

Commune de COUVRELLES

Plan Local d'Urbanisme

RÈGLEMENT

Document n°4.1 : Pièce écrite

"Vu pour être annexé à la
délibération du

11 juillet 2017

approuvant le
Plan Local d'Urbanisme"

Cachet de la Mairie et
Signature du Maire :

Sommaire

TITRE 1 : DISPOSITIONS GÉNÉRALES 3

TITRE 2 : DISPOSITIONS APPLICABLES AUX ZONES URBAINES..... 7

CHAPITRE 1 : DISPOSITIONS APPLICABLES À LA ZONE UA.....8

CHAPITRE 2 : DISPOSITIONS APPLICABLES À LA ZONE UB.....17

TITRE 3 : DISPOSITIONS APPLICABLES À LA ZONE À URBANISER ...25

CHAPITRE UNIQUE : DISPOSITIONS APPLICABLES À LA ZONE AU.....26

TITRE 4 : DISPOSITIONS APPLICABLES À LA ZONE AGRICOLE35

CHAPITRE UNIQUE : DISPOSITIONS APPLICABLES À LA ZONE A.....36

TITRE 5 : DISPOSITIONS APPLICABLES À LA ZONE NATURELLE45

CHAPITRE UNIQUE : DISPOSITIONS APPLICABLES À LA ZONE N46

***TITRE 6 : DISPOSITIONS APPLICABLES AUX ESPACES BOISÉS
CLASSÉS51***

Titre 1:

Dispositions générales



La loi du 24 mars 2014 pour l'accès au logement et un urbanisme rénové (dite ALUR), l'ordonnance du 23 septembre 2015 et le décret du 28 décembre 2015 ont introduit une recodification « à droit constant » du code de l'urbanisme, entrée en vigueur au 1^{er} janvier 2016.

Toutefois, l'article 12 (IV) du décret précité offre la possibilité d'appliquer les articles R.123-1 à R.123-14 du code de l'urbanisme dans leur rédaction en vigueur au 31 décembre 2015, dans le cadre de procédures engagées avant le 1^{er} janvier 2016. Tel est le cas du Plan Local d'Urbanisme de Couvrelles.

Le présent règlement est établi conformément aux dispositions de l'article R.123-9 du Code de l'Urbanisme, en vigueur au 31 décembre 2015.

En cas de divergence d'écriture entre diverses pièces du dossier de PLU, les dispositions du présent règlement écrit prévaudront. En cas d'interprétations différentes entre le dessin et le texte, le texte prévaudra.

ARTICLE 1 - CHAMPS D'APPLICATION TERRITORIALE DU PLAN

Le présent règlement s'applique à la totalité du territoire de la commune de COUVRELLES 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 Couvrelles, on distingue :

- La **zone UA** : zone urbaine correspondant à la partie la plus ancienne du village de Couvrelles. Elle comporte *un secteur UAe*, dédié aux équipements de l'école hôtelière et du château ;

- La **zone UB** zone urbaine d'extension de type pavillonnaire. Elle comporte un *secteur UBe*, à vocation économique.

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.

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.

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.

La zone N comprend un *secteur Nz/h*, pour identifier les zones humides, non propices à la construction.

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 seize 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** – Obligations en matière de performances énergétiques et environnementales ;
- **Article 15** – Obligations en matière d'infrastructures et réseaux de communications électroniques.

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.113-1 du Code de l'Urbanisme et repérés par un quadrillage de lignes verticales et horizontales.
- Les **éléments de paysage**, identifiés au titre des articles L.151-19 et L.151-23 du code de l'urbanisme ;
- Les **chemins de randonnée** inscrits au Plan Départemental d'Itinéraires de Promenades et de Randonnée (P.D.I.P.R) ;
- Les **bâtiments d'élevage** soumis à périmètre d'isolement ;
- 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 :

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

N°	Objet	Superficie	Bénéficiaire
1	Aménagement du terrain de sport	2 575m ²	Commune de Couvrelles

Titre 2 :

Dispositions applicables aux zones urbaines



CHAPITRE 1 :

DISPOSITIONS APPLICABLES À LA ZONE UA

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

- Les campings et caravanings ;
- Les habitations légères de loisirs ;
- L'ouverture et l'exploitation de toute carrière ;
- Les affouillements et exhaussements du sol hors cas mentionné à l'article 2 ;
- Les installations et établissements classés ou non qui, par leur localisation ou leurs nuisances directes ou indirectes (bruits, odeurs, circulation) apporteront une gêne ou un danger pour le voisinage ;
- Les maisons d'architecture contemporaine de type maison-cube ;
- La suppression des chasses roues.

ARTICLE UA 2 - TYPES D'OCCUPATION ET D'UTILISATION DU SOL AUTORISÉS SOUS CONDITION

L'édification des clôtures est soumise à déclaration.

Tous travaux visant à modifier ou à supprimer, un élément de paysage identifié au titre des articles L151-19 ou L.151-23 du Code de l'Urbanisme est soumise à déclaration préalable (ou à permis de démolir).

Sont autorisés sous condition :

- Les Installations Classées pour la Protection de l'Environnement soumises à déclaration et à condition qu'elles n'entraînent pour le voisinage aucune incommodité ni aucune insalubrité et en cas d'accident ou de fonctionnement défectueux, aucun sinistre susceptible de causer des dommages graves irréparables aux personnes et aux biens ;
- Les affouillements et exhaussements des sols nécessaires à la réalisation des occupations et utilisations du sol autorisées.
- Le déplacement des chasse-roues constituant les murs identifiés sur le plan de zonage en tant qu'éléments du patrimoine, sous condition d'élargissement de portail.

Dans le secteur UAe : sont seulement autorisés les équipements sportifs et de loisirs nécessaires à l'école hôtelière ainsi qu'aux activités d'accueil développées par l'institution gestionnaire du château.

ARTICLE UA 3 - ACCES ET VOIRIE

3.1. Accès

Pour être constructible, un terrain doit avoir au moins un accès suffisant à une voie publique ou privée ouverte à la circulation automobile et en état de viabilité. Toute opération doit prendre le minimum d'accès sur les voies publiques.

Les accès doivent être adaptés à l'opération et aménagés de façon à apporter la moindre gêne à la circulation publique.

3.2. Voirie

Les caractéristiques des accès et des voies nouvelles publiques ou privées doivent permettre de satisfaire aux besoins minimaux de desserte : carrossabilité, défense contre l'incendie, protection civile, brancardage...

Les voies publiques ou privées en impasse doivent avoir leur partie terminale aménagée de manière à permettre aux véhicules 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)** : L'assainissement individuel est obligatoire et doit être conforme à la réglementation en vigueur. Toute évacuation des eaux ménagères ou des effluents non traités dans les fossés, cours d'eau et égouts pluviaux est interdite.

✓ **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).

Toute construction nouvelle devra disposer des installations permettant l'infiltration à la parcelle.

ARTICLE UA 5 - CARACTERISTIQUES DES TERRAINS

Non règlementé.

ARTICLE UA 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.

Par dérogation à l'article R.151-21 du Code de l'Urbanisme, dans le cas d'un lotissement ou dans celui de la construction, sur une unité foncière ou sur plusieurs unités foncières contiguës, de plusieurs bâtiments dont le terrain d'assiette doit faire l'objet d'une division 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.

Les constructions principales doivent être édifiées à l'alignement des voies de desserte ou avec un recul maximal de 5 mètres.

Toutefois, lorsque la construction projetée doit jouxter un immeuble existant en bon état, construit le long de la limite séparative commune, la construction nouvelle peut être édifiée en respectant le même retrait que le bâtiment existant, en alignant sa façade sur celle du bâtiment contigu.

Les extensions de constructions existantes ne respectant la règle, peuvent être édifiées avec un recul identique à la construction agrandie.

La reconstruction à l'identique après sinistre de construction ne respectant pas la règle est autorisée.

Dans le secteur UAe : Il n'est pas fixé de règle.

ARTICLE UA 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.

Par dérogation à l'article R.151-21 du Code de l'Urbanisme, dans le cas d'un lotissement ou dans celui de la construction, sur une unité foncière ou sur plusieurs unités foncières contiguës, de plusieurs bâtiments dont le terrain d'assiette doit faire l'objet d'une division 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.

Les constructions principales doivent être édifiées sur au moins une des limites latérales.

En cas de retrait, la distance horizontale entre tout point du bâtiment à édifier au point le plus proche de la limite séparative doit être au moins égale à la moitié de la différence de niveau entre ces deux points, avec un minimum de 3 mètres.

Les extensions de constructions existantes ne respectant pas ces règles peuvent être édifiées avec un recul identique à la construction qu'elles étendent.

La reconstruction à l'identique des bâtiments détruits suite à un sinistre, ne respectant pas ces règles, est autorisée.

Dans le secteur UAe : Il n'est pas fixé de règle.

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

Il n'est pas fixé de règle.

ARTICLE UA 9 - EMPRISE AU SOL

Il n'est pas fixé de règle.

ARTICLE UA 10 - HAUTEUR DES CONSTRUCTIONS

La hauteur des constructions est mesurée à partir du sol naturel initial.

Ces dispositions ne sont pas exigées pour les constructions techniques nécessaires au fonctionnement des équipements publics.

La hauteur maximale des constructions principales ne peut excéder :

- un niveau sur rez-de-chaussée plus un niveau avec comble aménageable (R+1+comble) ;
- ou 10 mètres au faitage par rapport au sol naturel pour les constructions dont la hauteur ne peut s'exprimer en nombre de niveaux.

Pourront dépasser cette hauteur pour des raisons techniques 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 extensions de bâtiments existants ne respectant pas la règle, dans la limite de hauteur du bâtiment étendu ;
- les bâtiments reconstruits après sinistre sans toutefois dépasser leur hauteur initiale.

ARTICLE UA 11 - ASPECT EXTERIEUR

11.1. Dispositions générales

Les constructions doivent présenter une simplicité de volume et une unité d'aspect et de matériaux permettant une bonne intégration dans le paysage urbain et la tenue générale de l'agglomération.

En application de l'article R.111-27 du Code de l'Urbanisme, « Le projet peut être refusé ou n'être accepté que sous réserve de l'observation de prescriptions spéciales si les constructions, par leur situation, leur architecture, leurs dimensions ou l'aspect extérieur des bâtiments ou ouvrages à édifier ou à modifier, sont de nature à porter atteinte au caractère ou à l'intérêt des lieux avoisinants, aux sites, aux paysages naturels ou urbains ainsi qu'à la conservation des perspectives monumentales ».

Dans le respect de l'article L.111-16, les dispositions édictées par le présent article pourront ne pas être imposées s'il s'agit de projets d'architecture contemporaine ou innovante sur le plan énergétique sous réserve que l'intégration de la construction à réaliser dans l'environnement soit particulièrement étudiée.

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 naturels tels faux pan de bois, fausses pierres, fausses briques...

11.2. 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.

11.3. Toitures

Les toitures des constructions d'habitation seront couvertes par une toiture à deux pentes, d'une inclinaison minimale de 40°.

Les garages et annexes accolés à un bâtiment principal auront une toiture d'une pente égale à celle de ce dernier ; toutefois, les garages et annexes pourront être dotés d'une

pende plus faible ou d'une toiture-terrasse si ces bâtiments sont accolés à un mur de clôture plein dont ils n'excéderaient pas la hauteur.

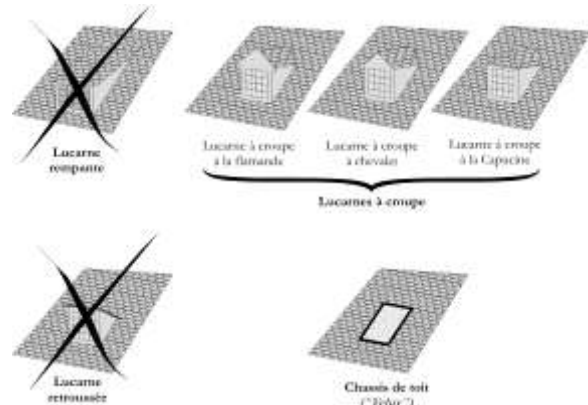
Le type de matériau de couverture doit être de l'ardoise ou de la petite tuile plate.

Les lucarnes rampantes ou retroussées sont interdites.

Les châssis de toit seront alignés sur les ouvertures de la façade. Leur nombre sera limité à une seule rangée.

Ils seront de pose encastrée et de proportion verticale.

Les cheminées : La souche des cheminées sera en brique de parement ou en pierre de taille.



11.4. Murs et revêtement des constructions

Les différents murs des bâtiments doivent présenter un aspect et une couleur en harmonie avec les constructions proches. Les matériaux des façades seront choisis avec un souci de cohérence et de continuité avec le bâti avoisinant tant pour le bâtiment principal que pour les annexes. Les pignons seront traités avec le même soin que les façades principales.

Seuls les matériaux traditionnels locaux doivent être laissés apparents (pierres de taille du soissonnais, moellons).

Les enduits seront teintés dans la masse dans une couleur en harmonie par rapport à l'existant.

Les murs seront en moellons jointoyés au mortier de chaux naturelle ou en pierre de taille.

Les murs de façade doivent être surmontés d'une corniche en pierre naturelle ou en ciment blanc faisant cache-moineau.

Les pignons à redent ou dit à pas de moineaux ne doivent pas être supprimés en cas de réhabilitation ou de réfection de toiture.

Sont interdits côté rue :

- Les couleurs apportant des notes discordantes dans l'environnement immédiat (à l'exception des châssis de fenêtres ou des vérandas) ;
- La mise en peinture ou en enduit des façades en pierre apparente ;

- L'emploi sans enduit de matériaux destinés à être revêtus, tels agglomérés, parpaings...
- Les vérandas (sauf éléments de verrières) ;
- La suppression d'escalier ou de porche, en pierres. En cas de nécessité ceux-ci devront être refaits avec la même forme, la même volumétrie et devront rester en pierre naturelle ou en béton de ton pierre.
- Les coffres de volets roulants
- La suppression des anciens volets de bois.
- Les climatiseurs, pompes à chaleur et panneaux photovoltaïques

11.5. Garages et bâtiments annexes

Les garages devront être traités en harmonie avec la construction principale du point de vue de la nature et de la mise en œuvre des matériaux.

Des toitures terrasses sont tolérées pour les garages et annexes accolés à la construction principale ou à un mur de clôture dont ils n'excéderaient pas la hauteur.

11.6. Construction à vocation d'activités

Les constructions doivent présenter un aspect soigné, tant au point de vue des volumes et des matériaux mis en œuvre que des coloris employés.

Sont interdites les couleurs violentes ou trop claires apportant des notes discordantes dans l'environnement immédiat ou le paysage (hormis pour les enseignes, les entourages de baies et les portes).

Les terrains, même s'ils sont utilisés comme dépôts, parking, aires de stockage... doivent être aménagés de telle manière que l'aspect de la zone n'en soit pas altéré.

Les dépôts de matériaux doivent être faits à l'arrière des bâtiments ou cachés par des plantations.

11.7. Clôtures sur rue

Les clôtures sur rue doivent être sobres, dépourvues de toute ornementation fantaisiste et seront compatibles avec les matériaux utilisés pour les constructions. Elles seront constituées :

- soit d'un mur plein d'une hauteur minimum de 1,80 mètre compté à partir du niveau de la chaussée ;
- soit d'un muret de 0,80 mètre de hauteur maximum surmonté d'une grille, d'un grillage ou de tout autre dispositif à claire voie. La hauteur totale de l'ensemble ne pouvant excéder 2 mètres, compté à partir du niveau de la chaussée.
- Les murs identifiés au plan de zonage devront être conservés et confortés si nécessaire. Des ouvertures y sont autorisées au nombre maximal de 2 par unité foncière.
- Les portails seront en fer ou en bois.

Les parties en maçonnerie devront être traitées en harmonie avec les éléments dont elles assurent la continuité ou à défaut avec la construction principale.

11.8. Dispositions particulières

Les citernes à gaz liquéfié ou installations similaires et dépôts seront enterrées ou dissimulés à la vue depuis la rue par un bâtiment, un mur, une claie ou une haie végétale.

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 (individuelle ou collective)* : une place de stationnement par logement minimum. Cette place ne sera pas exigée en cas de réhabilitation d'ancien.
- *Pour les établissements commerciaux, artisanaux, les activités de services et les activités diverses* : Une place de stationnement pour 60 m² de la surface de plancher de la construction.

Toute construction recevant du public doit aussi comporter une aire pour le stationnement des bicyclettes, vélomoteurs.

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

ARTICLE UA 13 - ESPACES LIBRES ET PLANTATIONS

Tous travaux visant à modifier (ou à supprimer) un élément de paysage identifié au titre des articles L.151-19 ou L.151-23 du Code de l'Urbanisme est soumise à déclaration préalable (ou à permis de démolir).

Il sera laissé 20 % de la surface parcellaire en pleine-terre.

ARTICLE UA 14 – OBLIGATIONS EN MATIERE DE PERFORMANCES ENERGETIQUES ET ENVIRONNEMENTALES

Les constructions nouvelles devront prendre en compte tout ou partie des objectifs du développement durable et de la préservation de l'environnement tout en s'inscrivant en harmonie avec le paysage urbain existant :

- Favoriser les matériaux renouvelables, récupérables, recyclables ;
- Intégrer des dispositifs de récupération de l'eau de pluie ;
- Prévoir une isolation thermique qui limite les déperditions l'hiver et les apports de chaleur l'été pour réduire la consommation d'énergie ;
- favoriser des énergies renouvelables, solaires (utilisation passive et active de l'énergie solaire), géothermie,... et des énergies recyclées ;
- Orienter les bâtiments pour favoriser la récupération des apports solaires et valoriser la lumière naturelle pour limiter les dépenses énergétiques.

ARTICLE UA 15 – OBLIGATIONS EN MATIERE D'INFRASTRUCTURES ET RESEAUX DE COMMUNICATIONS ELECTRONIQUES

Les fourreaux nécessaires au raccordement à la fibre devront être prévus dans les travaux d'aménagement de voirie, d'enfouissement des réseaux ou d'opérations d'aménagement d'ensemble.

CHAPITRE 2 :

DISPOSITIONS APPLICABLES À LA ZONE UB

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

- Les campings et caravanings ;
- Les habitations légères de loisirs ;
- L'ouverture et l'exploitation de toute carrière ;
- Les affouillements et exhaussements du sol hors cas mentionné à l'article 2 ;
- Les installations et établissements classés ou non qui, par leur localisation ou leurs nuisances directes ou indirectes (bruits, odeurs, circulation) apporteraient une gêne ou un danger pour le voisinage.

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

L'édification des clôtures est soumise à déclaration.

Sont autorisés sous condition :

- Les Installations Classées pour la Protection de l'Environnement soumises à déclaration et à condition qu'elles n'entraînent pour le voisinage aucune incommodité ni aucune insalubrité et en cas d'accident ou de fonctionnement défectueux, aucun sinistre susceptible de causer des dommages graves irréparables aux personnes et aux biens ;
- Les affouillements et exhaussements des sols nécessaires à la réalisation des occupations et utilisations du sol autorisées.

Dans le secteur UBe, les bâtiments d'activités sont autorisés quel que soit le régime auquel ils sont soumis, à condition que l'activité n'entraîne aucune incommodité pour le voisinage.

ARTICLE UB 3 - ACCES ET VOIRIE

3.1. Accès

Pour être constructible, un terrain doit avoir au moins un accès suffisant à une voie publique ou privée ouverte à la circulation automobile et en état de viabilité. Toute opération doit prendre le minimum d'accès sur les voies publiques.

Les accès doivent être adaptés à l'opération et aménagés de façon à apporter la moindre gêne à la circulation publique.

3.2. Voirie

Les caractéristiques des accès et des voies nouvelles publiques ou privées doivent permettre de satisfaire aux besoins minimaux de desserte : carrossabilité, défense contre l'incendie, protection civile, brancardage...

Les voies publiques ou privées en impasse doivent avoir leur partie terminale aménagée de manière à permettre aux véhicules 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)** : L'assainissement individuel est obligatoire et doit être conforme à la réglementation en vigueur. Toute évacuation des eaux ménagères ou des effluents non traités dans les fossés, cours d'eau et égouts pluviaux est interdite.

✓ **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 attenant aux constructions constituant les fonds inférieurs (articles 640 et 641 du Code Civil).

Toute construction nouvelle devra disposer des installations permettant l'infiltration à la parcelle.

ARTICLE UB 5 - CARACTERISTIQUES DES TERRAINS

Non règlementé.

ARTICLE UB 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.

Par dérogation à l'article R.151-21 du Code de l'Urbanisme, dans le cas d'un lotissement ou dans celui de la construction, sur une unité foncière ou sur plusieurs unités foncières contiguës, de plusieurs bâtiments dont le terrain d'assiette doit faire l'objet d'une division 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.

Les constructions principales, annexes et dépendances doivent être édifiées avec un recul minimal de 5 mètres.

Toutefois, lorsque la construction projetée doit jouxter un immeuble existant en bon état, construit le long de la limite séparative commune, la construction nouvelle peut être édifiée en respectant le même retrait que le bâtiment existant, en alignant sa façade sur celle du bâtiment contigu.

Les extensions de constructions existantes ne respectant la règle, peuvent être édifiées avec un recul identique à la construction agrandie.

La reconstruction à l'identique après sinistre de construction ne respectant pas la règle est autorisée.

ARTICLE UB 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.

Par dérogation à l'article R.151-21 du Code de l'Urbanisme, dans le cas d'un lotissement ou dans celui de la construction, sur une unité foncière ou sur plusieurs unités foncières contiguës, de plusieurs bâtiments dont le terrain d'assiette doit faire l'objet d'une division 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.

A moins que le bâtiment à construire ne jouxte la limite parcellaire, la distance comptée horizontalement de tout point de ce bâtiment au point de la limite parcellaire qui en est le plus rapproché doit être au moins égale à la moitié de la différence d'altitude entre ces deux points, sans pouvoir être inférieur à 3 mètres.

Les extensions de constructions existantes ne respectant pas ces règles peuvent être édifiées avec un recul identique à la construction qu'elles étendent.

La reconstruction à l'identique des bâtiments détruits suite à un sinistre, ne respectant pas ces règles est autorisée.

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

La distance entre deux constructions d'habitation non accolées sur une même propriété ne sera pas inférieure à 4 mètres.

ARTICLE UB 9 - EMPRISE AU SOL

L'emprise au sol sera de 40 %.

Dans le secteur UBe : Il n'est pas fixé de règle.

ARTICLE UB 10 - HAUTEUR DES CONSTRUCTIONS

La hauteur des constructions est mesurée à partir du sol naturel initial.

Ces dispositions ne sont pas exigées pour les constructions techniques nécessaires au fonctionnement des équipements publics.

La hauteur maximale des constructions principales ne peut excéder :

- un niveau sur rez-de-chaussée plus un niveau avec comble aménageable (R+1+comble) ;
- ou 10 mètres au faitage par rapport au sol naturel pour les constructions dont la hauteur ne peut s'exprimer en nombre de niveaux.
- *Dans le secteur UBe* : les constructions ne dépasseront pas 11 mètres à partir du terrain naturel.

Pourront dépasser cette hauteur pour des raisons techniques 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 extensions de bâtiments existants ne respectant pas la règle, dans la limite de hauteur du bâtiment étendu ;
- les bâtiments reconstruits après sinistre sans toutefois dépasser leur hauteur initiale.

ARTICLE UB 11 - ASPECT EXTERIEUR

11.1. Dispositions générales

Les constructions doivent présenter une simplicité de volume et une unité d'aspect et de matériaux permettant une bonne intégration dans le paysage urbain et la tenue générale de l'agglomération.

En application de l'article R.111-27 du Code de l'Urbanisme, « Le projet peut être refusé ou n'être accepté que sous réserve de l'observation de prescriptions spéciales si les constructions, par leur situation, leur architecture, leurs dimensions ou l'aspect extérieur des bâtiments ou ouvrages à édifier ou à modifier, sont de nature à porter atteinte au

caractère ou à l'intérêt des lieux avoisinants, aux sites, aux paysages naturels ou urbains ainsi qu'à la conservation des perspectives monumentales ».

Dans le respect de l'article L.111-16, les dispositions édictées par le présent article pourront ne pas être imposées s'il s'agit de projets d'architecture contemporaine ou innovante sur le plan énergétique sous réserve que l'intégration de la construction à réaliser dans l'environnement soit particulièrement étudiée.

Les projets contemporains faisant l'objet d'une recherche architecturale manifeste et innovante avec des matériaux de qualité dit nobles sont acceptés. Ils pourront, dans ce cas, faire l'objet d'adaptations aux prescriptions indiquées ci-dessous. Leur accompagnement paysager sera particulièrement soigné.

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 naturels tels faux pan de bois, fausses pierres, fausses briques...

11.2. 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.

11.3. Toitures

Les toitures des constructions d'habitation seront couvertes par une toiture à au moins deux pentes, d'une inclinaison minimale de 40 °.

Les garages et annexes accolés à un bâtiment principal auront une toiture d'une pente égale à celle de ce dernier ; toutefois, les garages et annexes pourront être dotés d'une pente plus faible ou d'une toiture-terrasse si ces bâtiments sont accolés à un mur de clôture plein dont ils n'excéderaient pas la hauteur.

Le type de matériau de couverture doit être de l'ardoise, de la petite tuile plate ou tout autre matériau de substitution de teinte et d'appareillage identiques.

11.4. Murs et revêtement des constructions

Les différents murs des bâtiments doivent présenter un aspect et une couleur en harmonie avec les constructions proches. Les matériaux des façades seront choisis avec un souci de cohérence et de continuité avec le bâti avoisinant tant pour le bâtiment principal que pour les annexes. Les pignons seront traités avec le même soin que les façades principales.

Les enduits seront teintés dans la masse dans une couleur en harmonie par rapport à l'existant.

Sont interdits côté rue :

- Les couleurs apportant des notes discordantes dans l'environnement immédiat (à l'exception des châssis de fenêtres ou des vérandas) ;
- La mise en peinture ou en enduit des façades en pierre apparente ;
- L'emploi sans enduit de matériaux destinés à être revêtus, tels agglomérés, parpaings...
- Les climatiseurs, pompes à chaleur, panneaux photovoltaïques

11.5. Garages et bâtiments annexes

Les garages devront être traités en harmonie avec la construction principale du point de vue de la nature et de la mise en œuvre des matériaux.

Des toitures terrasses sont tolérées pour les garages et annexes accolés à la construction principale ou à un mur de clôture dont ils n'excéderaient pas la hauteur.

Dans le secteur UBe :

Les constructions doivent présenter un aspect soigné, tant au point de vue des volumes et des matériaux mis en œuvre que des coloris employés.

Sont interdites les couleurs violentes ou trop claires apportant des notes discordantes dans l'environnement immédiat ou le paysage (hormis pour les enseignes, les entourages de baies et les portes).

Les terrains, même s'ils sont utilisés comme dépôts, parking, aires de stockage... doivent être aménagés de telle manière que l'aspect de la zone n'en soit pas altéré.

Les dépôts de matériaux doivent être faits à l'arrière des bâtiments ou cachés par des plantations.

11.7. Clôtures sur rue

Les clôtures sur rue doivent être sobres, dépourvues de toute ornementation fantaisiste et seront compatibles avec les matériaux utilisés pour les constructions. Elles seront constituées :

- soit d'un muret de 0,80 mètre de hauteur maximum surmonté d'une grille, d'un treillage ou de tout autre dispositif à claire voie. La hauteur totale de l'ensemble ne pouvant excéder 2 mètres, compté à partir du niveau de la chaussée ;
- d'un grillage doublé d'une haie vive constituée d'essences locales.

Les parties en maçonnerie devront être traitées en harmonie avec les éléments dont elles assurent la continuité ou à défaut avec la construction principale.

11.8. Dispositions particulières

Les citernes à gaz liquéfié ou installations similaires et dépôts seront enterrées ou dissimulés à la vue depuis la rue par un bâtiment, un mur, une claie ou une haie végétale.

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 : deux places de stationnement y compris le garage ;
 - * Pour les immeubles collectifs : au moins 1,5 place par logement. Les parkings peuvent être intégrés dans les volumes bâtis. 1 place pour les bicyclettes est à prévoir par logement.
 - * Pour les logements locatifs financés par l'Etat : une place de stationnement.
- Dans le secteur UBe : Une place de stationnement pour 60 m² de la surface de plancher de la construction.

Toute construction recevant du public doit aussi comporter une aire pour le stationnement des bicyclettes, vélomoteurs.

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

ARTICLE UB 13 - ESPACES LIBRES ET PLANTATIONS

Il sera laissé au moins 30 % de la surface parcellaire en pleine terre (sans imperméabilisation).

ARTICLE UB 14 – OBLIGATIONS EN MATIERE DE PERFORMANCES ENERGETIQUES ET ENVIRONNEMENTALES

Les constructions devront prendre en compte tout ou partie des objectifs du développement durable et de la préservation de l'environnement tout en s'inscrivant en harmonie avec le paysage urbain existant :

- Favoriser les matériaux renouvelables, récupérables, recyclables ;
- Intégrer des dispositifs de récupération de l'eau de pluie ;
- Prévoir une isolation thermique qui limite les déperditions l'hiver et les apports de chaleur l'été pour réduire la consommation d'énergie ;
- Favoriser des énergies renouvelables, solaires (utilisation passive et active de l'énergie solaire), géothermie,... et des énergies recyclées ;
- Orienter les bâtiments pour favoriser la récupération des apports solaires et valoriser la lumière naturelle pour limiter les dépenses énergétiques.

ARTICLE UB 15 – OBLIGATIONS EN MATIERE D'INFRASTRUCTURES ET RESEAUX DE COMMUNICATIONS ELECTRONIQUES

Les fourreaux nécessaires au raccordement à la fibre devront être prévus dans les travaux d'aménagement de voirie, d'enfouissement des réseaux ou d'opération d'aménagement d'ensemble.

Titre 3 :

**Dispositions
applicables à la zone
à urbaniser**



CHAPITRE UNIQUE : **DISPOSITIONS APPLICABLES À LA ZONE AU**

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

- Les campings et caravanings ;
- Les habitations légères de loisirs ;
- L'ouverture et l'exploitation de toute carrière ;
- Les affouillements et exhaussements du sol hors cas mentionné à l'article 2 ;
- Les installations et établissements classés ou non qui, par leur localisation ou leurs nuisances directes ou indirectes (bruits, odeurs, circulation) apporteraient une gêne ou un danger pour le voisinage.

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

L'édification des clôtures est soumise à déclaration.

Sont autorisés les occupations et utilisations du sol suivantes dans le respect des Orientations d'Aménagement et de Programmation.

- Les constructions réalisées au coup par coup ou sous forme d'un aménagement d'ensemble à condition qu'elles respectent l'Orientations d'Aménagement et de Programmation ;
- Les Installations Classées pour la Protection de l'Environnement soumises à déclaration et à condition qu'elles n'entraînent pour le voisinage aucune incommodité ni aucune insalubrité et en cas d'accident ou de fonctionnement défectueux, aucun sinistre susceptible de causer des dommages graves irréparables aux personnes et aux biens ;
- Les affouillements et exhaussements des sols nécessaires à l'aménagement de la zone.

ARTICLE AU 3 - ACCES ET VOIRIE

3.1. Accès

Pour être constructible, un terrain doit avoir au moins un accès suffisant à une voie publique ou privée ouverte à la circulation automobile et en état de viabilité. Toute opération doit prendre le minimum d'accès sur les voies publiques.

Les accès doivent être adaptés à l'opération et aménagés de façon à apporter la moindre gêne à la circulation publique.

3.2. Voirie

Les caractéristiques des accès et des voies nouvelles publiques ou privées doivent permettre de satisfaire aux besoins minimaux de desserte : carrossabilité, défense contre l'incendie, protection civile, brancardage...

Les voies publiques ou privées en impasse doivent avoir leur partie terminale aménagée de manière à permettre aux véhicules de faire aisément demi-tour.

ARTICLE AU 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)** : L'assainissement individuel est obligatoire et doit être conforme à la réglementation en vigueur. Toute évacuation des eaux ménagères ou des effluents non traités dans les fossés, cours d'eau et égouts pluviaux est interdite.

✓ **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).

Toute construction nouvelle devra disposer des installations permettant l'infiltration à la parcelle.

ARTICLE AU 5 - CARACTERISTIQUES DES TERRAINS

Non règlementé.

ARTICLE AU 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.

Par dérogation à l'article R.151-21 du Code de l'Urbanisme, dans le cas d'un lotissement ou dans celui de la construction, sur une unité foncière ou sur plusieurs unités foncières contiguës, de plusieurs bâtiments dont le terrain d'assiette doit faire l'objet d'une division 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.

Les constructions principales, annexes et dépendances doivent être édifiées avec un recul minimal de 5 mètres.

Ce recul sera étendu à 15 mètres le long de la Route Départementale n° 1260.

ARTICLE AU 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.

Par dérogation à l'article R.151-21 du Code de l'Urbanisme, dans le cas d'un lotissement ou dans celui de la construction, sur une unité foncière ou sur plusieurs unités foncières contiguës, de plusieurs bâtiments dont le terrain d'assiette doit faire l'objet d'une division 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.

Lorsqu'une construction ne joint pas une limite séparative de propriété, la distance horizontale de tout point du bâtiment à édifier au point le plus proche de la limite séparative doit être au moins égale à la moitié de la différence de niveau entre ces deux points avec un minimum de 3 mètres.

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

La distance entre deux constructions d'habitation non accolées sur une même propriété ne sera pas inférieure à 4 mètres.

ARTICLE AU 9 - EMPRISE AU SOL

L'emprise au sol sera de 40 %.

ARTICLE AU 10 - HAUTEUR DES CONSTRUCTIONS

La hauteur des constructions est mesurée à partir du sol naturel initial.

Ces dispositions ne sont pas exigées pour les constructions techniques nécessaires au fonctionnement des équipements publics.

La hauteur maximale des constructions principales ne peut excéder :

- un niveau sur rez-de-chaussée plus un niveau avec comble aménageable (R+1+comble) ;
- ou 10 mètres au faîtage par rapport au sol naturel pour les constructions dont la hauteur ne peut s'exprimer en nombre de niveaux.

Les ouvrages publics et les constructions d'équipements d'intérêt général pourront dépasser cette hauteur pour des raisons techniques ou fonctionnelles dans la mesure où le dépassement ne porte pas atteinte au cadre bâti et aux paysages.

ARTICLE AU 11 - ASPECT EXTERIEUR

11.1. Dispositions générales

Les constructions doivent présenter une simplicité de volume et une unité d'aspect et de matériaux permettant une bonne intégration dans le paysage urbain et la tenue générale de l'agglomération.

En application de l'article R.111-27 du Code de l'Urbanisme, « Le projet peut être refusé ou n'être accepté que sous réserve de l'observation de prescriptions spéciales si les constructions, par leur situation, leur architecture, leurs dimensions ou l'aspect extérieur des bâtiments ou ouvrages à édifier ou à modifier, sont de nature à porter atteinte au caractère ou à l'intérêt des lieux avoisinants, aux sites, aux paysages naturels ou urbains ainsi qu'à la conservation des perspectives monumentales ».

Dans le respect de l'article L.111-16, les dispositions édictées par le présent article pourront ne pas être imposées s'il s'agit de projets d'architecture contemporaine ou innovante sur le plan énergétique sous réserve que l'intégration de la construction à réaliser dans l'environnement soit particulièrement étudiée.

Les projets contemporains faisant l'objet d'une recherche architecturale manifeste et innovante avec des matériaux de qualité dit nobles sont acceptés. Ils pourront, dans ce cas, faire l'objet d'adaptations aux prescriptions indiquées ci-dessous. Leur accompagnement paysager sera particulièrement soigné.

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 naturels tels faux pan de bois, fausses pierres, fausses briques...

11.2. 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.

11.3. Toitures

Les toitures des constructions d'habitation seront couvertes par une toiture à moins deux pentes d'une inclinaison minimale de 40 °.

Les garages et annexes accolés à un bâtiment principal auront une toiture d'une pente égale à celle de ce dernier ; toutefois, les garages et annexes pourront être dotés d'une pente plus faible ou d'une toiture-terrasse si ces bâtiments sont accolés à un mur de clôture plein dont ils n'excéderaient pas la hauteur.

Le type de matériau de couverture doit être de l'ardoise, de la petite tuile plate ou tout autre matériau de substitution de teinte et d'appareillage identiques.

11.4. Murs et revêtement des constructions

Les différents murs des bâtiments doivent présenter un aspect et une couleur en harmonie avec les constructions proches. Les matériaux des façades seront choisis avec un souci de cohérence et de continuité avec le bâti avoisinant tant pour le bâtiment principal que pour les annexes. Les pignons seront traités avec le même soin que les façades principales.

Les enduits seront teintés dans la masse dans une couleur en harmonie par rapport à l'existant.

Sont interdits côté rue :

- Les couleurs apportant des notes discordantes dans l'environnement immédiat (à l'exception des châssis de fenêtres ou des vérandas) ;
- La mise en peinture ou en enduit des façades en pierre apparente ;

- L'emploi sans enduit de matériaux destinés à être revêtus, tels agglomérés, parpaings... ;
- Les climatiseurs, pompes à chaleur, panneaux photovoltaïques.

11.5. Garages et bâtiments annexes

Les garages devront être traités en harmonie avec la construction principale du point de vue de la nature et de la mise en œuvre des matériaux.

Des toitures terrasses sont tolérées pour les garages et annexes accolés à la construction principale ou à un mur de clôture dont ils n'excéderaient pas la hauteur.

11.6. Construction à vocation d'activités

Les constructions doivent présenter un aspect soigné, tant au point de vue des volumes et des matériaux mis en œuvre que des coloris employés.

Sont interdits les couleurs violentes ou trop claires apportant des notes discordantes dans l'environnement immédiat ou le paysage (hormis pour les enseignes, les entourages de baies et les portes).

Les terrains, même s'ils sont utilisés comme dépôts, parking, aires de stockage... doivent être aménagés de telle manière que l'aspect de la zone n'en soit pas altéré.

Les dépôts de matériaux doivent être faits à l'arrière des bâtiments ou cachés par des plantations.

11.7. Clôtures sur rue

Les clôtures sur rue doivent être sobres, dépourvues de toute ornementation fantaisiste et seront compatibles avec les matériaux utilisés pour les constructions. Elles seront constituées :

- soit d'un muret de 0,80 mètre de hauteur maximum surmonté d'une grille, d'un treillage ou de tout autre dispositif à claire voie. La hauteur totale de l'ensemble ne pouvant excéder 2 mètres, compté à partir du niveau de la chaussée ;
- d'un grillage doublé d'une haie vive constituée d'essences locales.

Les parties en maçonnerie devront être traitées en harmonie avec les éléments dont elles assurent la continuité ou à défaut avec la construction principale.

11.8. Dispositions particulières

Les citernes à gaz liquéfié ou installations similaires et dépôts seront enterrées ou dissimulés à la vue depuis la rue par un bâtiment, un mur, une claie ou une haie végétale.

ARTICLE AU 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 : deux places de stationnement y compris le garage ;

* Pour les immeubles collectifs : au moins 1,5 place par logement. Les parkings peuvent être intégrés dans les volumes bâtis. 1 place pour les bicyclettes est à prévoir par logement.

* Pour les logements locatifs financés par l'Etat : une place de stationnement.

→ Pour les établissements commerciaux, artisanaux, les activités de services et les activités diverses :
Une place de stationnement pour 60 m² de la surface de plancher de la construction.

Toute construction recevant du public doit aussi comporter une aire pour le stationnement des bicyclettes, vélomoteurs.

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

ARTICLE AU 13 - ESPACES LIBRES ET PLANTATIONS

Il sera laissé au moins 30 % de la surface parcellaire en pleine terre (sans imperméabilisation).

ARTICLE AU 14 – OBLIGATIONS EN MATIERE DE PERFORMANCES ENERGETIQUES ET ENVIRONNEMENTALES

Les constructions devront prendre en compte tout ou partie des objectifs du développement durable et de la préservation de l'environnement tout en s'inscrivant en harmonie avec le paysage urbain existant :

→ Favoriser les matériaux renouvelables, récupérables, recyclables ;

- Intégrer des dispositifs de récupération de l'eau de pluie ;
- Prévoir une isolation thermique qui limite les déperditions l'hiver et les apports de chaleur l'été pour réduire la consommation d'énergie ;
- Favoriser des énergies renouvelables, solaires (utilisation passive et active de l'énergie solaire), géothermie,... et des énergies recyclées ;
- Orienter les bâtiments pour favoriser la récupération des apports solaires et valoriser la lumière naturelle pour limiter les dépenses énergétiques.

ARTICLE AU 15 – OBLIGATIONS EN MATIERE D'INFRASTRUCTURES ET RESEAUX DE COMMUNICATIONS ELECTRONIQUES

Les fourreaux nécessaires au raccordement à la fibre devront être prévus dans les travaux d'aménagement de voirie, d'enfouissement des réseaux ou d'opération d'aménagement d'ensemble.

Titre 4 :

Dispositions applicables à la zone agricole



CHAPITRE UNIQUE :

DISPOSITIONS APPLICABLES À LA ZONE A

Dans l'emprise couverte par la trame hachurée au plan n°5.2.B « Plan Annexe » - zone de bruit (250 mètres de part et d'autre de la RN31), 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 A 1 – TYPES D'OCCUPATION ET D'UTILISATION DU SOL INTERDITS

Sont interdites les occupations et utilisations du sol suivantes :

- Les constructions non liées aux activités agricoles, à l'exception des cas mentionnés à l'article A2 ;
- Les campings et caravanings ;
- Les habitations légères de loisirs.

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

L'édification des clôtures est soumise à déclaration, à l'exception de celles nécessaires à l'activité agricole. Les coupes et abattages d'arbres sont soumis à déclaration dans les Espaces Boisés Classés.

Sont admis sous conditions :

- La création, les aménagements et extensions de constructions liées et nécessaires à une exploitation agricole ;
- Les Installations Classées pour la Protection de l'Environnement sous réserve d'une bonne intégration paysagère et de l'absence de nuisance générée à l'égard du voisinage ;
- 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 constructions à usage d'habitation strictement indispensables à l'activité des exploitations agricoles ;
- L'aménagement, l'extension mesurée, et la reconstruction après sinistre des bâtiments existants dans la zone, ainsi que leurs annexes ;
- Le changement de destination des bâtiments identifiés sur le plan de zonage, dès lors qu'il ne vient pas nuire à l'activité agricole dans le respect de l'article L.151-11 du code de l'urbanisme ;
- La construction d'ouvrages publics ou d'installations d'intérêt général jugés

compatibles avec le site, dont notamment les ouvrages électriques et du gazoduc ;

- Tout nouvel aménagement ou construction pouvant présenter des risques sera soumis à une étude approfondie des conséquences pour la santé de la population ;
- Les aérogénérateurs sous réserve d'une bonne intégration paysagère et de l'absence de nuisance générée à l'égard du voisinage ;
- Les affouillements et exhaussements du sol indispensables à la réalisation des occupations et utilisations du sol autorisées ;
- La reconstruction après sinistre de toute construction, à condition de ne pas dépasser la surface de plancher détruite et sous réserve que cela n'entraîne pas de nuisances pour le voisinage.

ARTICLE A 3 – ACCES ET VOIRIE

3.1. Accès

Pour être constructible, un terrain doit avoir au moins un accès suffisant à une voie publique ou privée ouverte à la circulation automobile et en état de viabilité. Toute opération doit prendre le minimum d'accès sur les voies publiques.

Les accès doivent être adaptés à l'opération et aménagés de façon à apporter la moindre gêne à la circulation publique.

Lorsque le terrain est riverain de deux ou plusieurs voies publiques, l'accès sur celle de ces voies qui présente une gêne ou un risque pour la circulation peut être interdit.

Aucun nouvel accès ne sera créé sur la RN 31.

3.2. Voirie

Les caractéristiques des accès et des voies nouvelles publiques ou privées doivent permettre de satisfaire aux besoins minimaux de desserte : carrossabilité, défense contre l'incendie, protection civile, brancardage...

Les voies publiques ou privées en impasse doivent avoir leur partie terminale aménagée de manière à permettre aux véhicules de faire aisément demi-tour.

ARTICLE A 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)** : L'assainissement individuel est obligatoire et doit être conforme à la réglementation en vigueur. Toute évacuation des eaux ménagères ou des effluents non traités dans les fossés, cours d'eau et égouts pluviaux est interdite.

✓ **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).

Toute construction nouvelle devra disposer des installations permettant l'infiltration à la parcelle.

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

Ces dispositions ne sont pas exigées pour les locaux techniques nécessaires au fonctionnement des équipements collectifs et des services publics, ni aux bâtiments et ouvrages destinés à la distribution d'électricité.

Par dérogation à l'article R.151-21 du Code de l'Urbanisme, dans le cas d'un lotissement ou dans celui de la construction, sur une unité foncière ou sur plusieurs unités foncières contiguës, de plusieurs bâtiments dont le terrain d'assiette doit faire l'objet d'une division 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.

Dans le respect de l'article L.111-6 du code de l'urbanisme, les constructions ou installations sont interdites dans une bande de 75 m de part et d'autre de l'axe de la route nationale 31.

Cette interdiction ne s'applique pas :

- Aux constructions ou installations liées ou nécessaires aux infrastructures routières ;
- Aux services publics exigeant la proximité immédiate des infrastructures routières ;
- Aux bâtiments d'exploitation agricole ;
- Aux réseaux d'intérêt public ;

Les constructions principales, annexes et dépendances doivent être édifiées avec un recul minimal de 5 mètres, par rapport à l'alignement des voies.

Ce retrait est porté à 25 mètres pour les constructions nouvelles autorisées aux abords de la RN31 (y compris pour les constructions à usage agricole) et de la RD 1260.

Toutefois, lorsque la construction projetée doit jouxter un immeuble existant en bon état, construit le long de la limite séparative commune, la construction nouvelle peut être édifiée en respectant le même retrait que le bâtiment existant, en alignant sa façade sur celle du bâtiment contigu.

Les extensions de constructions existantes ne respectant la règle, peuvent être édifiées avec un recul identique à la construction agrandie.

La reconstruction à l'identique après sinistre de construction ne respectant pas la règle est autorisée.

Aucune construction, ni installation n'est autorisée à moins de 5 mètres des berges du ru de Couvrelles.

ARTICLE A 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, ni aux bâtiments et ouvrages destinés à la distribution d'électricité.

Par dérogation à l'article R.151-21 du Code de l'Urbanisme, dans le cas d'un lotissement ou dans celui de la construction, sur une unité foncière ou sur plusieurs unités foncières contiguës, de plusieurs bâtiments dont le terrain d'assiette doit faire l'objet d'une division 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.

A moins que le bâtiment à construire ne jouxte la limite parcellaire, la distance comptée horizontalement de tout point de ce bâtiment au point de la limite parcellaire qui en est le plus rapproché doit être au moins égale à la moitié de la différence d'altitude entre ces deux points, sans pouvoir être inférieur à 5 mètres.

Les extensions de constructions existantes ne respectant pas ces règles peuvent être édifiées avec un recul identique à la construction qu'elles étendent.

La reconstruction à l'identique des bâtiments détruits suite à un sinistre, ne respectant pas ces règles est autorisée.

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

Ces dispositions ne sont pas exigées pour les locaux techniques nécessaires au fonctionnement des équipements collectifs et des services publics, ni aux bâtiments et ouvrages destinés à la distribution d'électricité.

La distance entre deux constructions non accolées sur une même propriété ne sera pas inférieure à 5 mètres.

ARTICLE A 9 – EMPRISE AU SOL

Il n'est pas fixé de règle.

ARTICLE A 10 – HAUTEUR DES CONSTRUCTIONS

La hauteur des constructions est mesurée à partir du sol naturel initial.

Ces dispositions ne sont pas exigées pour les constructions techniques nécessaires au fonctionnement des équipements publics.

La hauteur maximale des constructions à usage d'habitation ne peut excéder :

- un niveau sur rez-de-chaussée plus un niveau avec comble aménageable (R+1+comble) ;
- ou 10 mètres au faîtage par rapport au sol naturel pour les constructions dont la hauteur ne peut s'exprimer en nombre de niveaux.

La hauteur des constructions à usage agricole est limitée à 12 mètres.

En tout état de cause, une bonne intégration au volume bâti existant sera recherchée.

Pourront dépasser cette hauteur pour des raisons techniques 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 extensions de bâtiments existants ne respectant pas la règle, dans la limite de hauteur du bâtiment étendu ;

- les bâtiments reconstruits après sinistre sans toutefois dépasser leur hauteur initiale.

ARTICLE A 11 – ASPECT EXTERIEUR

11.1. Dispositions générales

Les constructions doivent présenter une simplicité de volume et une unité d'aspect et de matériaux permettant une bonne intégration dans le paysage urbain et la tenue générale de l'agglomération.

En application de l'article R.111-27 du Code de l'Urbanisme, « Le projet peut être refusé ou n'être accepté que sous réserve de l'observation de prescriptions spéciales si les constructions, par leur situation, leur architecture, leurs dimensions ou l'aspect extérieur des bâtiments ou ouvrages à édifier ou à modifier, sont de nature à porter atteinte au caractère ou à l'intérêt des lieux avoisinants, aux sites, aux paysages naturels ou urbains ainsi qu'à la conservation des perspectives monumentales ».

Dans le respect de l'article L.111-16, les dispositions édictées par le présent article pourront ne pas être imposées s'il s'agit de projets d'architecture contemporaine ou innovante sur le plan énergétique sous réserve que l'intégration de la construction à réaliser dans l'environnement soit particulièrement étudiée.

Les projets contemporains faisant l'objet d'une recherche architecturale manifeste et innovante avec des matériaux de qualité dit nobles sont acceptés. Ils pourront, dans ce cas, faire l'objet d'adaptations aux prescriptions indiquées ci-dessous.

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.

11.2. Les 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.

Toitures

Les toitures des constructions d'habitation seront couvertes par une toiture à moins deux pentes.

Les garages et annexes accolés à un bâtiment principal auront une toiture d'une pente égale à celle de ce dernier ; toutefois, les garages et annexes pourront être dotés d'une pente plus faible ou d'une toiture-terrasse si ces bâtiments sont accolés à un mur de clôture plein dont ils n'excéderaient pas la hauteur.

Le type de matériau de couverture doit être de l'ardoise, de la tuile plate ou tout autre matériau de substitution de teinte et d'appareillage identiques.

Murs

Les différents murs des bâtiments doivent présenter un aspect et une couleur en harmonie avec les constructions proches. Les matériaux des façades seront choisis avec un souci de cohérence et de continuité avec le bâti avoisinant tant pour le bâtiment principal que pour les annexes. Les pignons seront traités avec le même soin que les façades principales.

Les enduits seront teintés dans la masse dans une couleur en harmonie par rapport à l'existant.

Garages et annexes

Les garages et annexes devront être intégrés ou accolés à la construction principale. Ils doivent être réalisés avec les mêmes matériaux que la construction principale ou avec les matériaux de substitution autorisés.

11.3. Les constructions à vocation d'activités

Les constructions doivent présenter un aspect soigné, tant au point de vue des volumes et des matériaux mis en œuvre que des coloris employés.

L'emploi à nu de matériaux fabriqués pour être recouverts d'un parement ou d'un enduit (agglomérés, parpaings, etc...) est interdit.

Sont interdits les couleurs violentes ou trop claires apportant des notes discordantes dans l'environnement immédiat ou le paysage.

Pour les toitures non traitées en terrasse, les matériaux de couverture doivent être de ton ardoise ou brun foncé ou d'un autre ton neutre si la toiture est cachée par un bandeau dépassant la hauteur du faîtage.

Les terrains, même s'ils sont utilisés comme dépôts, parking, aires de stockage..., doivent être aménagés de telle manière que l'aspect de la zone n'en soit pas altéré.

Les dépôts de matériaux doivent être faits à l'arrière des bâtiments ou cachés par des plantations.

11.4. Clôtures

Les clôtures doivent être sobres, dépourvues de toute ornementation fantaisiste.

→ d'un grillage doublé d'une haie vive constituée d'essences locales.

Les parties en maçonnerie devront être traitées en harmonie avec les éléments dont elles assurent la continuité ou à défaut avec la construction principale.

En limites latérales, elles seront constituées :

→ soit d'une haie vive doublée ou non d'un grillage ;

→ soit d'un grillage.

11.5. Dispositions particulières

Les citernes à gaz liquéfié ou installations similaires et dépôts seront enterrées ou dissimulés à la vue depuis la rue par un bâtiment, un mur, une claie ou une haie végétale.

ARTICLE A 12 – OBLIGATION DE REALISER DES PLACES DE STATIONNEMENT

Le stationnement des véhicules correspondant aux besoins des constructions ou exploitations autorisées doit être assuré en dehors des voies publiques.

ARTICLE A 13 – ESPACES LIBRES ET PLANTATIONS

Les Espaces Boisés Classés sont soumis aux dispositions des articles L.113-1 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.

Les bâtiments qui, par leur forme, leur aspect ou leur nature, s'intégreront mal dans le paysage doivent être ceinturés par des plantations d'arbres à haute tige.

ARTICLE A 14 – OBLIGATIONS EN MATIERE DE PERFORMANCES ENERGETIQUES ET ENVIRONNEMENTALES

Les constructions devront prendre en compte tout ou partie des objectifs du développement durable et de la préservation de l'environnement suivants tout en s'inscrivant en harmonie avec le paysage urbain existant :

→ Utiliser les matériaux renouvelables, récupérables, recyclables ;

- Intégrer des dispositifs de récupération de l'eau de pluie ;
- Prévoir une isolation thermique qui limite les déperditions l'hiver et les apports de chaleur l'été pour réduire la consommation d'énergie ;
- Utiliser des énergies renouvelables, solaires (utilisation passive et active de l'énergie solaire), géothermie,... et des énergies recyclées ;
- Orienter les bâtiments pour favoriser la récupération des apports solaires et valoriser la lumière naturelle pour limiter les dépenses énergétiques.

ARTICLE A 15 – OBLIGATIONS EN MATIÈRE D'INFRASTRUCTURES ET RESEAUX DE COMMUNICATIONS ELECTRONIQUES

Les fourreaux nécessaires au raccordement à la fibre devront être prévus dans les travaux d'aménagement de voirie ou d'enfouissement des réseaux.

Titre 5 :

Dispositions applicables à la zone naturelle



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

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

Sont interdites les occupations et utilisations du sol suivantes:

- Toutes les formes d'occupation ou d'utilisation du sol qui ne figurent pas à l'article N2, notamment :
- Les campings et de caravanings ;
- Les habitations légères de loisirs ;
- L'ouverture et l'exploitation de carrières ;
- Les installations classées pour la protection de l'environnement ;
- Les affouillements et exhaussements du sol non liés à une utilisation du sol autorisée.

Dans le secteur Nzh : Les remblaiements et les dépôts de matériaux inertes ainsi que de déchets verts.

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

L'édification des clôtures est soumise à déclaration, à l'exception de celles nécessaires à l'activité agricole.

Les coupes et abattages d'arbres sont soumis à déclaration dans les espaces boisés classés.

Tous travaux visant à modifier ou à supprimer, un élément identifié au titre de l'article L 151-19 du Code de l'Urbanisme est soumise à déclaration préalable (ou à permis de démolir).

En dehors du secteur Nzh, sont admis sous conditions :

- Les constructions et installations indispensables à la gestion du milieu naturel ;
- Les constructions à usage d'équipements collectifs et d'ouvrages publics dont la localisation est liée à des impératifs techniques et sous réserve qu'ils soient jugés compatibles avec le site, dont notamment les ouvrages électriques ;
- Les aménagements et extensions des installations ou bâtiments existants dans la limite de 20% de la surface de la construction étendue ;
- Les affouillements ou exhaussements du sol à condition qu'ils soient nécessaires à la réalisation des occupations et utilisations du sol admises ;
- La reconstruction des bâtiments sinistrés affectés à la même destination et dans les limites de la surface de plancher ;

- Le déplacement des chasse-roues constituant les murs identifiés sur le plan de zonage en tant qu'éléments du patrimoine, sous condition d'élargissement de portail.

ARTICLE N 3 – ACCES ET VOIRIE

Tout terrain enclavé est inconstructible à moins que son propriétaire n'obtienne un passage aménagé sur un fonds voisin, dans les conditions prévues par l'article 682 du Code Civil.

ARTICLE N 4 – DESSERTE PAR LES RESEAUX

Toute construction nouvelle devra disposer des installations permettant l'infiltration à la parcelle

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 aménagement ou extension, cas où le projet de construction peut respecter la même implantation que le bâtiment préexistant, toute construction nouvelle devra respecter un recul d'au moins 5 mètres de l'alignement des voies.

En cas de sinistre de constructions ne respectant par ces règles, la reconstruction à l'identique est autorisée.

Aucune construction, ni installation n'est autorisée à moins de 5 mètres des berges du ru de Couvrelles.

ARTICLE N 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.

Lorsqu'une construction ne joint pas une limite séparative de propriété, la distance horizontale de tout point du bâtiment à édifier au point le plus proche de la limite séparative doit être au moins égale à la moitié de la différence de niveau entre ces deux points avec un minimum de 3 mètres.

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

Elle est limitée à 10 % de la surface de la parcelle, y compris les dépendances (garages, bâtiments annexes, ...).

ARTICLE N 10 – HAUTEUR DES CONSTRUCTIONS

La hauteur maximale est limitée à 6 mètres à l'égout du toit ou 11 mètres au faîtage.

Pourront dépasser cette hauteur dans la mesure où le dépassement ne porte pas atteinte au cadre bâti et aux paysages :

- Les bâtiments reconstruits après sinistre sans toutefois dépasser leur hauteur initiale.
- Les extensions des bâtiments existants sans en dépasser la hauteur.
- Les constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif.

ARTICLE N 11 – ASPECTS EXTERIEURS

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

Est interdit tout pastiche d'une architecture étrangère à la région.

ARTICLE N 12 – OBLIGATION DE REALISER DES PLACES DE STATIONNEMENT

Le stationnement des véhicules correspondant aux besoins des constructions ou exploitations autorisées doit être assuré en dehors des voies publiques.

ARTICLE N 13 – ESPACES LIBRES ET PLANTATIONS

Tous travaux visant à modifier (ou à supprimer) un élément identifié au titre de l'article L 151-19 du Code de l'Urbanisme est soumise à déclaration préalable (ou à permis de démolir).

Les Espaces Boisés Classés sont soumis aux dispositions des articles L.113-1 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.

Les bâtiments qui, par leur forme, leur aspect ou leur nature, s'intégreront mal dans le paysage doivent être ceinturés par des plantations d'arbres à haute tige.

ARTICLE N 14 – OBLIGATIONS EN MATIERE DE PERFORMANCES ENERGETIQUES ET ENVIRONNEMENTALES

Les constructions devront prendre en compte tout ou partie des objectifs du développement durable et de la préservation de l'environnement suivants tout en s'inscrivant en harmonie avec le paysage urbain existant :

- Utiliser les matériaux renouvelables, récupérables, recyclables ;
- Intégrer des dispositifs de récupération de l'eau de pluie ;
- Prévoir une isolation thermique qui limite les déperditions l'hiver et les apports de chaleur l'été pour réduire la consommation d'énergie ;
- Utiliser des énergies renouvelables, solaires (utilisation passive et active de l'énergie solaire), géothermie,... et des énergies recyclées ;
- Orienter les bâtiments pour favoriser la récupération des apports solaires et valoriser la lumière naturelle pour limiter les dépenses énergétiques.

ARTICLE N 15 – OBLIGATIONS EN MATIERE D'INFRASTRUCTURES ET RESEAUX DE COMMUNICATIONS ELECTRONIQUES

Il n'est pas fixé de règle.

Titre 6 :

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 113-1 à L 113-7, R.421-23 et R.421-23-2 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 113 -1 DU CODE DE L'URBANISME

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 ou des plantations d'alignements.

ARTICLE L 113 -2 DU CODE DE L'URBANISME

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 au chapitre Ier du titre IV du 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.

ARTICLE L 113 -3 DU CODE DE L'URBANISME

Pour sauvegarder les espaces boisés et sites naturels situés dans les agglomérations ou leurs environs et pour en favoriser l'aménagement :

1° L'Etat, 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 en application de l'article L. 113-1 ;

2° L'Etat peut accorder au propriétaire une autorisation de construire sur une partie du terrain classé en application de l'article L. 113-1 n'excédant pas un dixième de la superficie dudit terrain, à titre de compensation de la cession du surplus.

Les 1° et 2° ne sont applicables que si la dernière acquisition à titre onéreux dont le terrain classé a fait l'objet a date certaine depuis cinq ans au moins.

La valeur du terrain à bâtir offert en application du 1° ou le surcroît de valeur pris, du fait de l'autorisation de construire, par la partie du terrain classé conservée par le propriétaire en application du 2°, ne doit pas dépasser la valeur du terrain cédé à la collectivité.

ARTICLE L 113 -4 DU CODE DE L'URBANISME

L'autorisation de construire mentionnée au 2° de l'article L. 113-3 est donnée par décret. Elle est compatible avec les dispositions du schéma de cohérence territoriale.

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'autorisation de construire est subordonnée à l'accord de la ou des communes sur le territoire desquelles est situé le terrain classé, dans les conditions déterminées par décret en Conseil d'Etat.

ARTICLE L 113 -5 DU CODE DE L'URBANISME

Lorsqu'ils ont acquis la propriété d'espaces verts, boisés ou non, dans les conditions prévues à l'article L.113-3, l'Etat, les départements, les communes ou les établissements publics s'engagent à les préserver, à les aménager et à les entretenir dans l'intérêt du public.

ARTICLE L 113 -6 DU CODE DE L'URBANISME

Les collectivités territoriales ou leurs groupements ainsi que le conservatoire de l'espace littoral et des rivages lacustres peuvent passer avec les propriétaires de bois, parcs et espaces naturels des conventions tendant à l'ouverture au public de ces bois, parcs et espaces naturels ainsi que des conventions pour l'exercice des sports de nature, notamment en application du titre Ier du livre III du code du sport.

Les conventions peuvent prévoir la prise en charge totale ou partielle par les collectivités du financement des dépenses d'aménagement, d'entretien, de réparation et des coûts d'assurances nécessités par l'ouverture au public de ces espaces et le versement au propriétaire d'une rémunération pour service rendu.

ARTICLE L 113 -7 DU CODE DE L'URBANISME

Dans le cas où les bois, parcs et espaces naturels sont situés dans des territoires excédant les limites territoriales de la collectivité contractante ou du groupement, le projet de convention est soumis pour avis à la ou aux collectivités intéressées ou à leur groupement.

ARTICLE R 421-23 DU CODE DE L'URBANISME

Doivent être précédés d'une déclaration préalable les travaux, installations et aménagements suivants :

- (...) g) Les coupes et abattages d'arbres 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 en application de l'article L. 113-1 ;
- (...).

ARTICLE R 421-23-2 DU CODE DE L'URBANISME

Par exception au g de l'article R. 421-23, une déclaration préalable n'est pas requise pour les coupes et abattages :

- 1° Lorsque le propriétaire procède à l'enlèvement des arbres dangereux, des chablis et des bois morts ;
- 2° Lorsqu'il est fait application des dispositions du livre II du code forestier ;
- 3° Lorsqu'il est fait application d'un plan simple de gestion agréé conformément aux articles L. 312-2 et L.312-3 du code forestier, d'un règlement type de gestion approuvé conformément aux articles L. 124-1 et L.313-1 du même code ou d'un programme des coupes et travaux d'un adhérent au code des bonnes pratiques sylvicoles agréé en application de l'article L. 124-2 de ce code ;
- 4° Lorsque les coupes entrent dans le cadre d'une autorisation par catégories définies par arrêté préfectoral, après avis du Centre national de la propriété forestière.

La demande d'autorisation de défrichement présentée en application des articles L. 312-1 et suivants du code forestier dans les cas prévus au troisième alinéa de l'article L. 113-2 vaut déclaration préalable de coupe ou d'abattage d'arbres au titre de cet article.

SURFACE DES ESPACES BOISES CLASSES : 88 hectares et 64 ares