatif à l'isolation acoustique.

Dans l'emprise de la zone à risques reportée sur le plan de zonage, s'appliquent les dispositions du règlement du Plan de Prévention du Risque Inondation par débordement de la Rivière Marne, rappelé dans le document 5.1 « Annexes et Servitudes ».

L'article L.111-1-4 du code de l'urbanisme institue une « inconstructibilité » de part et d'autre de l'axe des routes classées à grande circulation et ceci en dehors des espaces urbanisés des communes. La route départementale n°1003 est classée « à grande circulation » par décret du 31 mai 2010.

ARTICLE N 1 – TYPES D'OCCUPATION ET D'UTILISATION DES SOLS INTERDITS

Rappel : L'édification de clôtures est soumise à déclaration

Toutes les occupations et utilisations du sol ne répondant pas aux dispositions de l'article N 2, y compris :

- ↪ Le stationnement de caravanes sur un terrain nu.
- ↪ L'ouverture ou l'extension de toute carrière.
- ↪ Les affouillements et exhaussements du sol

ARTICLE N 2 – TYPES D'OCCUPATION ET D'UTILISATION DU SOL AUTORISES SOUS CONDITIONS

Ne sont autorisés que :

- ↪ La construction d'ouvrages publics ou d'installations d'intérêt général en particulier ceux liés aux réseaux publics, ainsi que les aménagements de loisirs ne comportant que des ouvrages de superstructure extrêmement limités (tels que bancs, tables, panneaux d'information et abris pour le public) et compatibles avec l'environnement.
- ↪ Les aménagement, transformation et extension mesurée de constructions existantes
- ↪ Les constructions, installations, travaux divers et dépôts nécessaires au fonctionnement du service public ferroviaire réalisé par l'exploitant

ARTICLE N 3 – ACCES ET VOIRIE

Il n'est pas fixé de règle.

ARTICLE N 4 – DESSERTE PAR LES RESEAUX

Il n'est pas fixé de règle.

ARTICLE N 5 – CARACTERISTIQUE DES TERRAINS

Il n'est pas fixé de règle.

**ARTICLE N 6 – IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX VOIES
ET EMPRISES PUBLIQUES OU PRIVEES**

Ces dispositions ne sont pas exigées pour les locaux techniques nécessaires au fonctionnement des équipements collectifs et des services publics.

Sauf impératifs techniques, toute construction ou installation doit être implantée à au moins 10 mètres de l'axe des voies.

En cas de rénovation, d'extension ou de reconstruction d'un immeuble déjà implanté, la construction nouvelle peut être édifiée avec le même recul.

**ARTICLE N 7 – IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX
LIMITES SEPARATIVES**

L'implantation des constructions, ouvrages et installations autorisés est libre.

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

Il n'est pas fixé de règle.

ARTICLE N 9 – EMPRISE AU SOL

L'emprise au sol maximale est fixée à 10%.

ARTICLE N 10 – HAUTEUR DES CONSTRUCTIONS

Il n'est pas fixé de règle.

ARTICLE N 11 – ASPECTS EXTERIEURS

Il n'est pas fixé de règle.

ARTICLE N 12 – OBLIGATION DE REALISER DES PLACES DE STATIONNEMENT

Il n'est pas fixé de règle.

ARTICLE N 13 – ESPACES LIBRES ET PLANTATIONS

Les Espaces Boisés Classés sont soumis aux dispositions des articles L 130-1 et suivants du Code de l'Urbanisme. Ce classement interdit tout changement d'affectation ainsi que tout mode d'occupation des sols, de nature à compromettre la conservation et la création de boisements.

ARTICLE N 14 – COEFFICIENT D'OCCUPATION DU SOL

Il n'est pas fixé de règle.

6^{ème} Partie :

**Dispositions
applicables aux
Espaces Boisés
Classés**



CARACTERE DES TERRAINS

Il s'agit de bois et forêts qu'il importe de sauvegarder en les soumettant aux dispositions des articles L 130.1 à L 130.6 et R 130.1 à R 130.16 du Code de l'Urbanisme. Ces terrains sont figurés aux documents graphiques par un quadrillage de lignes verticales et horizontales dont les carrés sont remplis d'un rond.

ARTICLE L 130 -1 DU CODE DE L'URBANISME (L. NO 93-24, 8 JANV. 1993, ART. 3-IV ET L. N° 2000-1208, 13 DEC. 2000, ART. 202, VIII) :

Les plans locaux d'urbanisme » peuvent classer comme espaces boisés, les bois, forêts, parcs à conserver, à protéger ou à créer, qu'ils soient soumis ou non au régime forestier, enclos ou non, attenant ou non à des habitations. Ce classement peut s'appliquer également à des arbres isolés, des haies et réseaux de haies, des plantations d'alignements.

Le classement interdit tout changement d'affectation ou tout mode d'occupation du sol de nature à compromettre la conservation, la protection ou la création des boisements.

Nonobstant toutes dispositions contraires, il entraîne le rejet de plein droit de la demande d'autorisation de défrichement prévue à l'article 157 du Code forestier. (L. no 76-1285, 31 déc. 1976, art. 28-I).

Il est fait exception à ces interdictions pour l'exploitation des produits minéraux importants pour l'économie nationale ou régionale, et dont les gisements ont fait l'objet d'une reconnaissance par un Plan Local d'Urbanisme rendu public ou approuvé avant le 10 juillet 1973 ou par le document d'urbanisme en tenant lieu approuvé avant la même date. Dans ce cas, l'autorisation ne peut être accordée que si le pétitionnaire s'engage préalablement à réaménager le site exploité et si les conséquences de l'exploitation, au vu de l'étude d'impact, ne sont pas dommageables pour l'environnement. Un décret en Conseil d'Etat détermine les conditions d'application du présent alinéa.

(L. no 76-1285, 31 déc. 1976, art. 28-II et L. no 2000-1208, 13 déc. 2000, art. 202, IX, 1o)
Dans les bois, forêts ou parcs situés « sur le territoire de communes où l'établissement d'un plan local d'urbanisme a été prescrit » ainsi que dans tout espace boisé classé, les coupes et abattages d'arbres sont soumis à déclaration, sauf dans les cas suivants :

- S'il est fait application des dispositions des livres I et II du code forestier ;
- S'il est fait application d'un plan simple de gestion approuvé, conformément aux dispositions de l'article 6 de la loi no 63-810 du 6 août 1963 ;
- Si les coupes entrent dans le cadre d'une autorisation par catégories définies par arrêté préfectoral, après avis du centre régional de la propriété forestière.

(L. no 83-8, 7 janv. 1983, art. 68-VII, mod. par L. no 83-663, 22 juill. 1983, art. 105)

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

- a) (L. no 2000-1208, 13 déc. 2000, art. 202, III et IX 2o) Dans les communes où un « plan local d'urbanisme » a été approuvé, au nom de la commune ou de l'établissement public de coopération intercommunale ou de l'État, selon les cas et modalités prévus aux articles L. 421-2-1 à L. 421-2-8. Toutefois, par dérogation aux dispositions de la loi no 82-213 du 2 mars 1982 modifiée relative aux droits et libertés des communes, des départements et des régions et « à l'article L. 421-2-4 », la décision ne devient exécutoire que quinze jours après qu'il a été procédé à sa notification et à sa transmission au représentant de l'État. Les dispositions de l'article L. 421-9 sont alors applicables ;
- b) Dans les autres communes, au nom de l'État.

ARTICLE L 130 -2 DU CODE DE L'URBANISME (L. NO 76-1285, 31 DEC. 1976, ART. 28-III ET L. NO 2000-1208, 13 DEC. 2000, ART. 202, X) :

Pour sauvegarder les bois et parcs et, en général tous espaces boisés et sites naturels situés dans les agglomérations ou leurs environs et pour en favoriser l'aménagement, l'État, les départements, les communes ou les établissements publics ayant pour objet la réalisation d'opérations d'urbanisme peuvent offrir, à titre de compensation, un terrain à bâtir aux propriétaires qui consentent à leur céder gratuitement un terrain classé par « un Plan Local d'Urbanisme rendu public ou un plan local d'urbanisme approuvé » comme espace boisé à conserver, à protéger ou à créer. Cette offre ne peut être faite si la dernière acquisition à titre onéreux dont le terrain classé a fait l'objet n'a pas date certaine depuis cinq ans au moins.

Il peut également, aux mêmes fins, être accordé au propriétaire une autorisation de construire sur une partie du terrain classé n'excédant pas un dixième de la superficie dudit terrain, si la dernière acquisition à titre onéreux dont ce terrain a fait l'objet a date certaine depuis cinq ans au moins.

(L. no 2000-1208, 13 déc. 2000, art. 202, XI) Cette autorisation, qui doit être compatible avec les dispositions du « schéma de cohérence territoriale », ne peut être donnée que par décret pris sur le rapport du ministre chargé de l'urbanisme, du ministre de l'intérieur et du ministre de l'agriculture. La portion de terrain cédée par le propriétaire ne peut faire l'objet d'un changement d'affectation qu'après autorisation donnée dans les mêmes conditions. L'application des dispositions du présent alinéa est subordonnée à l'accord de la ou des communes sur le territoire desquelles est situé le terrain classé, dans des conditions déterminées par les décrets prévus à l'article L. 130-6.

La valeur du terrain à bâtir offert en compensation ou le surcroît de valeur pris, du fait de l'autorisation de construire, par la partie du terrain classé conservée par le propriétaire, ne doit pas dépasser la valeur du terrain cédé à la collectivité.

SURFACE DES ESPACES BOISES CLASSES 139 hectares et 62 ares