

3-2 Incidence du dossier sur le PLU de BRASLES

Règlement du PLU avant modification

Article UB 10 : hauteur maximum des constructions

La hauteur maximale des constructions autorisées est fixée à 10 mètres à l'égout du toit mesuré à partir du terrain naturel sans pouvoir excéder un rez-de-chaussée + 1 + un niveau en combles aménageables (R + 1 + combles).

Dans le secteur UBA est permis l'accueil de construction de hauteur légèrement supérieure (12 mètres à l'égard de tout, sans pouvoir excéder R + 2).

Des adaptations de hauteur pourront être autorisées pour des raisons fonctionnelles au technique aux bâtiments agricoles ou viticoles, dans la mesure où le dépassement ne porte pas atteinte au cadre bâti et aux paysages.

Règlement du PLU après modification

Article UB 10 : hauteur maximum des constructions

La hauteur maximale des constructions autorisées est fixée à 10 mètres à l'égout du toit mesuré à partir du terrain naturel sans pouvoir excéder un rez-de-chaussée + 1 étage + un niveau en combles aménageables (R + 1 + combles).

Dans le secteur UBA est permis l'accueil de construction de hauteur légèrement supérieure (14,40 mètres à l'égard de tout, sans pouvoir excéder R + 2 + combles même attiques).

Des adaptations de hauteur pourront être autorisées pour des raisons fonctionnelles aux techniques aux bâtiments agricoles ou viticoles, dans la mesure où le dépassement ne porte pas atteinte au cadre bâti et aux paysages.

EXTRAITS ET PLANS JOINTS AU DOSSIER DE L'ENQUETE PUBLIQUE

- Extrait zone UBA du PLU de Brasles concerné par la modification.
- Plan de situation où est situé le projet..
- Plan sommaire des lieux.
- Plan de composition DP 002 114 10 S 0023.
- Photocopie des délibérations du Conseil Municipal et des publications des journaux.

Plan Local d'Urbanisme

Commune de Brasles

4



Règlement

~~« VU POUR ÊTRE ANNEXE A LA DELIBERATION DU 09 SEPTEMBRE 2008,
ARRÊTANT LE PROJET DU PLAN LOCAL D'URBANISME »~~

« VU POUR ÊTRE ANNEXE A LA DELIBERATION DU 23 MARS 2009,
APPROUVANT LE PROJET DU PLAN LOCAL D'URBANISME »

Le Maire,
Michèle FUSELIER



Espace
Aménagement
des Territoires
Bureau d'études et de conseil
en aménagement des territoires

Challouet
02400 Château-Thierry
Tél. : 06.14.04.31.24
Fax : 03.23.69.94.45
E-mail : benedict.e.verriest@wanadoo.fr

Plan Local d'Urbanisme

Commune de BRASLES

4

Règlement

« Vu pour être annexé aux délibérations :

- du 9 septembre 2008 arrêtant le Projet de Plan Local d'Urbanisme
- du 23 mars 2009 approuvant le Plan Local d'Urbanisme »

Le Maire,

**Espace
Aménagement
des Territoires**
Bureau d'études et de conseil
en aménagement des territoires

Challouet
02 400 Château-Thierry
Tél. : 06.14.04.31.24

Sommaire

Titre I : Dispositions générales	3
Titre II : Définition des zones réglementées du PLU	5
Titre III : Dispositions applicables aux Zones Urbaines.....	6
Chapitre 1 : Dispositions applicables à la zone UA.....	6
Chapitre 2 : Dispositions applicables à la zone UB	12
Chapitre 3 : Dispositions applicables à la zone UE	18
Titre IV : Dispositions applicables aux Zones A Urbaniser	24
Chapitre 1 : Dispositions applicables à la zone 1 AU.....	24
Chapitre 2 : Dispositions applicables à la zone 2 AU.....	29
Titre V : Dispositions applicables aux Zones Agricoles.....	31
Titre VI : Dispositions applicables aux Zones Naturelles	36

Titre I : Dispositions générales

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

Article 1 : Champ d'application territorial du Plan

Le présent règlement s'applique à la totalité du territoire de Brasles, délimité au plan de zonage au 1/4200 figurant parmi les documents graphiques.

Article 2 : Portée respective du règlement au regard d'autres législations relatives à l'occupation des sols

Sont et demeurent notamment applicables au territoire couvert par le PLU :

1. Les règles fixées par ce Plan local d'urbanisme qui se substituent à celles des règles générales d'utilisation du sol fixées aux articles R. 111-1 à R. 111-26 du Code de l'urbanisme.
2. Toutefois les dispositions des articles R. 111-2, R. 111-3 2, R. 111-4, R. 111-14 2, R. 111-15 et R. 111-21 demeurent applicables.
3. S'ajoutent aux règles propres au PLU, les prescriptions prises au titre de législations spécifiques concernant les servitudes d'utilité publique affectant l'utilisation ou l'occupation du sol créées en application de législations particulières, qui sont reportées sur le plan des servitudes annexées au PLU ; après l'expiration d'un délai d'un an à compter, soit de l'approbation du plan, soit, s'il s'agit d'une servitude nouvelle, de son institution, seules les servitudes annexées au plan peuvent être opposées aux demandes d'autorisation d'occupation du sol.

Article 3 : Division du territoire en zones

Le territoire couvert par le PLU est divisé en zones : urbaines, à urbaniser, agricoles et naturelles.

Les zones urbaines (**UA**, **UB** -comprenant le secteur **UBa-**, **UE**), les zones à urbaniser (**1AU** et **2AU**), les zones agricoles (**A**, comprenant le secteur **Av**), et les zones naturelles (**N**, comprenant le secteur **Nl**), sont représentés aux plans de zonage par un trait continu épais noir.

A chacune de ces zones s'appliquent les dispositions figurant aux titres III, IV, V et VI du présent règlement. Le caractère et le règlement de chacune de ces zones sont définis dans le titre II. Chaque chapitre compte un corps de règle en quatorze articles (chaque numéro d'article est précédé du sigle de la zone où il s'applique) :

Article 1 : Occupations et utilisations du sol interdites

Article 2 : Occupations et utilisations du sol admises sous condition

Article 3 : Accès et voirie

Article 4 : Desserte par les réseaux

Article 5 : Caractéristique des terrains

Article 6 : Implantation des constructions par rapport aux emprises publiques
Article 7 : Implantation des constructions par rapport aux limites séparatives
Article 8 : Implantation des constructions par rapport aux autres sur une même propriété
Article 9 : Emprise au sol
Article 10 : Hauteur maximum des constructions
Article 11 : Aspect extérieur des constructions
Article 12 : Obligation de réaliser des aires de stationnement
Article 13 : Espaces libres et plantations - Espaces boisés classés
Article 14 : Possibilités maximales d'occupation du sol

Ces documents graphiques font également 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.
- **L'emprise de la zone inondable** définie par le Plan de Prévention des Risques d'Inondation de la rivière Marne.

Article 4 : Adaptations mineures

Les dispositions des articles 3 à 13 des règlements de chacune des zones ne peuvent faire l'objet que d'adaptations mineures, « rendues nécessaires par la nature du sol, la configuration de la parcelle, ou le caractère des constructions avoisinantes » (article L 123-1 du code de l'Urbanisme).

Titre II : Définition des zones réglementées du PLU

Les zones urbaines, dites "zones U".

Il s'agit de secteurs déjà urbanisés, et de secteurs où les équipements publics existants ou en cours de réalisation ont une capacité suffisante pour desservir les constructions à implanter.

La zone **UA** englobe le bâti le plus ancien du territoire communal à destination d'habitat, tandis que la zone **UB** regroupe les espaces construits plus récemment ou éloignés du centre de Brasles.

Le secteur **UBa** accueillera un habitat densifié en comparaison avec les zones **1AU**, justifié par un souci d'économie d'espace et de cohérence dans un espace de transition avec la ville de Château-Thierry.

Le secteur **UE** a pour vocation principale l'accueil des activités économiques (zone industrielle et commerciale, artisanat).

Les zones à urbaniser, dites "zones AU".

Les terrains classés en **ZAU** ne sont pas desservis par les réseaux et sont destinés à accueillir de nouvelles constructions.

En zone « **1AU** », il s'agira de bâtiments à usage d'habitation, d'artisanat ou de commerce et qui seront proches des zones bâties existantes.

Sous réserve d'une procédure de modification du PLU, les zones « **2AU** » recevront à long terme (10-15 ans) des constructions de faible densité destinées à l'habitat ou aux activités liées au tourisme ou aux loisirs (hôtellerie, restauration...). Ces aménagements devront s'effectuer sous forme d'opération d'ensemble en vue de respecter une unité architecturale équilibrée et respectueuse du paysage environnant.

Les zones agricoles, dites "zones A".

Ces zones sont classées inconstructibles en dehors des changements de destination des bâtiments agricoles identifiés et des constructions et installations nécessaires à l'activité agricole et aux services publics ou d'intérêt collectif. Le potentiel agronomique, biologique ou économique de ces surfaces justifie cette protection.

Le secteur **Av** correspond aux superficies dédiées à la culture de la vigne située en appellation d'origine contrôlée "Champagne".

Les zones naturelles, ou "zones N".

Les zones naturelles et forestières correspondent aux secteurs de la commune, 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.

Sont à distinguer parmi ces espaces, les zones **NI**, destinées à la pratique sportive et sur lesquelles ne sont autorisées que les constructions minimales nécessaires à l'exercice de ces sports et loisirs à la condition qu'elles ne portent atteinte ni à la préservation des sols agricoles et forestiers, ni à la sauvegarde des sites, milieux naturels et paysages.

Titre III : Dispositions applicables aux Zones Urbaines

Chapitre 1 : Dispositions applicables à la zone UA

Dans l'emprise couverte aux plans de zonage par la trame inscrite le long de la route départementale n°3, prolongée par la rue Jean Jaurès et l'avenue de Château-Thierry au sein de l'agglomération brasloise, les constructions d'habitation à l'exclusion des extensions des habitations existantes, sont soumises aux dispositions de l'arrêté ministériel du 6 octobre 1978 relatif à l'isolement acoustique des bâtiments d'habitation les établissements de santé, les hôtels et les bâtiments d'enseignement contre les bruits de l'espace extérieur.

Article UA 1 : Occupations et utilisations du sol interdites

Rappel : Les demandes de défrichement sont irrecevables dans les Espaces Boisés Classés.

Sont interdites les occupations et utilisations du sol suivantes :

- L'ouverture et l'exploitation de carrières.
- Les terrains de camping et de caravanage soumis à autorisation.
- Le stationnement des caravanes hors terrain aménagé, visé aux articles R 443.1 et suivants du Code de l'Urbanisme.
- Les dépôts de toute nature, à l'exception des dépôts de bois à usage privé.
- Les équipements publics sauf en cas de nécessité technique dûment justifiée.
- Les antennes de téléphonie mobile.
- Les activités économiques susceptibles de générer des nuisances (cf article R 111-3-1 du Code de l'Urbanisme) ou des dangers (explosion, intoxication, ...) incompatibles avec la proximité immédiate des habitations, constructions caractéristiques de la zone.
- Dans l'emprise de la zone inondable définie par le PPRI, les constructions et installations sont soumises au règlement du PPRI annexé.

Article UA 2 : Occupations et utilisations du sol admises sous condition

Rappel :

- L'édification des clôtures est soumise à déclaration, conformément aux articles L. 441-1 et suivants et R 441-1 et suivants du Code de l'Urbanisme.
- Les installations et travaux divers désignés à l'article R 442-2 du Code de l'Urbanisme (parcs et aires de jeux et de sports, aires de stationnement et dépôts, affouillements et exhaussements) sont soumis à autorisation.
- Les coupes et abattage d'arbres sont soumis à autorisation dans les espaces boisés classés conformément à l'article L 130-1 du Code de l'Urbanisme annexé.

Sont admis sous condition :

- La reconstruction des bâtiments sinistrés affectés à la même destination et dans les limites de la surface de plancher hors oeuvre brute détruite.
- Les modifications et les extensions limitées de l'ordre de 30 % de la SHON existante à la date d'approbation du PLU et à raison d'une seule extension des constructions existantes mais sans apport de nuisances supplémentaires pour le voisinage.
- Les annexes, garages et abris de jardin liés à une construction d'habitation déjà existante et respectant les critères de constructions précisés aux articles UA suivants.

Article UA 3 : Accès et voirie

Les accès des terrains et leurs débouchés sur la voie de desserte doivent permettre la circulation générale et celle des véhicules de lutte contre l'incendie. Le permis de construire sera refusé s'ils ne sont pas adaptés à la destination de la construction projetée ou bien s'ils nuisent à la sécurité et à la fluidité de la circulation.

Article UA 4 : Desserte par les réseaux

4.1. Alimentation en eau potable

- L'eau potable : le raccordement au réseau public de distribution d'eau potable est obligatoire pour toute opération nouvelle qui requiert une telle alimentation.
- L'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

- Les eaux usées domestiques (eaux vannes et ménagères) : le long des voies desservies par un réseau de collecte des eaux usées, raccordé à un système collectif d'épuration, le raccordement à ce réseau est obligatoire pour toute opération nouvelle susceptible de produire des eaux usées. En l'absence d'un tel réseau, l'assainissement individuel est autorisé, mais les dispositions adoptées devront être conformes à la réglementation en vigueur et devront permettre la suppression de l'installation individuelle de traitement et le raccordement ultérieur au réseau collectif d'assainissement lorsqu'il sera réalisé.
- Les eaux résiduaires industrielles et professionnelles : leur rejet dans le réseau public ou le milieu naturel est soumis aux dispositions législatives et réglementaires en vigueur.
- Les eaux pluviales : les aménagements apportés à 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. Les eaux pluviales s'écoulant sur les voies publiques pourront être collectées et traitées afin d'être réutilisées dans le circuit de consommation d'eau usuel compatible

(sanitaires, arrosage, ...). A défaut, elles seront recueillies par canalisations, gargouilles ou caniveaux, selon l'exutoire et les dispositions arrêtées par la commune ou les services techniques la conseillant.

4.3. Electricité - Téléphone

L'alimentation en électricité et téléphone doit être assurée par un réseau souterrain, sauf en cas d'impossibilité technique justifiée.

Article UA 5 : Caractéristique des terrains

Sans objet.

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

Toute construction doit être implantée à l'alignement des voies, à l'exception :

- des équipements publics techniques,
- des extensions de constructions existantes présentant un recul identique à celles-ci,
- des constructions implantées sur un terrain jouxtant un immeuble déjà construit le long de la limite séparative commune. Dans ce cas la construction peut être édifiée en respectant le même retrait que le bâtiment contigu, ou en s'alignant sur sa façade.

Un recul pourra également être admis s'il est justifié par des impératifs techniques ou une plus grande harmonisation avec le reste de la rue.

Article UA 7 : Implantation des constructions par rapport aux limites séparatives

Lorsqu'une construction ne joint pas les limites séparatives de propriété, la distance comptée horizontalement entre tout point de la construction et le point le plus proche de cette limite doit être au moins égale à la moitié de la différence de niveau entre ces deux points sans pouvoir être inférieure à 3 mètres.

Article UA 8 : Implantation des constructions par rapport aux autres sur une même propriété

Les constructions non contiguës doivent être édifiées de telle manière que la distance horizontale entre tout point d'un bâtiment et le point le plus proche d'un autre bâtiment soit toujours au moins égale à 5 mètres.

Article UA 9 : Emprise au sol

Sans objet.

Article UA 10 : Hauteur maximum des constructions

La hauteur maximale des constructions autorisées est fixée à 10 mètres à l'égout du toit mesurés à partir du terrain naturel sans pouvoir excéder un rez-de-chaussée + 2 étages + un niveau en combles aménageables (R+2+combles).

Des adaptations de hauteur pourront être autorisées en cas de reconstruction après sinistre de bâtiments ne dépassant pas leur hauteur initiale, dans la mesure où le dépassement ne porte pas atteinte au cadre bâti et aux paysages.

Article UA 11 : Aspect extérieur des constructions

Les constructions et installations autorisées ne doivent nuire ni par leur volume, ni par leur aspect à l'environnement immédiat et aux paysages dans lesquels elles s'intégreront.

Sont permises les constructions contemporaines favorisant les économies d'énergie (maisons de bois, éoliennes d'autoconsommation, panneaux solaires, toitures végétales, etc).

Façades, volumes :

Les constructions nouvelles doivent s'intégrer au bâti existant en présentant des volumes simples et une unité d'aspect. Les enduits doivent respecter une tonalité neutre (ton pierre proche de celui du mortier de chaux -matériau traditionnel local).

Sont interdits : Les constructions utilisant des matériaux précaires, les constructions accolées aux constructions principales ne s'intégrant pas parfaitement à celle-ci du point de vue architectural, l'emploi sans enduit de matériaux destinés à être revêtus (parpaings, briques creuses, etc), les pierres apparentes dispersées dans l'enduit ou les motifs fantaisistes et les faux joints, l'emploi de couleurs violentes ou discordantes dans l'environnement, notamment le blanc pur, enfin, les surélévations du sol créant un relief artificiel.

Les imitations d'architectures étrangères à la région sont également interdites, hormis les maisons de bois ayant fait l'objet d'une étude d'intégration paysagère.

Garages, annexes :

Ces constructions doivent être réalisées avec les mêmes matériaux que les constructions principales.

Toitures :

En sus des toitures végétales, les matériaux autorisés sont : les tuiles, l'ardoise dans le seul cas de remplacement d'une toiture existante et les panneaux solaires orientés plein sud s'ils s'intègrent à la toiture elle-même.

Les équipements d'intérêt général et les bâtiments viticoles pourront utiliser également la tôle grande onde de ton sombre, ou une couverture métallique pré-peinte de teinte foncée.

Les couvertures en tuiles des constructions doivent présenter deux versants d'une inclinaison minimum de 45° sans débordement latéral et se terminent par deux pignons droits.

Les toitures à une pente sont autorisées pour les constructions mineures accolées aux bâtiments existants et les annexes. Les agrandissements supérieurs à 15 % de la surface au sol des bâtiments existants devront respecter la même pente que celle de ces derniers.

Sont interdits les "chiens-assis", les lucarnes rampantes et les cheminées apparentes accolées au mur.

Clôtures :

Les clôtures doivent s'intégrer harmonieusement à leur environnement naturel.

Elles seront sobres et constituées :

- soit d'un mur de 1 mètre de hauteur maximum respectant les règles applicables aux façades, et pouvant être surmonté d'un grillage ou de grilles à barreaux verticaux et rectilignes portant la hauteur maximale de la clôture à 1,80 mètres,
- soit d'un mur plein de 1.80 mètre de hauteur maximum s'harmonisant avec les murs avoisinants,
- soit d'une haie vive de préférence composée d'essences non résineuses doublée ou non d'un grillage.

Sauf : - en zone rouge du PPRi, où seules les clôtures de type 5 fils maximum sans grillage avec piquets espacés de plus de trois mètres et sans saillie de fondation sont autorisées ;

et - en zone bleue du PPRi, où seules les clôtures ne constituant pas d'obstacle à l'écoulement de l'eau sont autorisées.

Antennes paraboliques :

Si les conditions de réception le permettent, les antennes paraboliques seront implantées et peintes de façon à ce qu'elles ne puissent être vues des voies publiques et se confondent avec l'environnement.

Ouvertures :

La proportion maximum des ouvertures sera de 2 en largeur pour 3 en hauteur, à l'exception des ouvertures en oeil de boeuf qui seront admises et des ouvertures situées en sous-sol dans la mesure où elles s'intègrent harmonieusement à la construction dans son ensemble.

Dispositions particulières :

Les citernes, dépôts de résidus, caravanes et abris de jardins doivent être placés en arrière des habitations ou masqués par des plantations.

Les dispositions du présent article ne sont pas imposables aux projets d'architecture innovants lorsqu'ils répondent à aux objectifs fixés par les principes du développement durable, et notamment ceux relatifs aux économies d'énergie.

Article UA 12 : Obligation de réaliser des aires de stationnement

Le stationnement de véhicules correspondant aux besoins des nouvelles constructions et des installations doit être assuré sur la parcelle en dehors des voies publiques. Soit :

- 2 places par logement (abritées ou non),
- 1 place pour 30 m² de surface hors oeuvre nette à usage de bureaux, d'artisanat ou de commerce,
- 1 place par chambre d'hôtel ou par 10 m² de salle de réunion ou de restaurant.

Article UA 13 : Espaces libres et plantations - Espaces boisés classés

Au moins 30 % de la superficie du terrain devra être traitée en espaces verts comportant au moins 1 arbre de moyenne tige par 50 m² ou 1 arbre de haute tige par 100 m².

Article UA 14 : Possibilités maximales d'occupation du sol

Sans objet.

Chapitre 2 : Dispositions applicables à la zone UB

Dans l'emprise couverte aux plans de zonage par la trame inscrite le long de la route départementale n°3, prolongée par la rue Jean Jaurès et l'avenue de Château-Thierry au sein de l'agglomération brasloise, les constructions d'habitation à l'exclusion des extensions des habitations existantes, sont soumises aux dispositions de l'arrêté ministériel du 6 octobre 1978 relatif à l'isolement acoustique des bâtiments d'habitation les établissements de santé, les hôtels et les bâtiments d'enseignement contre les bruits de l'espace extérieur.

Article UB 1 : Occupations et utilisations du sol interdites

Rappel : Les demandes de défrichement sont irrecevables dans les Espaces Boisés Classés.

Sont interdites les occupations et utilisations du sol suivantes :

- L'ouverture et l'exploitation de carrières.
- Les terrains de camping et de caravanage soumis à autorisation.
- Le stationnement des caravanes hors terrain aménagé, visé aux articles R 443.1 et suivants du Code de l'Urbanisme.
- Les dépôts de toute nature, à l'exception des dépôts de bois à usage privé.
- Les équipements publics sauf en cas de nécessité technique dûment justifiée, et à l'exception des équipements destinés à l'accueil de personnes (établissements médicalisés, etc).
- Les antennes de téléphonie mobile.
- Les activités économiques susceptibles de générer des nuisances (cf article R 111-3-1 du Code de l'Urbanisme) ou des dangers (explosion, intoxication, ...) incompatibles avec la proximité immédiate des habitations, constructions caractéristiques de la zone.
- Dans l'emprise de la zone inondable définie par le PPRI, les constructions et installations sont soumises au règlement du PPRI annexé.
- Au sein de la trame jardin située au sud du lieu dit « les marais », les constructions nouvelles à l'exception d'un abri de jardin par unité et d'une superficie limitée à 10 m².

Article UB 2 : Occupations et utilisations du sol admises sous condition

Rappel :

- L'édification des clôtures est soumise à déclaration.
- Les installations et travaux divers désignés à l'article R 442.2 du Code de l'Urbanisme (parcs et aires de jeux et de sports, aires de stationnement et dépôts, affouillements et exhaussements) sont soumis à autorisation.
- Les coupes et abattage d'arbres sont soumis à autorisation dans les espaces boisés classés conformément à l'article L 130-1 du Code de l'Urbanisme annexé.

Sont admis sous condition :

- La reconstruction des bâtiments sinistrés affectés à la même destination et dans les limites de la surface de plancher hors oeuvre brute détruite.
- Les modifications et les extensions limitées de l'ordre de 20 % de la SHON existante à la date d'approbation du PLU et à raison d'une seule extension des constructions existantes et sous réserve qu'elles n'apportent pas de nuisances supplémentaires pour le voisinage.
- Les annexes, garages et abris de jardin liés à une construction d'habitation déjà existante.
- Les équipements publics en cas de nécessité dûment justifiée.
- Les constructions nécessaires à l'activité viticole à condition qu'elles n'entraînent pour le voisinage aucune incommodité ni danger de dommages graves ou irréparables. Les exigences de fonctionnement de celles-ci devront être compatibles avec les infrastructures publiques existantes (voirie, réseaux ...).

Article UB 3 : Accès et voirie

Les accès des terrains et leurs débouchés sur la voie de desserte doivent permettre la circulation générale et celle des véhicules de lutte contre l'incendie. Le permis de construire sera refusé s'ils ne sont pas adaptés à la destination de la construction projetée ou bien s'ils nuisent à la sécurité et à la fluidité de la circulation.

Article UB 4 : Desserte par les réseaux

4.1. Alimentation en eau potable

- L'eau potable : le raccordement au réseau public de distribution d'eau potable est obligatoire pour toute opération nouvelle qui requiert une telle alimentation.
- L'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

- Les eaux usées domestiques (eaux vannes et ménagères) : le long des voies desservies par un réseau de collecte des eaux usées, raccordé à un système collectif d'épuration, le raccordement à ce réseau est obligatoire pour toute opération nouvelle susceptible de produire des eaux usées. En l'absence d'un tel réseau, l'assainissement individuel est autorisé, mais les dispositions adoptées devront être conformes à la réglementation en vigueur et devront permettre la suppression de l'installation individuelle de traitement et le raccordement ultérieur au réseau collectif d'assainissement lorsqu'il sera réalisé.
- Les eaux résiduaires industrielles et professionnelles : leur rejet dans le réseau public ou le milieu naturel est soumis aux dispositions législatives et réglementaires en vigueur.
- Les eaux pluviales : les aménagements apportés à 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. Les eaux pluviales s'écoulant sur les voies publiques pourront être collectées et traitées

afin d'être réutilisées dans le circuit de consommation d'eau usuel compatible (sanitaires, arrosage, ...). A défaut, elles seront recueillies par canalisations, gargouilles ou caniveaux, selon l'exutoire et les dispositions arrêtées par la commune ou les services techniques la conseillant.

4.3. Electricité - Téléphone

L'alimentation en électricité et téléphone doit être assurée par un réseau souterrain, sauf en cas d'impossibilité technique justifiée.

Article UB 5 : Caractéristique des terrains

Sans objet.

Article UB 6 : Implantation des constructions par rapport aux emprises publiques

Toute construction doit être implantée à au moins 5 mètres en retrait de l'alignement des voies et à 75 mètres le long des axes routiers départementaux n° 1 et 3, à l'exception :

- des équipements publics techniques,
- des extensions de constructions existantes présentant un recul identique à celles-ci,
- des constructions implantées sur un terrain jouxtant un immeuble déjà construit le long de la limite séparative commune. Dans ce cas la construction peut être édifiée en respectant le même retrait que le bâtiment contigu, ou en s'alignant sur sa façade.

Un recul pourra également être admis s'il est justifié par des impératifs techniques ou une plus grande harmonisation avec le reste de la rue.

Article UB 7 : Implantation des constructions par rapport aux limites séparatives

Lorsqu'une construction ne joint pas les limites séparatives de propriété, la distance comptée horizontalement entre tout point de la construction et le point le plus proche de cette limite doit être au moins égale à la moitié de la différence de niveau entre ces deux points sans pouvoir être inférieure à 3 mètres.

Article UB 8 : Implantation des constructions par rapport aux autres sur une même propriété

Les constructions non contiguës doivent être édifiées de telle manière que la distance horizontale entre tout point d'un bâtiment et le point le plus proche d'un autre bâtiment soit toujours au moins égale à la différence de niveau entre ces deux points sans être inférieure à 5 mètres, ou 8 mètres dans le cas de murs comprenant des ouvertures de pièces principales ou de cuisine.

Article UB 9 : Emprise au sol

Sans objet.

Article UB 10 : Hauteur maximum des constructions

La hauteur maximale des constructions autorisées est fixée à 10 mètres à l'égout du toit mesurés à partir du terrain naturel sans pouvoir excéder un rez-de-chaussée + 1 étage + un niveau en combles aménageables (R+1+combles).

Dans le secteur UBa est permis l'accueil de constructions de hauteur légèrement supérieure (12 mètres à l'égout du toit), sans pouvoir excéder R+2+combles.

Des adaptations de hauteur pourront être autorisées pour des raisons fonctionnelles ou techniques aux bâtiments agricoles ou viticoles, dans la mesure où le dépassement ne porte pas atteinte au cadre bâti et aux paysages.

Article UB 11 : Aspect extérieur des constructions

Les constructions et installations autorisées ne doivent nuire ni par leur volume, ni par leur aspect à l'environnement immédiat et aux paysages dans lesquels elles s'intégreront.

Sont permises les constructions contemporaines favorisant les économies d'énergie (maisons de bois, éoliennes d'autoconsommation, panneaux solaires, toitures végétales, etc).

Façades, volumes :

Les constructions nouvelles doivent s'intégrer au bâti existant en présentant des volumes simples et une unité d'aspect. Les enduits doivent respecter une tonalité neutre (ton pierre).

Sont interdits : Les constructions utilisant des matériaux précaires, les constructions accolées aux constructions principales ne s'intégrant pas parfaitement à celles-ci du point de vue architectural, l'emploi sans enduit de matériaux destinés à être revêtus (parpaings, briques creuses, etc), les pierres apparentes dispersées dans l'enduit ou les motifs fantaisistes et les faux joints, l'emploi de couleurs violentes ou discordantes dans l'environnement, notamment le blanc pur, enfin, les surélévations du sol créant un relief artificiel.

Les imitations d'architectures étrangères à la région sont également interdites, hormis les maisons de bois ayant fait l'objet d'une étude d'intégration paysagère.

Garages, annexes :

Ces constructions doivent être réalisées avec les mêmes matériaux que les constructions principales.

Toitures :

En sus des toitures végétales, les matériaux autorisés sont : les tuiles, et les panneaux solaires orientés plein sud s'ils s'intègrent à la toiture elle-même.

Les équipements d'intérêt général et les bâtiments agricoles ou viticoles pourront utiliser également la tôle grande onde de ton sombre, ou une couverture métallique pré-peinte de teinte foncée.

La pente des toits de tuiles sera comprise entre 30° et 45 ° et présentera deux versants sans débordement latéral et se terminant par deux pignons droits.

Les toitures à une pente sont autorisés pour les constructions mineures accolées aux bâtiments existants et les annexes. Les agrandissements supérieurs à 15 % de la

surface au sol des bâtiments existants devront respecter la même pente que celle de ces derniers.

Sont interdits les "chiens-assis", les lucarnes rampantes et les cheminées apparentes accolées au mur.

Clôtures :

Les clôtures doivent s'intégrer harmonieusement à leur environnement naturel.

Elles seront sobres et constituées :

- soit d'un mur de 1 mètre de hauteur maximum respectant les règles applicables aux façades, et pouvant être surmonté d'un grillage, de clôtures verticales en bois teinté de couleur bois, ou de grilles à barreaux verticaux et rectilignes portant la hauteur maximale de la clôture à 1,80 mètres,
- soit d'un mur plein de 1.80 mètre de hauteur maximum s'harmonisant avec les murs avoisinants,
- soit d'une haie vive de préférence composée d'essences non résineuses doublée ou non d'un grillage.

Sauf : - en zone rouge du PPRi, où seules les clôtures de type 5 fils maximum sans grillage avec piquets espacés de plus de trois mètres et sans saillie de fondation sont autorisées ;

et - en zone bleue du PPRi, où seules les clôtures ne constituant pas d'obstacle à l'écoulement de l'eau sont autorisées.

Antennes paraboliques :

Si les conditions de réception le permettent, les antennes paraboliques seront implantées et peintes de façon à ce qu'elles ne puissent être vues des voies publiques et se confondent avec l'environnement.

Ouvertures :

La proportion maximum des ouvertures sera de 2 en largeur pour 3 en hauteur, à l'exception des ouvertures en oeil de boeuf qui seront admises et des ouvertures situées en sous-sol dans la mesure où elles s'intègrent harmonieusement à la construction dans son ensemble.

Dispositions particulières :

Les citernes, dépôts de résidus, caravanes et abris de jardins doivent être placés en arrière des habitations ou masqués par des plantations.

Les dispositions du présent article ne sont pas imposables aux projets d'architecture innovants lorsqu'ils répondent à aux objectifs fixés par les principes du développement durable, et notamment ceux relatifs aux économies d'énergie.

Article UB 12 : Obligation de réaliser des aires de stationnement

Le stationnement de véhicules correspondant aux besoins des nouvelles constructions et des installations doit être assuré sur la parcelle en dehors des voies publiques. Soit :

- 2 places par logement (abritées ou non),
- 1 place pour 30 m² de surface hors oeuvre nette à usage de bureaux, d'artisanat ou de commerce,
- 1 place par chambre d'hôtel ou par 10 m² de salle de réunion ou de restaurant,
- 1 place pour 3 lits dans les établissements accueillant du public, et notamment les maisons médicalisées.

Article UB 13 : Espaces libres et plantations - Espaces boisés classés

Les espaces boisés figurant au plan sont classés protégés et soumis aux dispositions de l'article L 130-1 du Code de l'Urbanisme. Dans ces espaces, les plantations existantes seront maintenues ou remplacées par des plantations équivalentes.

Au moins 30 % de la superficie du terrain devra être traitée en espaces verts comportant au moins 1 arbre de moyenne tige par 50 m² ou 1 arbre de haute tige par 100 m².

Dans les opérations de construction groupées, la superficie des espaces verts communs doit être au moins égale à 10 % de la superficie des terrains destinés à recevoir de l'habitat.

Article UB 14 : Possibilités maximales d'occupation du sol

Sans objet.

Chapitre 3 : Dispositions applicables à la zone UE

Dans l'emprise couverte aux plans de zonage par la trame inscrite le long de la route départementale n°3, prolongée par la rue Jean Jaurès et l'avenue de Château-Thierry au sein de l'agglomération brasloise, les constructions d'habitation à l'exclusion des extensions des habitations existantes, sont soumises aux dispositions de l'arrêté ministériel du 6 octobre 1978 relatif à l'isolement acoustique des bâtiments d'habitation les établissements de santé, les hôtels et les bâtiments d'enseignement contre les bruits de l'espace extérieur.

Article UE 1 : Occupations et utilisations du sol interdites

Sont interdites les occupations et utilisations du sol suivantes :

- L'ouverture et l'exploitation de carrières,
- Les terrains de camping et de caravanage soumis à autorisation,
- Le stationnement des caravanes hors terrain aménagé, visé aux articles R 443.1 et suivants du Code de l'Urbanisme.
- Les lotissements à usage d'habitation,
- Les bâtiments destinés à accueillir des logements, sauf ceux nécessaires à l'exercice des activités industrielles et commerciales existantes,
- Les antennes de téléphonie mobile,
- Les bâtiments d'élevage,
- Les installations classées nouvelles soumises à autorisation et susceptibles de générer des nuisances supplémentaires dans la zone ou les zones voisines,
- Dans l'emprise de la zone inondable définie par le PPRI, les constructions et installations sont soumises au règlement du PPRI annexé.

Article UE 2 : Occupations et utilisations du sol admises sous condition

Rappel :

- L'édification des clôtures est soumise à déclaration, conformément aux articles L. 441-1 et suivants et R 441-1 et suivants du Code de l'Urbanisme.
- Les installations et travaux divers désignés à l'article R 442-2 du Code de l'Urbanisme (parcs et aires de jeux et de sports, aires de stationnement et dépôts, affouillements et exhaussements) sont soumis à autorisation.
- Les coupes et abattage d'arbres sont soumis à autorisation dans les espaces boisés classés conformément à l'article L 130-1 du Code de l'Urbanisme annexé.

Sont admis sous condition :

- Les installations classées quels que soit le régime auquel elles sont soumises à condition qu'elles n'entraînent pour le voisinage aucune nuisances ou danger grave en cas d'accident.
- Les habitations et leurs annexes destinées au logement des personnes dont la présence est nécessaire pour assurer la surveillance des établissements autorisés.
- La reconstruction des bâtiments sinistrés affectés à la même destination et dans les limites de la surface de plancher hors oeuvre brute détruite.

Article UE 3 : Accès et voirie

Les terrains sont inconstructibles si leurs accès et leurs débouchés sur la voie de desserte ne permettent pas la circulation générale et celle des véhicules de lutte contre l'incendie. De même, le permis de construire sera refusé s'ils ne sont pas adaptés à la destination de la construction projetée ou bien s'ils nuisent à la sécurité et à la fluidité de la circulation.

Article UE 4 : Desserte par les réseaux

4.1. Alimentation en eau potable

- L'eau potable : le raccordement au réseau public de distribution d'eau potable est obligatoire pour toute opération nouvelle qui requiert une telle alimentation.
- L'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

- Les eaux usées domestiques (eaux vannes et ménagères) : le long des voies desservies par un réseau de collecte des eaux usées, raccordé à un système collectif d'épuration, le raccordement à ce réseau est obligatoire pour toute opération nouvelle susceptible de produire des eaux usées. En l'absence d'un tel réseau, l'assainissement individuel est autorisé, mais les dispositions adoptées devront être conformes à la réglementation en vigueur et devront permettre la suppression de l'installation individuelle de traitement et le raccordement ultérieur au réseau collectif d'assainissement lorsqu'il sera réalisé.
- Les eaux résiduaires industrielles et professionnelles : leur rejet dans le réseau public ou le milieu naturel est soumis aux dispositions législatives et réglementaires en vigueur.
- Les eaux pluviales : les aménagements apportés à 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. Les eaux pluviales s'écoulant sur les voies publiques pourront être collectées et traitées afin d'être réutilisées dans le circuit de consommation d'eau usuel compatible (sanitaires, arrosage, ...). A défaut, elles seront recueillies par canalisations, gargouilles ou caniveaux, selon l'exutoire et les dispositions arrêtées par la commune ou les services techniques la conseillant.

4.3. Electricité - Téléphone

L'alimentation en électricité et téléphone doit être assurée par un réseau souterrain, sauf en cas d'impossibilité technique justifiée.

Article UE 5 : Caractéristique des terrains

Sans objet.

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

Toute construction doit être implantée à 5 mètres de l'alignement des voies, à l'exception :

- des équipements publics techniques,
- des extensions de constructions existantes présentant un recul identique à celles-ci.

Article UE 7 : Implantation des constructions par rapport aux limites séparatives

Les constructions doivent être implantées à une distance des limites séparatives de propriété au moins égale à la moitié de sa hauteur sans pouvoir être inférieure à 5 mètres, sauf s'il s'agit : d'une extension d'un bâtiment existant qui respecte la même implantation que la construction initiale, ou d'équipements publics techniques.

Article UE 8 : Implantation des constructions par rapport aux autres sur une même propriété

Les constructions non contiguës doivent être édifiées de telle manière que la distance horizontale entre tout point d'un bâtiment et le point le plus proche d'un autre bâtiment soit toujours au moins égale à la différence de niveau entre ces deux points sans être inférieure à 5 mètres, ou 8 mètres dans le cas de murs comprenant des ouvertures de pièces principales ou de cuisine.

Article UE 9 : Emprise au sol

L'emprise au sol des constructions ne peut excéder 50 % de la surface de la parcelle, sauf aménagements de bâtiments existants dépassant déjà cette emprise.

Article UE 10 : Hauteur maximum des constructions

La hauteur maximale des constructions autorisées est fixée à 10 mètres au faîtage du toit mesurés à partir du terrain naturel sans pouvoir excéder un rez-de-chaussée + 1 étage + un niveau en combles aménageables (R+1+combles) pour les habitations.

Des adaptations de hauteur pourront être autorisées en cas de reconstruction après sinistre de bâtiments ne dépassant pas leur hauteur initiale, dans la mesure où le dépassement ne porte pas atteinte au cadre bâti et aux paysages ou si des contraintes techniques l'imposent pour un usage industriel.

Article UE 11 : Aspect extérieur des constructions

Les constructions et installations autorisées ne doivent nuire ni par leur volume, ni par leur aspect à l'environnement immédiat et aux paysages dans lesquels elles s'intégreront sous peine du refus de délivrance du permis de construire.

Sont permises les constructions contemporaines favorisant les économies d'énergie (bois, éoliennes d'autoconsommation, panneaux solaires, toitures végétales, etc).

Façades, volumes :

Les constructions nouvelles doivent s'intégrer au bâti existant en présentant des volumes simples et une unité d'aspect. Les enduits doivent respecter une tonalité neutre (ton pierre). Les teintes des matériaux de façade doivent s'harmoniser entre elles et avec le paysage urbain ou naturel environnant.

Sont interdits : Les constructions utilisant des matériaux précaires, les constructions accolées aux constructions principales non harmonisées à celles-ci du point de vue architectural, l'emploi sans enduit de matériaux destinés à être revêtus (parpaings, briques creuses, etc), les pierres apparentes dispersées dans l'enduit ou les motifs fantaisistes et les faux joints, l'emploi de couleurs violentes ou discordantes dans l'environnement, enfin, les surélévations du sol créant un relief artificiel.

Les imitations d'architectures étrangères à la région sont également interdites, hormis les maisons de bois ayant fait l'objet d'une étude d'intégration paysagère.

Garages, annexes :

Ces constructions doivent être réalisées avec les mêmes matériaux que les constructions principales.

Toitures :

En sus des toitures végétales, les matériaux autorisés sont : les tuiles, et les panneaux solaires orientés plein sud s'ils s'intègrent à la toiture elle-même.

Les équipements d'intérêt général et les bâtiments industriels et commerciaux pourront utiliser également la tôle grande onde de ton sombre, ou une couverture métallique pré-peinte de teinte foncée.

La pente des toits non traités en terrasse sera comprise entre 30° et 45 ° et présentera deux versants sans débordement latéral et se terminant par deux pignons droits.

Les toitures à une pente sont autorisés pour les constructions mineures accolées aux bâtiments existants et les annexes. Les agrandissements supérieurs à 15 % de la surface au sol des bâtiments existants devront respecter la même pente que celle de ces derniers.

Clôtures :

Les clôtures doivent s'intégrer harmonieusement à leur environnement naturel et respecter les mêmes critères de construction que ceux des façades. Elles seront sobres et constituées :

- soit d'une haie vive de préférence composée d'essences non résineuses doublée ou non d'un grillage,
- soit d'un mur plein de 2.20 mètres de hauteur maximum s'harmonisant avec les murs avoisinants, et si cela est rendu nécessaire par la nature de l'activité.

Sauf : - en zone rouge du PPRI, où seules les clôtures de type 5 fils maximum sans grillage avec piquets espacés de plus de trois mètres et sans saillie de fondation sont autorisées ;

et - en zone bleue du PPRI, où seules les clôtures ne constituant pas d'obstacle à l'écoulement de l'eau sont autorisées.

Antennes paraboliques :

Si les conditions de réception le permettent, les antennes paraboliques seront implantées et peintes de façon à ce qu'elles ne puissent être vues des voies publiques et se confondent avec l'environnement.

Ouvertures :

La proportion maximum des ouvertures sera de 2 en largeur pour 3 en hauteur, à l'exception des ouvertures en oeil de boeuf qui seront admises et des ouvertures situées en sous-sol dans la mesure où elles s'intègrent harmonieusement à la construction dans son ensemble.

Dispositions particulières :

Les citernes, dépôts de toute nature, caravanes et abris de jardins doivent être placés en arrière des habitations ou masqués par des plantations.

Les dispositions du présent article ne sont pas imposables aux projets d'architecture innovants lorsqu'ils répondent à aux objectifs fixés par les principes du développement durable, et notamment ceux relatifs aux économies d'énergie.

Article UE 12 : Obligation de réaliser des aires de stationnement

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

- 2 places par logement (abritées ou non),
- 2 place pour 40 m² de surface hors oeuvre nette à usage de bureaux, d'artisanat ou de services,
- 4 places par 100 m² de surface de vente, puis 2 places par 100 m² supplémentaires,
- 1 place par 25 m² de SHON à usage d'atelier ou de dépôt.

Article UE 13 : Espaces libres et plantations - Espaces boisés classés

Les parkings et espaces libres intérieurs doivent comporter au moins 1 arbre par 100 m² de terrain.

Article UE14 : Possibilités maximales d'occupation du sol

Sans objet.

Titre IV : Dispositions applicables aux Zones A Urbaniser

Chapitre 1 : Dispositions applicables à la zone 1 AU

Article 1 AU 1 : Occupations et utilisations du sol interdites

Sont interdites les occupations et utilisations du sol qui ne figurent pas à l'article 1 AU 2.

Article 1 AU 2 : Occupations et utilisations du sol admises sous condition

Rappel :

- L'édification des clôtures est soumise à déclaration, conformément aux articles L. 441-1 et suivants et R 441-1 et suivants du Code de l'Urbanisme.
- Les installations et travaux divers désignés à l'article R 442-2 du Code de l'Urbanisme sont soumis à autorisation.

Sont admis :

- Les constructions à usage d'habitation.
- Les ouvrages ou équipements publics et les installations d'intérêt général.

Sont admis sous condition :

- les affouillements et exhaussements du sol nécessaires à l'aménagement de la zone et respectant la pente naturelle du terrain.
- Les constructions à usage de commerce, d'artisanat, d'activités tertiaires, sous réserve qu'elles soient compatibles avec le caractère résidentiel principal de la zone.

Article 1 AU 3 : Accès et voirie

Accès :

Les accès ne doivent pas gêner la circulation, et doivent occuper le minimum d'espace sur la voie publique.

Pour être constructible, un terrain doit avoir un accès suffisant à une voie viabilisée permettant la circulation automobile.

Voirie :

- Les caractéristiques des voies desservant les constructions et installations doivent satisfaire aux règles minimales de desserte : défense contre l'incendie, enlèvement des ordures ménagères, etc.
- Les voies en impasse doivent avoir leur partie terminale aménagée de façon à permettre aux véhicules de service de faire aisément demi-tour.
- La destination et l'importance des constructions ou installations doivent être compatibles avec la capacité de la voirie publique qui les dessert.
- Les voies ouvertes au public devront offrir une largeur d'emprise de 8 mètres minimum pour les voies à double sens et 4 mètres pour les voies à sens unique.

Article 1 AU 4 : Desserte par les réseaux

4.1. Alimentation en eau potable

- L'eau potable : le raccordement au réseau public de distribution d'eau potable est obligatoire pour toute opération nouvelle qui requiert une telle alimentation.
- L'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

- Les eaux usées domestiques (eaux vannes et ménagères) : le long des voies desservies par un réseau de collecte des eaux usées, raccordé à un système collectif d'épuration, le raccordement à ce réseau est obligatoire pour toute opération nouvelle susceptible de produire des eaux usées. En l'absence d'un tel réseau, l'assainissement individuel est autorisé, mais les dispositions adoptées devront être conformes à la réglementation en vigueur et devront permettre la suppression de l'installation individuelle de traitement et le raccordement ultérieur au réseau collectif d'assainissement lorsqu'il sera réalisé.
- Les eaux résiduaires industrielles et professionnelles : leur rejet dans le réseau public ou le milieu naturel est soumis aux dispositions législatives et réglementaires en vigueur.
- Les eaux pluviales : les aménagements apportés à 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. Les eaux pluviales s'écoulant sur les voies publiques pourront être collectées et traitées afin d'être réutilisées dans le circuit de consommation d'eau usuel compatible (sanitaires, arrosage, ...). A défaut, elles seront recueillies par canalisations, gargouilles ou caniveaux, selon l'exutoire et les dispositions arrêtées par la commune ou les services techniques la conseillant.

4.3. Electricité - Téléphone

L'alimentation en électricité et téléphone doit être assurée par un réseau souterrain, sauf en cas d'impossibilité technique justifiée.

Article 1 AU 5 : Caractéristique des terrains

Sans objet.

Article 1 AU 6 : Implantation des constructions par rapport aux emprises publiques

Toute construction doit être implantée à au moins 5 mètres en retrait de l'alignement des voies, et à 75 mètres le long des axes routiers départementaux n°1 et 3, à l'exception des équipements publics techniques et des extensions apportées aux constructions existantes ou aucune distance n'est imposée.

Article 1 AU 7 : Implantation des constructions par rapport aux limites séparatives

Lorsqu' une construction ne jouxte pas les limites séparatives, la distance comptée horizontalement entre tout point de la construction et le point le plus proche de la limite parcellaire ne doit pas être inférieur à 3 mètres, à l'exception des murs comportant des baies source principales de lumière où la distance imposée est portée à 6 mètres.

Article 1 AU 8 : Implantation des constructions par rapport aux autres sur une même propriété

Les constructions non contiguës doivent être édifiées de telle manière que la distance horizontale entre tout point d'un bâtiment et le point le plus proche d'un autre bâtiment soit toujours au moins égale à la différence de niveau entre ces deux points sans être inférieure à 5 mètres, ou 8 mètres dans le cas de murs comprenant des ouvertures de pièces principales ou de cuisine.

Article 1 AU 9 : Emprise au sol

L'emprise au sol maximum pour les constructions nouvelles est fixée à 25 % de la parcelle, et à 30 % avec les annexes et en cas d'extension de bâtiments existants.

Article 1 AU 10 : Hauteur maximum des constructions

La hauteur maximale des constructions autorisées est fixée à 10 mètres à égout du toit mesurés à partir du terrain naturel sans pouvoir excéder un rez-de-chaussée + 1 étage + un niveau en combles aménageables (R+1+combles).

Article 1 AU 11 : Aspect extérieur des constructions

Les constructions et installations autorisées ne doivent nuire ni par leur volume, ni par leur aspect à l'environnement et aux paysages dans lesquels elles s'intégreront. Sont permises également les constructions contemporaines favorisant les économies d'énergie (éoliennes d'autoconsommation, panneaux solaires, toitures végétales, etc).

Façades, volumes :

Les constructions nouvelles doivent s'intégrer au bâti existant en présentant des volumes simples et une unité d'aspect. Les enduits doivent respecter une tonalité neutre (ton pierre).

Sont interdits : Les constructions utilisant des matériaux précaires, les constructions accolées aux constructions principales ne s'intégrant pas parfaitement à celle-ci du point de vue architectural, l'emploi sans enduit de matériaux destinés à être revêtus (parpaings, briques creuses, etc), les pierres apparentes dispersées dans l'enduit ou les motifs fantaisistes et les faux joints, l'emploi de couleurs violentes ou discordantes dans l'environnement, notamment le blanc pur, enfin, les surélévations du sol créant un relief artificiel.

Les imitations d'architectures étrangères à la région sont également interdites, hormis les maisons de bois ayant fait l'objet d'une étude d'intégration paysagère.

Toitures :

En sus des toitures végétales, sont autorisés les matériaux suivants : tuile, ardoise, ou imitations fidèles, panneaux solaires orientés plein sud et s'ils s'intègrent à la toiture elle-même.

Les couvertures des constructions doivent présenter deux versants d'une inclinaison minimum de 35° et se terminent par deux pignons droits. Les agrandissements devront respecter la même pente que celle des bâtiments existants.

Sont interdits les "chiens-assis", les lucarnes rampantes et les cheminées apparentes accolées au mur.

Clôtures :

Les clôtures doivent s'intégrer harmonieusement à leur environnement naturel.

Elles seront sobres et constituées :

- soit d'une haie vive de préférence composée d'essences non résineuses doublée ou non d'un grillage,
- soit d'un mur plein de 1.80 mètre maximum,
- soit d'un muret de 0.60 mètre de hauteur maximum respectant les règles applicables aux façades, et pouvant être surmonté d'un grillage ou de grilles à barreaux verticaux et rectilignes portant la hauteur maximale de la clôture à 1,80 mètres.

Antennes paraboliques :

Si les conditions de réception le permettent, les antennes paraboliques seront implantées et peintes de façon à ce qu'elles ne puissent être vues des voies publiques et se confondent avec l'environnement.

Ouvertures :

La proportion maximum des ouvertures sera de 2 en largeur pour 3 en hauteur, à l'exception des ouvertures en oeil de boeuf qui seront admises et des ouvertures situées en sous-sol dans la mesure où elles s'intègrent harmonieusement à la construction dans son ensemble.

Article 1 AU 12 : Obligation de réaliser des aires de stationnement

Le stationnement de véhicules correspondant aux besoins des nouvelles constructions et des installations doit être assuré sur la parcelle en dehors des voies publiques. Soit :

- 2 places par logement (abritées ou non),
- 1 place pour 30 m² de surface hors oeuvre nette à usage de bureaux, d'artisanat ou de commerce,
- 1 place par chambre d'hôtel ou par 10 m² de salle de réunion ou de restaurant,
- 1 place pour 3 lits dans les établissements accueillant du public, et notamment les maisons médicalisées.

Article 1 AU 13 : Espaces libres et plantations - Espaces boisés classés

Les espaces boisés figurant au plan sont classés à conserver ou à protéger et soumis aux dispositions de l'article L 130-1 du Code de l'Urbanisme. Les plantations existantes seront maintenues ou remplacées par des plantations équivalentes.

Les nouvelles constructions devront être accompagnées d'au moins un arbre d'essence non résineuse de haute tige par 100 m² hors oeuvre nette construits.

Les opérations de construction groupée attribueront au moins 15 % de la superficie des terrains recevant les constructions aux espaces verts.

Article 1 AU 14 : Possibilités maximales d'occupation du sol

Sans objet.

Chapitre 2 : Dispositions applicables à la zone 2 AU

Article 2 AU 1 : Occupations et utilisations du sol interdites

Sont interdites les occupations et utilisations du sol qui ne figurent pas à l'article 2 AU 2.

Article 2 AU 2 : Occupations et utilisations du sol admises sous condition

Rappel :

- L'édification des clôtures est soumise à déclaration, conformément aux articles L. 441-1 et suivants et R 441-1 et suivants du Code de l'Urbanisme.
- Les installations et travaux divers désignés à l'article R 442-2 du Code de l'Urbanisme sont soumis à autorisation.

Sont admis sous condition :

- les affouillements et exhaussements du sol nécessaires à l'aménagement de la zone et respectant la pente naturelle du terrain.
- Les constructions à usage d'habitation.
- Les équipements publics et installations d'intérêt général.
- La reconstruction après sinistre, l'aménagement ou l'extension mesurée des bâtiments existants.

Article 2 AU 3 : Accès et voirie

Accès :

Les accès ne doivent pas gêner la circulation, et doivent occuper le minimum d'espace sur la voie publique.

Pour être constructible, un terrain doit avoir un accès suffisant à une voie viabilisée permettant la circulation automobile.

Voirie :

- Les caractéristiques des voies desservant les constructions et installations doivent satisfaire aux règles minimales de desserte : défense contre l'incendie (voir annexes), enlèvement des ordures ménagères, etc.
- Les voies en impasse doivent avoir leur partie terminale aménagée de façon à permettre aux véhicules de service de faire aisément demi-tour.
- La destination et l'importance des constructions ou installations doivent être compatibles avec la capacité de la voirie publique qui les dessert.
- Les voies ouvertes au public devront offrir une largeur d'emprise de 8 mètres minimum pour les voies à double sens et 4 mètres pour les voies à sens unique.

Article 2 AU 4 : Desserte par les réseaux

Les constructions permises se conformeront aux dispositions de l'article 1AU 4.

Article 2 AU 5 : Caractéristique des terrains

Sans objet.

Article 2 AU 6 : Implantation des constructions par rapport aux emprises publiques

Toute construction doit être implantée à au moins 5 mètres en retrait de l'alignement des voies, et à 75 mètres le long des axes routiers départementaux n°1 et 3, à l'exception des équipements publics techniques et des extensions apportées aux constructions existantes ou aucune distance n'est imposée.

Article 2 AU 7 : Implantation des constructions par rapport aux limites séparatives

Lorsqu'une construction ne jouxte pas les limites séparatives, la distance comptée horizontalement entre tout point de la construction et le point le plus proche de la limite parcellaire ne doit pas être inférieure à 5 mètres.

Article 2 AU 8 : Implantation des constructions par rapport aux autres sur une même propriété

Sans objet.

Article 2 AU 9 : Emprise au sol

Sans objet.

Article 2 AU 10 : Hauteur maximum des constructions

Sans objet.

Article 2 AU 11 : Aspect extérieur des constructions

Les règles relatives à l'aspect extérieur seront identiques à celles de l'article 1AU 11.

Article 2 AU 12 : Obligation de réaliser des aires de stationnement

Sans objet.

Article 2 AU 13 : Espaces libres et plantations - Espaces boisés classés

Sans objet.

Article 2 AU 14 : Possibilités maximales d'occupation du sol

Sans objet.

Titre V : Dispositions applicables aux Zones Agricoles

Dans l'emprise couverte aux plans de zonage par la trame inscrite le long de la route départementale n°3, prolongée par la rue Jean Jaurès et l'avenue de Château-Thierry au sein de l'agglomération brasloise, les constructions d'habitation à l'exclusion des extensions des habitations existantes, sont soumises aux dispositions de l'arrêté ministériel du 6 octobre 1978 relatif à l'isolement acoustique des bâtiments d'habitation les établissements de santé, les hôtels et les bâtiments d'enseignement contre les bruits de l'espace extérieur.

Article A 1 : Occupations et utilisations du sol interdites

Rappel : Les demandes de défrichement sont irrecevables dans les Espaces Boisés Classés.

Sont interdites les occupations et utilisations du sol suivantes :

- Les constructions non indispensables aux activités agricoles.
- Les terrains de camping et de caravanage non liés aux activités agricoles .
- Le stationnement des caravanes et l'installation d'habitations légères hors terrain aménagé, visé aux articles R 443-1 et suivants du Code de l'Urbanisme.
- Dans l'emprise de la zone inondable, les constructions et installations sont soumises au règlement du PPRI annexé.
- Au sein du secteur Av, toute construction nouvelle à l'exception des abris viticoles respectant les articles A 10 et A 11 suivants.

Article A 2 : Occupations et utilisations du sol admises sous condition

Rappel :

- L'édification des clôtures est soumise à déclaration (articles R 441-1 à R 441-3, R 441-11, et R 422-3 à R 422-12 du code de l'Urbanisme), à l'exception des clôtures habituellement nécessaires à l'activité agricole ou forestière.
- Les installations et travaux divers désignés à l'article R 442-2 du Code de l'Urbanisme sont soumis à autorisation (voir annexe du présent règlement).
- Les coupes et abattage d'arbres sont soumis aux dispositions de l'article L 130-1 du Code de l'urbanisme (voir annexe).

Sont admis sous condition :

- Les constructions à usage d'habitation et d'activités de diversification si elles sont indispensables à l'exploitation agricole, notamment celles imposées par la législation du travail (sanitaires à l'usage des salariés, etc), ou de l'environnement (aire de lavage des pulvérisateurs ...).
- La reconstruction des bâtiments sinistrés affectés à la même destination dans les limites de la surface de plancher hors oeuvre brute détruite.
- Les équipements publics en cas de nécessité dûment justifiée.
- Les éoliennes, sous réserve du respect des prescriptions du schéma de développement éolien.

Article A 3 : Accès et voirie

- Tout terrain enclavé est inconstructible à moins que son propriétaire n'obtienne un passage aménagé sur un fonds voisin dans les conditions fixées par l'article 682 du Code Civil.
- Les accès et leurs débouchés ne doivent nuire ni à la sécurité des usagers des voies publiques, ni à celle des personnes utilisant ces accès.
- Les caractéristiques des voies desservant les constructions et installations doivent satisfaire aux règles minimales de desserte : défense contre l'incendie, enlèvement des ordures ménagères, etc.
- Les voies en impasse doivent avoir leur partie terminale aménagée de façon à permettre aux véhicules de service de faire aisément demi-tour.
- La destination et l'importance des constructions ou installations doivent être compatibles avec la capacité de la voirie publique qui les dessert.

Article A 4 : Desserte par les réseaux

4.1. Alimentation en eau potable

- L'eau potable : le raccordement au réseau public de distribution d'eau potable est obligatoire pour toute opération nouvelle qui requiert une telle alimentation.
- L'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

- Les eaux usées domestiques (eaux vannes et ménagères) : le long des voies desservies par un réseau de collecte des eaux usées, raccordé à un système collectif d'épuration, le raccordement à ce réseau est obligatoire pour toute opération nouvelle susceptible de produire des eaux usées. En l'absence d'un tel réseau, l'assainissement individuel est autorisé, mais les dispositions adoptées devront être conformes à la réglementation en vigueur et devront permettre la suppression de l'installation individuelle de traitement et le raccordement ultérieur au réseau collectif d'assainissement lorsqu'il sera réalisé.
- Les eaux résiduaires professionnelles : leur rejet dans le réseau public ou le milieu naturel est soumis aux dispositions législatives et réglementaires en vigueur.
- Les eaux pluviales : les aménagements apportés à 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. Les eaux pluviales s'écoulant sur les voies publiques pourront être collectées et traitées afin d'être réutilisées dans le circuit de consommation d'eau usuel compatible (sanitaires, arrosage, ...). A défaut, elles seront recueillies par canalisations, gargouilles ou caniveaux, selon l'exutoire et les dispositions arrêtées par la commune ou les services techniques la conseillant.

4.3. Electricité - Téléphone

L'alimentation en électricité et téléphone doit être assurée par un réseau souterrain, sauf en cas d'impossibilité technique justifiée.

Article A 5 : Caractéristique des terrains

Sans objet.

Article A 6 : Implantation des constructions par rapport aux emprises publiques

Toute construction doit être implantée à au moins 10 mètres en retrait de l'alignement des voies et 75 mètres des axes routiers départementaux n°1 et 3, à l'exception des constructions et installations citées à l'article L 111-1-4 alinéas 2 et suivants du code de l'urbanisme (équipements liés aux infrastructures routières, bâtiments d'exploitation agricole, réseaux d'intérêt public, adaptation, réfection ou extension des constructions existantes).

Article A 7 : Implantation des constructions par rapport aux limites séparatives

La distance entre la construction, sauf les équipements publics techniques, et le point le plus proche de la limite parcellaire ne doit pas être inférieure à la moitié de la hauteur de la façade intéressée avec un minimum de 10 mètres.

Article A 8 : Implantation des constructions par rapport aux autres sur une même propriété

Les constructions non contiguës doivent être espacées d'au moins 5 mètres.

Article A 9 : Emprise au sol

Sans objet.

Article A 10 : Hauteur maximum des constructions

La hauteur maximale des constructions autorisées ne peut excéder un rez-de-chaussée + un étage + un niveau sous combles (R+1+ combles) et en tout état de cause 15 mètres au faîtage mesurés à partir du terrain naturel. Des adaptations de hauteur pourront être autorisées pour des raisons fonctionnelles ou techniques, dans la mesure où le dépassement ne porte pas atteinte au cadre bâti et aux paysages.

Article A 11 : Aspect extérieur des constructions

Les constructions et installations autorisées ne doivent nuire ni par leur volume, ni par leur aspect à l'environnement immédiat et aux paysages dans lesquels elles s'intégreront. Les murs d'un même bâtiment doivent s'harmoniser entre eux lorsque les matériaux utilisés sont différents.

Les imitations d'architectures étrangères à la région sont interdites, hormis les maisons de bois ayant fait l'objet d'une étude d'intégration paysagère.

Sont permises également les constructions contemporaines favorisant les économies d'énergie (éoliennes d'autoconsommation, panneaux solaires, toitures végétales, etc).

Façades, volumes :

Les constructions nouvelles doivent s'intégrer au bâti existant en présentant des volumes simples et une unité d'aspect. Les enduits doivent respecter une tonalité neutre (ton pierre), et les matériaux traditionnels locaux seront privilégiés (moellons largement jointoyés au mortier de chaux).

Sont interdits : Les constructions utilisant des matériaux précaires, les bardages en tôle petites ondes ou de tôle non peinte, la mise en peinture de façades en pierres apparentes, l'emploi sans enduit de matériaux destinés à être revêtus (parpaings, briques creuses, etc), les pierres apparentes dispersées dans l'enduit ou les motifs fantaisistes et les faux joints, enfin, l'emploi de couleurs violentes ou discordantes dans l'environnement, notamment le blanc pur, enfin, les surélévations du sol créant un relief artificiel.

Toitures :

En sus des toitures végétales, sont autorisés les matériaux suivants : tuile, ardoise, tôle grande onde de ton sombre, couverture métallique pré-peinte de teinte foncée, panneaux solaires orientés plein Sud et s'ils s'intègrent à la toiture elle-même.

Clôtures :

Les clôtures doivent s'intégrer harmonieusement à leur environnement naturel et au bâti nouveau et existant voisin.

Elles seront sobres et constituées d'un grillage doublée d'une haie vive de préférence composée d'essences non résineuses.

Sauf : - en zone rouge du PPRi, où seules les clôtures de type 5 fils maximum sans grillage avec piquets espacés de plus de trois mètres et sans saillie de fondation sont autorisées ;

et - en zone bleue du PPRi, où seules les clôtures ne constituant pas d'obstacle à l'écoulement de l'eau sont autorisées.

Antennes paraboliques :

Si les conditions de réception le permettent, les antennes paraboliques seront implantées et peintes de façon à ce qu'elles ne puissent être vues des voies publiques et se confondent avec l'environnement.

Ouvertures :

La proportion maximum des ouvertures sera de 2 en largeur pour 3 en hauteur, à l'exception de celles des bâtiments agricoles non destinés à l'habitation, et des ouvertures en oeil de boeuf qui seront admises.

Article A 12 : Obligation de réaliser des aires de stationnement

Le stationnement de véhicules correspondant aux besoins des nouvelles constructions et des installations doit être assuré sur la parcelle en dehors des voies publiques.

Article A 13 : Espaces boisés classés et plantations

Les espaces boisés figurant au plan sont classés à conserver ou à protéger et soumis aux dispositions des articles L 130-1 et R 130-1 à R 130-15 du Code de l'Urbanisme. Les plantations existantes seront maintenues ou remplacées par des plantations équivalentes.

Les citernes, dépôts de résidus ou de matériaux, les caravanes et abris de jardin, seront placés en arrière des habitations ou masqués par des plantations d'essences non résineuses.

Les nouvelles constructions devront être accompagnées d'au moins un arbre d'essence non résineuse de haute tige par 100 m² hors oeuvre nette construits.

Article A 14 : Possibilités maximales d'occupation du sol

Sans objet.

Titre VI : Dispositions applicables aux Zones Naturelles

Dans l'emprise couverte aux plans de zonage par la trame inscrite le long de la route départementale n°3, prolongée par la rue Joan Jaurès et l'avenue de Château-Thierry au sein de l'agglomération brasloise, les constructions d'habitation à l'exclusion des extensions des habitations existantes, sont soumises aux dispositions de l'arrêté ministériel du 6 octobre 1978 relatif à l'isolement acoustique des bâtiments d'habitation les établissements de santé, les hôtels et les bâtiments d'enseignement contre les bruits de l'espace extérieur.

Article N 1 : Occupations et utilisations du sol interdites

Rappel : Les demandes de défrichement sont irrecevables dans les Espaces Boisés Classés. (cf article L 130-1 du Code de l'Urbanisme annexé).

Sont interdites les occupations et utilisations du sol suivantes :

- Les constructions de toute nature.
- Les installations classées pour la protection de l'environnement.
- Les terrains de camping et de caravanage.
- L'ouverture et l'exploitation de carrières.
- Le stationnement des caravanes hors terrain aménagé, visé aux articles R 443.1 et suivants du Code de l'Urbanisme.
- Les dépôts de toute nature, à l'exception des dépôts de bois à usage privé.
- Les équipements publics sauf en cas de nécessité technique dûment justifiée.
- Les éoliennes et la téléphonie mobile.
- Dans l'emprise de la zone inondable, les constructions et installations sont soumises au règlement du PPRI annexé.

Article N 2 : Occupations et utilisations du sol admises sous condition

Rappel :

- L'édification des clôtures est soumise à déclaration, hormis celles habituellement nécessaires à l'activité agricole ou forestière (article R 441-2, C. de l'urbanisme).
- Les installations et travaux divers désignés à l'article R 442.2 du Code de l'Urbanisme sont soumis à autorisation.
- Les coupes sont soumises à autorisation communale sauf si la forêt est dotée d'un Plan Simple de Gestion agréé.

Sont admis sous condition :

- La reconstruction des bâtiments sinistrés affectés à la même destination et dans les limites de la surface de plancher hors oeuvre brute détruite.
- Les modifications et les extensions limitées de l'ordre de 20 % de la surface au sol existante à la date d'approbation du PLU et à raison d'une seule extension des constructions existantes mais sans apport de nuisances supplémentaires pour le voisinage.
- Les annexes, garages et abris de jardin liés à une construction d'habitation déjà existante.
- Les équipements publics en cas de nécessité dûment justifiée.
- Dans le secteur NI, sont admis les équipements publics, les installations sportives et ludiques, les activités d'hôtellerie et de restauration, dans la limite de 20 % de l'emprise au sol de la parcelle.

Article N 3 : Accès et voirie

L'aménagement des accès et de leurs débouchés sur la voie de desserte doit être adapté au mode d'occupation des sols autorisé et ne pas nuire à la sécurité et à la fluidité de la circulation.

Article N 4 : Desserte par les réseaux

4.1. Alimentation en eau potable

- L'eau potable : le raccordement au réseau public de distribution d'eau potable est obligatoire pour toute opération nouvelle qui requiert une telle alimentation.
- L'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

- Les eaux usées domestiques (eaux vannes et ménagères) : le long des voies desservies par un réseau de collecte des eaux usées, raccordé à un système collectif d'épuration, le raccordement à ce réseau est obligatoire pour toute opération nouvelle susceptible de produire des eaux usées. En l'absence d'un tel réseau, l'assainissement individuel est autorisé, mais les dispositions adoptées devront être conformes à la réglementation en vigueur et devront permettre la suppression de l'installation individuelle de traitement et le raccordement ultérieur au réseau collectif d'assainissement lorsqu'il sera réalisé.
- Les eaux résiduaires industrielles et professionnelles : leur rejet dans le réseau public ou le milieu naturel est soumis aux dispositions législatives et réglementaires en vigueur.
- Les eaux pluviales : les aménagements apportés à 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. Les eaux pluviales s'écoulant sur les voies publiques pourront être collectées et traitées afin d'être réutilisées dans le circuit de consommation d'eau usuel compatible (sanitaires, arrosage, ...). A défaut, elles seront recueillies par canalisations, gargouilles ou caniveaux, selon l'exutoire et les dispositions arrêtées par la commune ou les services techniques la conseillant.

4.3. Electricité - Téléphone

L'alimentation en électricité et téléphone doit être assurée par un réseau souterrain, sauf en cas d'impossibilité technique justifiée.

Article N 5 : Caractéristique des terrains

Sans objet.

Article N 6 : Implantation des constructions par rapport aux emprises publiques

Toute construction doit être implantée à au moins 10 mètres en retrait de l'alignement des voies et 75 mètres des axes routiers départementaux n°1 et 3 (sauf les constructions et installations citées à l'article L 111-1-4 du code de l'urbanisme).

Article N 7 : Implantation des constructions par rapport aux limites séparatives

La distance comptée horizontalement entre tout point de la construction et le point le plus proche de la limite parcellaire ne doit pas être inférieure à 10 mètres à l'exception du secteur N1 où aucune distance n'est imposée.

Article N 8 : Implantation des constructions par rapport aux autres sur une même propriété

Sans objet.

Article N 9 : Emprise au sol

Sans objet.

Article N 10 : Hauteur maximum des constructions

La hauteur maximale des constructions autorisées ne peut excéder 10 mètres, mesurés à partir du terrain naturel. Des adaptations de hauteur pourront être autorisées pour des raisons fonctionnelles ou techniques, dans la mesure où le dépassement ne porte pas atteinte au cadre bâti et aux paysages.

Article N 11 : Aspect extérieur des constructions

Les constructions et installations autorisées ne doivent nuire ni par leur volume, ni par leur aspect à l'environnement immédiat et aux paysages dans lesquels elles s'intégreront. Les murs d'un même bâtiment doivent s'harmoniser entre eux lorsque les matériaux utilisés sont différents.

Les imitations d'architectures étrangères à la région sont interdites, hormis les maisons de bois ayant fait l'objet d'une étude d'intégration paysagère.

Sont permises également les constructions contemporaines favorisant les économies d'énergie (éoliennes d'autoconsommation, panneaux solaires, toitures végétales, etc).

Façades, volumes :

Les constructions nouvelles doivent s'intégrer au bâti existant en présentant des volumes simples et une unité d'aspect. Les enduits doivent respecter une tonalité neutre (ton pierre), et les matériaux traditionnels locaux seront privilégiés (moellons largement jointoyés au mortier de chaux).

Sont interdits : Les constructions utilisant des matériaux précaires, les bardages en tôle petites ondes ou de tôle non peinte, la mise en peinture de façades en pierres apparentes, l'emploi sans enduit de matériaux destinés à être revêtus (parpaings, briques creuses, etc), les pierres apparentes dispersées dans l'enduit ou les motifs

fantaisistes et les faux joints, enfin, l'emploi de couleurs violentes ou discordantes dans l'environnement, notamment le blanc pur, enfin, les surélévations du sol créant un relief artificiel.

Toitures :

En sus des toitures végétales, sont autorisés les matériaux suivants : tuile, ardoise, tôle grande onde de ton sombre, couverture métallique pré-peinte de teinte foncée, panneaux solaires orientés plein Sud et s'ils s'intègrent à la toiture elle-même.

Clôtures :

Les clôtures doivent s'intégrer harmonieusement à leur environnement naturel et au bâti nouveau et existant voisin.

Elles seront sobres et constituées d'un grillage doublée d'une haie vive de préférence composée d'essences non résineuses.

Sauf : - en zone rouge du PPRI, où seules les clôtures de type 5 fils maximum sans grillage avec piquets espacés de plus de trois mètres et sans saillie de fondation sont autorisées ;

et - en zone bleue du PPRI, où seules les clôtures ne constituant pas d'obstacle à l'écoulement de l'eau sont autorisées.

Antennes paraboliques :

Si les conditions de réception le permettent, les antennes paraboliques seront implantées et peintes de façon à ce qu'elles ne puissent être vues des voies publiques et se confondent avec l'environnement.

Ouvertures :

La proportion maximum des ouvertures sera de 2 en largeur pour 3 en hauteur, à l'exception des ouvertures en oeil de boeuf qui seront admises.

Article N 12 : Obligation de réaliser des aires de stationnement

Le stationnement de véhicules correspondant aux besoins des nouvelles constructions et des installations doit être assuré sur la parcelle en dehors des voies publiques.

Article N 13 : Espaces libres et plantations - Espaces boisés classés

Les espaces boisés figurant au plan sont classés à conserver ou à protéger et soumis aux dispositions de l'article L 130-1 du Code de l'Urbanisme.

Les plantations existantes seront maintenues ou remplacées par des plantations équivalentes.

Article N 14 : Possibilités maximales d'occupation du sol

Sans objet.

Annexe

Article L 130-1 du Code de l'Urbanisme (LIVRE I : Règles générales d'aménagement et d'urbanisme , Titre III : Espaces boisés.)

Modifié par Ordonnance n°2005-1527 du 8 décembre 2005 - art. 9 JORF 9 décembre 2005 en vigueur le 1er octobre 2007

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

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

Nonobstant toutes dispositions contraires, il entraîne le rejet de plein droit de la demande d'autorisation de défrichement prévue aux chapitres Ier et II du titre Ier livre III du code forestier.

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

Dans les bois, forêts ou parcs situés sur le territoire de communes où l'établissement d'un plan local d'urbanisme a été prescrit, ainsi que dans tout espace boisé classé, les coupes et abattages d'arbres sont soumis à la déclaration préalable prévue par l'article L. 421-4, sauf dans les cas suivants :

- s'il est fait application des dispositions du livre I du code forestier ;
- s'il est fait application d'un plan simple de gestion agréé conformément à l'article L. 222-1 du code forestier ou d'un règlement type de gestion approuvé conformément aux dispositions du II de l'article L. 8 et de l'article L. 222-6 du même code ;
- si les coupes entrent dans le cadre d'une autorisation par catégories définies par arrêté préfectoral, après avis du centre régional de la propriété forestière.

La délibération prescrivant l'élaboration d'un plan local d'urbanisme peut également soumettre à déclaration préalable, sur tout ou partie du territoire concerné par ce plan, les coupes ou abattages d'arbres isolés, de haies ou réseaux de haies et de plantations d'alignement. »