

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

COMMUNE DE TROSLY-LOIRE

Plan Local d'Urbanisme

RÈGLEMENT

Document n°4.1 : Pièce écrite

“Vu pour être annexé à la
délibération du

approuvant le
Plan Local d'Urbanisme”

Cachet de la Mairie et
Signature du Maire :



géogram
ENVIRONNEMENT - URBANISME

GEOGRAM sarl

16 rue Rayet Liénart - 51420 WITRY-LES-REIMS

Tél. : 03.26.50.36.86 - Fax : 03.26.50.36.80

bureau.etudes@geogram.fr

SOMMAIRE

Titre 1 : Dispositions générales.....	5
--	----------

Titre 2 : Typologie et Définitions des zones et secteurs du PLU9	
---	--

Titre 3 : Dispositions applicables à la zone urbaine	13
---	-----------

Chapitre unique : Dispositions applicables à la zone U	14
--	----

Titre 4 : Dispositions applicables aux zones a urbaniser	23
---	-----------

Chapitre 1 : Dispositions applicables à la zone 1AU	24
---	----

Chapitre 2 : Dispositions applicables à la zone 2AU	31
---	----

Titre 5 : Dispositions applicables à la zone agricole	33
--	-----------

Chapitre unique : Dispositions applicables à la zone A	34
--	----

Titre 6 : Dispositions applicables à la zone naturelle	39
---	-----------

Chapitre unique : Dispositions applicables à la zone N	40
--	----

Titre 7 : Dispositions applicables aux espaces boisés classés	45
--	-----------

Annexe : ESSENCES LOCALES PRECONISEES DANS LE PLU	48
--	-----------

Titre 1 :

DISPOSITIONS GENERALES

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

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

ARTICLE 1 - CHAMPS D'APPLICATION TERRITORIAL DU PLAN

Le présent règlement s'applique à la totalité du territoire de la commune de TROSLY-LOIRE 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.

La zone urbaine

Les zones urbaines auxquelles s'appliquent les dispositions des différents chapitres du titre III sont délimitées aux documents graphiques n°4.2B par un tireté épais et repérées par un indice commençant par la lettre U.

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°4.2B par un tireté épais et repérées par un indice se terminant par les lettres AU.

Les zones agricoles

Les zones agricoles auxquelles s'appliquent les dispositions du titre V sont délimitées aux documents graphiques n°4.2A et 4.2B par un tireté épais et repérées par un indice commençant par la lettre A.

Les zones naturelles et forestières

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

Objets de la réglementation

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

ARTICLE 1 - Occupations et utilisations du sol interdites

- ARTICLE 2 - Occupations et utilisations du sol admises sous condition
- 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 - Stationnement
- ARTICLE 13 - Espaces libres et plantations, Espaces Boisés Classés
- ARTICLE 14 - Coefficient d'Occupation du Sol (C.O.S.)

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

Ces documents graphiques font en outre apparaître :

- ✓ **Les Espaces Boisés Classés à conserver ou à créer, classés** en application de l'article L 130-1 du Code de l'Urbanisme et repérés par un quadrillage de lignes verticales et horizontales.
- ✓ **Les chemins de randonnées inscrits au P.D.I.P.R.**
- ✓ **Les Installations Classées pour le Protection de l'Environnement** soumises à des périmètres de protection.
- ✓ **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	Création d'un pôle scolaire	1 400 m ²	Commune de Trosly-Loire
2	Création d'un pôle scolaire	7 600 m ²	Commune de Trosly-Loire
3	Extension de la Ribambelle	2 000 m ²	Commune de Trosly-Loire
4	Extension du cimetière	1 420 m ²	Commune de Trosly-Loire
5	Création d'une voie d'accès pour desservir la zone 2AU de l'Arbalète	330 m ²	Commune de Trosly-Loire
6	Création d'une voie d'accès pour desservir la zone 2AU de l'Arbalète	390 m ²	Commune de Trosly-Loire

Titre 2 :
T Y P O L O G I E E T
D E F I N I T I O N S D E S Z O N E S
E T S E C T E U R S D U P L U

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.

1/ LES ZONES URBAINES

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 TROSLY-LOIRE, **la zone U** correspond à la partie agglomérée du village caractérisée par un habitat diversifié sans organisation rigide.

Elle compte un secteur U_z, secteur à vocation artisanale où les ICPE soumises à déclaration sont autorisées.

2/ LES ZONES À URBANISER (AU)

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

Sur le territoire communal de Trosly Loire, on distingue deux types de zones AU :

- **la zone 1AU** : il s'agit de zone non desservie par les réseaux et destinée à accueillir l'urbanisation future, à vocation principale d'habitat à court ou moyen terme. Les constructions y sont autorisées soit lors de la réalisation d'une opération d'aménagement d'ensemble, soit au fur et à mesure de la réalisation des équipements internes à la zone.

La zone 1AU compte un secteur 1AU_z, secteur à vocation artisanale.

- **la zone 2AU** : il s'agit d'une réserve foncière inconstructible, cette zone est susceptible d'accueillir des logements à moyen ou long terme (par sa transformation en zone 1AU), moyennant une mise à niveau des réseaux et une procédure de modification ou de révision du PLU.

3/ LES ZONES AGRICOLES (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.

Elle comprend un secteur Ab, pour les habitations isolées non liées à l'activité agricole.

4/ LES ZONES NATURELLES (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.

Cette zone compte un secteur Nl, secteur à vocation de loisirs et un secteur Ns à vocation d'équipement sportif.

Titre 3 :

DISPOSITIONS APPLICABLES A LA ZONE URBAINE

CHAPITRE UNIQUE :
DISPOSITIONS APPLICABLES A LA ZONE U**ARTICLE U 1 - TYPES D'OCCUPATION ET D'UTILISATION DES SOLS INTERDITS**

- Les constructions nouvelles à usage d'activités de plus de 400 m² ;
- Les terrains de camping caravaning et le stationnement isolé des caravanes ;
- Les garages de caravanes à ciel ouvert ;
- Les habitations légères de loisirs ;
- La construction de nouveaux bâtiments agricoles ;
- L'ouverture et l'exploitation de carrières ;
- Les antennes de téléphonie mobile ;
- Les éoliennes, hors cas mentionnés à l'article 2 ;
- Les installations classées pour la protection de l'environnement, hors cas mentionnés à l'article 2.

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

Rappel : Les demandes de défrichement sont irrecevables en espaces boisés classés, conformément à l'article L130 du Code de l'Urbanisme. Les coupes et abattages d'arbres sont soumis aux dispositions de l'article L 130-1 du Code de l'Urbanisme annexé.

Sont autorisés sous condition :

- Les affouillements et exhaussements du sol nécessaires à l'aménagement de la zone et respectant la pente naturelle du terrain ;
- Les constructions nouvelles à usage d'activités de moins de 400 m², à condition qu'ils ne présentent pas pour le voisinage, des dangers ou nuisances occasionnés par le bruit, la poussière, les émanations d'odeurs, la fumée, la circulation, les risques d'incendie ou d'explosion ;
- Les constructions nouvelles à usage de commerce dont la surface de vente est inférieure à 400 m² ;
- Le changement de destination des constructions existantes, à condition que leur activité, ne présente pas de dangers ou de nuisances pour le voisinage ;
- L'extension et la modification bâtiments d'activités existantes limitées à 50% ;
- Les extensions et les modifications des bâtiments agricoles existants limitées à 50% ;
- Les équipements publics ;
- Les sous sols à condition que soit réalisée une étude de sol ;
- Les éoliennes d'autoconsommation si leur hauteur est inférieure à 12 m ;

- La construction d'abris de jardins limitée à 1 par unité foncière et de surface inférieure à 15m².

Dans le secteur Uz

- les activités dont celles soumises au régime de la déclaration (ICPE) ainsi que les logements nécessaires à la surveillance et au fonctionnement du site
- les extensions limitées des constructions d'habitations existantes.

ARTICLE U 3 - ACCES ET VOIRIE

3.1. Accès

Pour être constructible, un terrain doit avoir au moins un accès suffisant à une voie publique 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 doivent permettre de satisfaire aux besoins minimaux de desserte : carrossabilité, défense contre l'incendie, protection civile, brancardage, etc.

Les voies nouvelles destinées à la desserte principale des constructions doivent avoir une emprise minimum de 6 m (avec une chaussée de 5 m) excepté pour les voies avec un sens unique de circulation où l'emprise peut être réduite à 4 m.

Les voies publiques ou privées en impasse doivent avoir leur partie terminale aménagée de manière à permettre aux véhicules de faire aisément demi-tour et présenter une largeur minimale de 4,5 mètres. Leur longueur sera de 50 mètres au maximum.

ARTICLE U 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

Pour être constructible, un terrain doit avoir une superficie suffisante pour recevoir un système d'assainissement individuel, en cas d'impossibilité de raccordement à un réseau collectif d'assainissement de caractéristiques appropriées.

✓ **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.

✓ **Eaux résiduaires industrielles et professionnelles** : leur rejet dans le réseau public ou le milieu naturel est soumis aux dispositions législatives et réglementaires en vigueur.

✓ **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).

Les eaux pluviales s'écoulant sur les voies publiques seront collectées par canalisations, gargouilles ou caniveaux, selon l'exutoire et les dispositions arrêtées par la commune ou les services techniques la conseillant.

ARTICLE U 5 - CARACTERISTIQUES DES TERRAINS

Pour être constructible un terrain devra pouvoir recevoir un système individuel d'assainissement.

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

Les constructions nouvelles doivent être édifiées :

- soit en alignement des voies de desserte,
- soit avec un recul minimum 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.

Cette dernière disposition est applicable aux extensions de constructions existantes.

Sur les parcelles comprises entre des constructions en retrait de la voie publique et de la limite séparative, la construction nouvelle sera implantée avec un retrait équivalent à celui de l'une des deux constructions riveraines.

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

Les constructions doivent être édifiées en ordre semi-continu (sur une des limites latérales) ou en ordre discontinu (sur aucune 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.

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

Si les constructions ne sont pas contiguës, la distance entre deux constructions ne sera pas inférieure à 4 m.

ARTICLE U 9 - EMPRISE AU SOL

Il n'est pas fixé de règle.

ARTICLE U 10 - HAUTEUR DES CONSTRUCTIONS

La hauteur maximale des constructions principales ne pourra pas excéder :

- un niveau sur rez-de-chaussée plus un niveau en comble aménageable (R+1+comble) ;

- 7 mètres à partir du terrain naturel jusqu'à l'égout du toit pour les constructions dont la hauteur ne peut s'exprimer en niveaux.

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

- les ouvrages publics et les constructions d'équipements d'intérêt général ;
- les éoliennes d'autoconsommation ;
- les bâtiments reconstruits après sinistre sans toutefois dépasser leur hauteur initiale ;
- les extensions de bâtiments existants dépassant cette hauteur, sans toutefois dépasser la hauteur du bâtiment agrandi.

Dans le secteur Uz : la hauteur maximale autorisée est de 15 mètres au faîtage

ARTICLE U 11 - ASPECT EXTERIEUR

11.1. Dispositions générales

En application de l'article R.111-21 du Code de l'Urbanisme, « le permis de construire peut être refusé ou n'être accordé que sous réserve de l'observation de prescriptions spéciales si les constructions, par leur situation, leur architecture, leurs dimensions ou l'aspect extérieur des bâtiments ou ouvrage à édifier ou à modifier, sont de nature à porter atteinte au caractère ou à l'intérêt des lieux avoisinants, aux sites, aux paysages naturels ou urbains ainsi qu'à la conservation des perspectives monumentales ».

Les constructions et installations autorisées par le P.L.U. ne doivent nuire ni par leur volume ni par leur aspect à l'environnement immédiat et au paysage dans lesquels elles s'intégreront.

Dans le respect de l'article L 111-6-2, 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.

L'utilisation des énergies renouvelables pour l'approvisionnement énergétique des constructions en fonction des caractéristiques de ces constructions pourront faire l'objet de dérogation aux dispositions de cet article, sous réserve de ne pas porter atteinte au caractère ou à l'intérêt des lieux avoisinants, aux sites, aux paysages naturels ou urbains ainsi qu'à la conservation des perspectives monumentales.

Est interdite toute imitation d'une architecture étrangère à la région.

L'aspect des matériaux doit éviter tout caractère de pastiche et être en harmonie avec le bâti ancien.

Sont interdits :

- les bardages en tôle ondulée
- l'emploi sans enduit de matériaux destinés à être revêtus, tels que carreaux de plâtre, matériaux de placage, briques creuses, agglomérés, parpaings...

11.2 Toitures et couvertures

Les combles et toitures devront présenter une simplicité de volume et une unité de conception.

Les constructions seront couvertes par une toiture à deux ou quatre versants d'une inclinaison maximale de 45° (100%).

Les toitures des constructions en R+1 ne pourront présenter une pente inférieure à 37° (82%).

Les toitures-terrasses sont interdites. Toutefois, en cas d'extension d'une construction existante, la toiture-terrasse, ou à faible pente, végétalisée ou non, pourra être autorisée sous réserve qu'elle ne dépasse pas le mur ancien contre lequel elle est accolée.

Les matériaux autorisés pour la couverture des constructions à usage d'habitation sont les matériaux de type :

- ardoises naturelles ou similaires ;
- petites tuiles plates traditionnelles ;
- tuiles mécaniques vieillies ;
- tout autre matériau de substitution de teinte, d'appareillage et de dimensions identiques.

La toiture ne sera pas plus haute que la façade.

Dans le secteur U₂, les toitures terrasses sont autorisées.

11.3. Garages et bâtiments annexes

Les garages et bâtiments annexes devront dans la mesure du possible être intégrés ou accolés à la construction principale.

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

Les toitures des garages et annexes accolés à la construction principale présenteront le plus possible une pente identique à celle de cette dernière. Les toitures des garages et annexes isolés pourront présenter une pente plus réduite. Dans le cas d'implantation en limite, ils pourront être à une pente.

Les garages préfabriqués constitués de plaques de ciment sont interdits.

Les abris de jardins seront situés à l'arrière de la construction principale.

11.4. Clôtures

Pour les clôtures de façade, elles seront constituées soit :

- d'un muret en briques apparentes ou en tout autre matériau revêtu d'un enduit, d'une hauteur maximale de 1 mètre surmonté d'une grille, barrière ou grillage, la hauteur totale de l'ensemble ne pouvant excéder 2 mètres. Les grilles au barreaudage vertical seront obligatoires et celles aux motifs compliqués, interdites. Le tout peut être doublé d'une haie vive constituée d'essences locales.
- d'un grillage doublé d'une haie vive constituée d'essences locales.
- d'un mur plein d'une hauteur maximale de 2 mètres.

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

Pour les clôtures en limites latérales, elles seront constituées d'un grillage doublé d'une haie vive.

Les clôtures formées de plaques de ciment sont interdites sur rue, elles sont autorisées en limites séparatives surmontées ou non d'un grillage.

11.5. Dispositions particulières

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

Les volets roulants pourront être autorisés sous réserve de réaliser des coffres non visibles de l'extérieur. Pour cela, ils seront soit intégrés dans la maçonnerie, soit dissimulés par des lambrequins.

Les antennes paraboliques seront disposées de manière à ce qu'elles ne soient pas visibles de la voie publique, de préférence côté jardin. En cas de fixation sur les murs d'habitation, elles ne pourront excéder la hauteur des faîtages et seront de dimension modeste et de teinte neutre.

ARTICLE U 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 immeubles collectifs, au moins 1 place par logement. Les parkings peuvent être intégrés dans les volumes bâtis.
- Pour les logements individuels, deux places de stationnement y compris le garage.

Il n'est exigé qu'une seule place de stationnement par logement locatif financé avec un prêt aidé par l'État.

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

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

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

ARTICLE U 13 - ESPACES LIBRES ET PLANTATIONS

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.

Concernant les clôtures végétales, qu'elles soient sur rue ou en limite de propriété, elles seront composées d'arbustes et de haies d'essences locales (exemples : noisetiers, troènes, charmes, aubépines, fusains d'Europe, forsythias,...). L'utilisation des thuyas et des espèces dérivées est déconseillée. La plantation d'arbres fruitiers d'essences locales est encouragée.

Les espaces communs : les opérations groupées d'habitation et les lotissements doivent comporter des aménagements verts plantés, notamment en accompagnement de la voirie. Ces espaces verts devront représenter au moins 10% de la surface totale de la zone à aménager.

ARTICLE U 14 - COEFFICIENT D'OCCUPATION DU SOL

Il n'est pas fixé de règle.

TITRE 4 :

DISPOSITIONS APPLICABLES AUX ZONES A URBANISER

<u>CHAPITRE 1 :</u> DISPOSITIONS APPLICABLES A LA ZONE 1AU

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

Sont interdites les occupations et utilisations du sol suivantes :

- Toutes les occupations et utilisations du sol qui ne figurent pas à l'article 1AU2 ;
- l'ouverture et l'exploitation de toute carrière ;
- les terrains de camping et de caravanage ;
- l'installation d'habitations légères de loisirs hors terrain aménagé ;
- les dépôts de toutes natures ;
- les constructions à usage d'activités soumises au régime des ICPE, hors cas mentionnés à l'article 1AU2 ;
- la construction de bâtiments à usage agricole ;
- les antennes de téléphonie mobile ;
- les éoliennes, hors cas mentionnés à l'article 1AU2.

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

Sont admis :

- les affouillements et exhaussements du sol nécessaires à l'aménagement de la zone et respectant la pente naturelle du terrain ;
- les constructions dans le respect des Orientations d'Aménagement et de Programmation ;
- les constructions à usage d'activités tertiaires, services et bureaux, sous réserve qu'ils soient compatibles avec le caractère résidentiel de la zone et le voisinage des constructions à occupation permanente ou fréquente de la population ;
- les constructions à usage de commerce dont la surface sera inférieure à 250 m² ;
- la construction d'ouvrages publics ou d'installations d'intérêt général ;
- les sous sols sous conditions d'analyse des sols ;
- les éoliennes d'autoconsommation à condition d'être situées à l'arrière des constructions principales ;

Dans le secteur 1AUz: les activités dont celles soumises au régime de la déclaration (ICPE) ainsi que les logements nécessaires à la surveillance et au fonctionnement du site.

ARTICLE 1AU 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 doivent permettre de satisfaire aux besoins minimaux de desserte : carrossabilité, défense contre l'incendie, protection civile, brancardage, etc ...

Les voies nouvelles publiques ou privées destinées à la desserte principale des constructions doivent avoir une emprise minimum de 6 m (avec une chaussée de 5 m) excepté dans le cas de voies en impasse desservant moins de 6 logements ou pour les voies avec un sens unique de circulation où l'emprise peut être au minimum de 4m.

ARTICLE 1AU 4 – DESSERTE PAR LES RESEAUX

4.1. Alimentation en eau potable

✓ **Eau potable** : le raccordement sur le réseau public de distribution d'eau potable est obligatoire pour toute opération nouvelle qui requiert une telle alimentation.

✓ **Eau à usage non domestique** : les captages, forages ou prises d'eau autonomes sont soumis à l'accord préalable des autorités compétentes.

4.2. Assainissement

✓ **Eaux usées domestiques (eaux vannes et ménagères)** : le 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.

✓ **Eaux résiduaires industrielles et professionnelles** : leur rejet dans le réseau public ou le milieu naturel est soumis aux dispositions législatives et réglementaires en vigueur.

✓ **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. Les eaux pluviales s'écoulant sur les voies publiques seront collectées par canalisations, gargouilles ou caniveaux, selon l'exutoire et les dispositions arrêtées par la commune ou les services techniques la conseillant.

ARTICLE 1AU 5 – CARACTERISTIQUE DES TERRAINS

Il n'est pas fixé de règle.

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

Les constructions nouvelles doivent être édifiées avec un recul d'au moins 5 mètres par rapport à l'alignement des voies et emprises publiques.

Ces dispositions ne s'appliquent pas pour des raisons techniques ou fonctionnelles aux ouvrages publics et aux constructions d'équipements d'intérêt général dans la mesure où il n'y a pas atteinte au cadre bâti et aux paysages.

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

Les constructions nouvelles peuvent être édifiées :

- soit en ordre semi-continu (sur une des limites latérales),
- soit en ordre discontinu (sur aucune des limites latérales), et de manière à ce que la distance comptée horizontalement de tout point de cette construction au point de la limite parcellaire qui en est le plus rapproché soit au moins égale à la moitié de la différence d'altitude entre ces deux points, sans pouvoir être inférieure à 3 mètres.

Ces dispositions ne s'appliquent pas pour des raisons techniques ou fonctionnelles aux ouvrages publics et aux constructions d'équipements d'intérêt général dans la mesure où il n'y a pas atteinte au cadre bâti et aux paysages.

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

La distance entre deux constructions à usage d'habitation, de commerce, de bureau, de service, d'artisanat ou d'équipement non contiguës implantés sur une même propriété ne sera pas inférieure à 4m.

Pour ce qui concerne les bâtiments annexes (garages, abris de jardin...) dont la hauteur totale est inférieure à 3 m, cette distance pourra être ramenée à 2 m.

ARTICLE 1AU 9 – EMPRISE AU SOL

L'emprise maximale au sol est fixée à 40% (y compris les annexes, garages et dépendances).

Dans le secteur 1AUz, l'emprise maximale sera portée à 50%.

ARTICLE 1AU 10 – HAUTEUR DES CONSTRUCTIONS

La hauteur maximale des constructions ne peut excéder :

- un rez-de-chaussée, un étage plus un niveau en combles aménageables (R+1 +combles),
- ou 7 mètres du terrain naturel à l'égout du toit, pour les constructions dont la hauteur ne peut s'exprimer en nombre de niveaux.

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

Dans le secteur 1AUz, la hauteur maximale autorisée est de 15 mètres au faîtage.

ARTICLE 1AU 11 – ASPECT EXTERIEUR

11.1. Dispositions générales

En application de l'article R.111-21 du Code de l'Urbanisme, « le permis de construire peut être refusé ou n'être accordé que sous réserve de l'observation de prescriptions spéciales si les constructions, par leur situation, leur architecture, leurs dimensions ou l'aspect extérieur des bâtiments ou ouvrage à édifier ou à modifier, sont de nature à porter

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

Les constructions et installations autorisées par le P.L.U. ne doivent nuire ni par leur volume ni par leur aspect à l'environnement immédiat et au paysage dans lesquels elles s'intégreront.

Dans le respect de l'article L 111-6-2, 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.

L'utilisation des énergies renouvelables pour l'approvisionnement énergétique des constructions en fonction des caractéristiques de ces constructions pourront faire l'objet de dérogation aux dispositions de cet article, sous réserve de ne pas porter atteinte au caractère ou à l'intérêt des lieux avoisinants, aux sites, aux paysages naturels ou urbains ainsi qu'à la conservation des perspectives monumentales.

Est interdite toute imitation d'une architecture étrangère à la région.

L'aspect des matériaux doit éviter tout caractère de pastiche et être en harmonie avec le bâti ancien.

Sont interdits :

- les bardages en tôle ondulée
- les imitations de matériaux naturels,
- l'emploi sans enduit de matériaux destinés à être revêtus, tels que carreaux de plâtre, matériaux de placage, briques creuses, agglomérés, parpaings...

Dans le secteur 1AUz, le bardage est autorisé.

11.2 Toitures et couvertures

Les combles et toitures devront présenter une simplicité de volume et une unité de conception.

Les constructions seront couvertes par une toiture à deux ou quatre versants d'une inclinaison maximale de 45° (100%).

Les toitures-terrasses sont interdites. Toutefois, en cas d'extension d'une construction existante, la toiture-terrace, ou à faible pente, végétalisée ou non, pourra être autorisée sous réserve qu'elle ne dépasse pas le mur ancien contre lequel elle est accolée.

Les matériaux autorisés pour la couverture des constructions à usage d'habitation sont les matériaux de type :

- ardoises naturelles ou similaires,
- petites tuiles plates traditionnelles,
- tuiles mécaniques vieillies

- tout autre matériau de substitution de teinte, d'appareillage et de dimensions identiques

Dans le secteur 1AUz, les toitures terrasses sont autorisées.

11.3. Garages et bâtiments annexes

Les garages et bâtiments annexes devront dans la mesure du possible être intégrés ou accolés à la construction principale.

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

Les toitures des garages et annexes accolés à la construction principale présenteront le plus possible une pente identique à celle de cette dernière. Les toitures des garages et annexes isolés pourront présenter une pente plus réduite. Dans le cas d'implantation en limite, ils pourront être à une pente.

Les garages préfabriqués constitués de plaques de ciment sont interdits.

Les abris de jardins seront situés à l'arrière de la construction principale.

11.4. Clôtures

Les clôtures sur façades seront constituées soit :

- d'un muret en briques apparentes ou en tout autre matériau revêtu d'un enduit, d'une hauteur maximale de 1 mètre surmonté d'une grille, barrière ou grillage, la hauteur totale de l'ensemble ne pouvant excéder 2 mètres. Les grilles au barreaudage vertical seront obligatoires et celles aux motifs compliqués, interdites. Le tout peut être doublé d'une haie vive constituée d'essences locales.
- d'un grillage doublé d'une haie vive constituée d'essences locales ;
- d'un mur plein d'une hauteur maximale de 2 mètres.

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

Les clôtures latérales seront constituées d'un grillage doublé d'une haie vive.

Les clôtures formées de plaques de ciment sont interdites sur rue, elles sont autorisées en limites séparatives surmontées ou non d'un grillage.

11.5. Dispositions particulières

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

Les volets roulants pourront être autorisés sous réserve de réaliser des coffres non visibles de l'extérieur. Pour cela, ils seront soit intégrés dans la maçonnerie, soit dissimulés par des lambrequins.

Les antennes paraboliques seront disposées de manière à ce qu'elles ne soient pas visibles de la voie publique, de préférence côté jardin. En cas de fixation sur les murs d'habitation, elles ne pourront excéder la hauteur des faîtages et seront de dimension modeste et de teinte neutre.

ARTICLE 1AU 12 – STATIONNEMENT

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

- **Pour les constructions à usage d'habitation :**

- Pour les immeubles collectifs, au moins 1 place par logement. Les parkings peuvent être intégrés dans les volumes bâtis.
- Pour les logements individuels, deux places de stationnement y compris le garage.

Il n'est exigé qu'une seule place de stationnement par logement locatif financé avec un prêt aidé par l'État.

- **Pour les établissements commerciaux, artisanaux, les activités de service et les activités diverses** : Une place de stationnement pour 60 m² de la surface hors-œuvre nette de la construction.

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

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

ARTICLE 1AU 13 – ESPACES LIBRES ET PLANTATIONS

Concernant les clôtures végétales, qu'elles soient sur rue ou en limite de propriété, elles seront composées d'arbustes et de haies d'essences locales exemples : noisetiers, troènes, charmes, fusains d'Europe, forsythias, aubépines, ...).L'utilisation des thuyas et des espèces dérivées est déconseillée. La plantation d'arbres fruitiers d'essences locales est encouragée.

Les espaces communs : les opérations groupées d'habitation et les lotissements doivent comporter des aménagements verts plantés (à raison d'un minimum de 10% de la surface totale des parcelles concernées), notamment d'accompagnement de la voirie.

Le thuya y est interdit.

ARTICLE 1AU 14 – COEFFICIENT D'OCCUPATION DU SOL

Il n'est pas fixé de règle

<u>CHAPITRE 2 :</u> DISPOSITIONS APPLICABLES A LA ZONE 2AU

ARTICLE 2AU1 – OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL INTERDITES

Tout mode d'occupation ou d'utilisation autre que ceux énumérés à l'article 2AU2.

ARTICLE 2AU2 – OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL ADMISES SOUS CONDITION

Ne sont admises que les occupations et utilisations du sol ci-après, sous réserve que leur implantation ne mette pas en cause la poursuite de l'urbanisation de la zone :

- Les affouillements et exhaussements du sol nécessaires à la réalisation des occupations et utilisations du sol.
- Les constructions d'équipements d'infrastructure, de voiries et de réseaux divers ainsi que tous ouvrages et installations qui leur sont liés.

ARTICLE 2AU3 – ACCES ET VOIRIE

Il n'est pas fixé de règle.

ARTICLE 2AU 4 – DESSERTE PAR LES RESEAUX

Il n'est pas fixé de règle.

ARTICLE 2AU 5 – CARACTERISTIQUE DES TERRAINS

Il n'est pas fixé de règle.

ARTICLE 2AU 6 – IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX VOIES ET EMPRISES PUBLIQUES

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

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

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

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

Il n'est pas fixé de règle.

ARTICLE 2AU 9 – EMPRISE AU SOL

Il n'est pas fixé de règle.

ARTICLE 2AU 10 – HAUTEUR MAXIMALE DES CONSTRUCTIONS

Il n'est pas fixé de règle.

ARTICLE 2AU 11 – ASPECT EXTERIEUR

Il n'est pas fixé de règle.

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

Il n'est pas fixé de règle.

ARTICLE 2AU 13 – ESPACES LIBRES ET PLANTATIONS – ESPACES BOISES CLASSES

Il n'est pas fixé de règle.

ARTICLE 2AU 14 – COEFFICIENT D'OCCUPATION DU SOL

Il n'est pas fixé de règle.

.

Titre 5 :

DISPOSITIONS APPLICABLES A LA ZONE AGRICOLE

<u>CHAPITRE UNIQUE :</u> DISPOSITIONS APPLICABLES A LA ZONE A
--

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

- Les constructions non liées aux activités agricoles ;
- Les terrains de camping et de caravanage ;
- L'installation d'habitations légères de loisirs hors terrain aménagé.

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

Rappel: Les demandes de défrichement sont irrecevables en espaces boisés classés, conformément à l'article L.130 du Code de l'Urbanisme. Les coupes et abattages d'arbres sont soumis aux dispositions de l'article L. 130-1 du Code de l'Urbanisme annexé.

Sont admis sous conditions :

- la création, les aménagements et extensions de constructions liées à une exploitation agricole ;
- les constructions à usage d'habitation, de commerce ou de bureau liées à une exploitation agricole ;
- Les constructions liées à la diversification agricole dont la valorisation non alimentaire des agro ressources et si elles restent accessoires à la production principale ;
- la construction d'ouvrages publics ou d'installations d'intérêt général ;
- les carrières ;
- la reconstruction des bâtiments sinistrés (hormis les habitations légères de loisirs), mais affectés à la même destination et dans les limites de la surface de plancher hors oeuvre nette correspondant à celle détruite ;
- les affouillements et exhaussements du sol indispensables à la réalisation des occupations et utilisations du sol autorisées ou admises ;
- les aérogénérateurs.

Dans le secteur Ah, sont également admis :

- Les aménagements et extensions des constructions existantes ;
- Les annexes et dépendances des constructions existantes ;
- La reconstruction après sinistre dans la limite de la surface de plancher détruite.

ARTICLE A 3 – ACCES ET VOIRIE

Pour recevoir les constructions ou installations non interdites par les articles précédents, un terrain doit avoir accès à une voie publique, soit directement, soit par l'intermédiaire d'un passage sur fonds voisins ou éventuellement obtenu par l'application de l'article 682 du Code Civil.

Les caractéristiques des accès et des voiries doivent permettre de satisfaire aux règles minimales de desserte : carrossabilité, défense contre l'incendie, protection civile, brancardage, etc ...

L'aménagement des accès et de leurs débouchés sur la voie de desserte doit être tel qu'ils soient adaptés au mode d'occupation de sols envisagé et qu'ils ne nuisent pas à la sécurité et à la fluidité de la circulation.

ARTICLE A 4 – DESSERTE PAR LES RESEAUX

4.1. Alimentation en eau potable

✓ **Eau potable** : le raccordement sur le réseau public de distribution d'eau potable est obligatoire pour toute opération nouvelle qui requiert une telle alimentation.

✓ **Eau à usage non domestique** : les captages, forages ou prises d'eau autonomes sont soumis à l'accord préalable des autorités compétentes.

4.2. Assainissement

✓ **Eaux usées domestiques (eaux vannes et ménagères)** : le 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.

✓ **Eaux résiduaires professionnelles** : leur rejet dans le réseau public ou le milieu naturel est soumis aux dispositions législatives et réglementaires en vigueur.

✓ **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.

Les eaux pluviales s'écoulant sur les voies publiques seront collectées par canalisations, gargouilles ou caniveaux, selon l'exutoire et les dispositions arrêtées par la commune ou les services techniques la conseillant.

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

Les constructions doivent être implantées à au moins 10 mètres en retrait de l'alignement des voies de circulation.

Ces dispositions ne s'appliquent pas pour des raisons techniques ou fonctionnelles aux ouvrages publics et aux constructions d'équipements d'intérêt général dans la mesure où il n'y a pas atteinte au cadre bâti et aux paysages.

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

Toute construction doit être implantée en retrait par rapport aux limites séparatives à une distance au moins égale à la moitié de la hauteur de la façade intéressée, avec un minimum de 5 mètres.

Ces dispositions ne s'appliquent pas pour des raisons techniques ou fonctionnelles aux ouvrages publics et aux constructions d'équipements d'intérêt général dans la mesure où il n'y a pas atteinte au cadre bâti et aux paysages.

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

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

ARTICLE A 9 – EMPRISE AU SOL

Il n'est pas fixé de règle.

ARTICLE A 10 – HAUTEUR DES CONSTRUCTIONS

La hauteur des constructions à usage d'habitation ne doit pas excéder un niveau sur rez-de-chaussée plus comble éventuel (R+1+Combles).

La hauteur au faîtage des autres constructions ne peut excéder 15 mètres, mesurés à partir du terrain naturel sauf contraintes techniques liées à l'activité.

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

ARTICLE A 11 – ASPECT EXTERIEUR

11.1. Dispositions générales

En application de l'article R.111-21 du Code de l'Urbanisme, « le permis de construire peut être refusé ou n'être accordé que sous réserve de l'observation de prescriptions spéciales si les constructions, par leur situation, leur architecture, leurs dimensions ou l'aspect extérieur des bâtiments ou ouvrage à édifier ou à modifier, sont de nature à porter atteinte au caractère ou à l'intérêt des lieux avoisinants, aux sites, aux paysages naturels ou urbains ainsi qu'à la conservation des perspectives monumentales ».

Les constructions et installations autorisées par le P.L.U. ne doivent nuire ni par leur volume ni par leur aspect à l'environnement immédiat et au paysage dans lesquels elles s'intégreront.

Est interdite toute imitation d'une architecture étrangère à la région.

L'aspect des matériaux doit éviter tout caractère de pastiche et être en harmonie avec le bâti ancien.

Couleur des bâtiments agricoles : Seuls les gris, les verts foncés et les beiges sont autorisés.

11.2. Clôtures

Les clôtures ne sont pas obligatoires.

Les clôtures devront être conçues de manière à s'intégrer convenablement dans l'environnement où elles se situent et à s'harmoniser avec la ou les constructions existantes et dans le voisinage immédiat.

Les clôtures seront constituées de 2 ou 3 fils sauf autour du bâti (fermes, bâti isolé) où le grillage est autorisé.

Les clôtures constituées de plaques béton sont interdites.

11.3. Dispositions particulières

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

Les volets roulants pourront être autorisés sous réserve de réaliser des coffres non visibles de l'extérieur. Pour cela, ils seront soit intégrés dans la maçonnerie, soit dissimulés par des lambrequins sauf en cas d'impossibilité technique.

Les antennes paraboliques seront disposées de manière à ce qu'elles ne soient pas visibles de la voie publique, de préférence côté jardin. En cas de fixation sur les murs d'habitation, elles ne pourront excéder la hauteur des faîtages et seront de dimension modeste et de teinte neutre. Cette disposition n'est pas applicable en cas d'impossibilité technique.

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

ARTICLE A 12 – OBLIGATION DE REALISER DES PLACES DE STATIONNEMENT

Le stationnement des véhicules correspondant aux besoins des nouvelles constructions et installations doit être assuré sur la parcelle.

ARTICLE A 13 – ESPACES LIBRES ET PLANTATIONS

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.

Des plantations d'accompagnement seront obligatoires pour toutes les nouvelles constructions. L'utilisation d'essences locales est préconisée.

ARTICLE A 14 – COEFFICIENT D'OCCUPATION DU SOL

Il n'est pas fixé de règle.

Titre 6 :

DISPOSITIONS APPLICABLES A LA ZONE NATURELLE

<u>CHAPITRE UNIQUE :</u> DISPOSITIONS APPLICABLES A LA ZONE N
--

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

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'installation d'habitations légères de loisirs hors terrain aménagé ;
- Les dépôts de toute nature ;
- Les éoliennes.

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

Rappel : Les demandes de défrichement sont irrecevables en espaces boisés classés, conformément à l'article L.130 du Code de l'Urbanisme. Les coupes et abattages d'arbres sont soumis aux dispositions de l'article L. 130-1 du Code de l'Urbanisme annexé.

Sont admis sous conditions :

- les antennes de téléphonie mobile à une distance supérieure à 100m de toutes habitations ;
- l'ouverture et l'exploitation de carrières ;
- les affouillements et exhaussements du sol indispensables à la réalisation des occupations et utilisations du sol autorisées ou admises ;
- les aménagements et les extensions des constructions agricoles et artisanales existantes limitées à 50 % ;
- la reconstruction après sinistre des constructions existantes dans la limite de la surface de plancher hors œuvre nette détruite ;
- la construction d'ouvrages publics ou d'installations d'intérêt général ;
- les constructions à usage d'équipement collectif et les équipements d'infrastructure.

Dans le secteur N/, à condition que toutes les dispositions soient prises pour une bonne intégration dans le site, sont admises les installations de plein air à usage de loisirs et/ou

de pêche et les constructions nécessaires au fonctionnement de ces installations (club-house...).

Dans le secteur N_s, à condition que toutes les dispositions soient prises pour une bonne intégration dans le site, sont admises les installations à usage sportif et les constructions nécessaires au fonctionnement de ces installations (vestiaires...).

ARTICLE N 3 – ACCES ET VOIRIE

Pour recevoir les constructions ou installations non interdites par les articles précédents, un terrain doit avoir accès à une voie publique, soit directement, soit par l'intermédiaire d'un passage sur fonds voisins ou éventuellement obtenu par l'application de l'article 682 du Code Civil.

Les caractéristiques des accès et des voiries doivent permettre de satisfaire aux règles minimales de desserte : carrossabilité, défense contre l'incendie, protection civile, brancardage, etc ...

L'aménagement des accès et de leurs débouchés sur la voie de desserte doit être tel qu'ils soient adaptés au mode d'occupation de sols envisagé et qu'ils ne nuisent pas à la sécurité et à la fluidité de la circulation.

ARTICLE N 4 – DESSERTE PAR LES RESEAUX

4.1. Alimentation en eau potable

✓ **Eau potable** : le raccordement sur le réseau public de distribution d'eau potable est obligatoire pour toute opération nouvelle qui requiert une telle alimentation.

✓ **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.

✓ **Eaux résiduaires professionnelles** : leur rejet dans le réseau public ou le milieu naturel est soumis aux dispositions législatives et réglementaires en vigueur.

✓ **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. Les eaux de pluie seront infiltrées 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

Toute construction doit être implantée à au moins 10 mètres en retrait de l'alignement des voies.

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

Ces dispositions ne s'appliquent pas pour des raisons techniques ou fonctionnelles aux ouvrages publics et aux constructions d'équipements d'intérêt général dans la mesure où il n'y a pas atteinte au cadre bâti et aux paysages.

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

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 3 mètres.

Ces dispositions ne s'appliquent pas pour des raisons techniques ou fonctionnelles aux ouvrages publics et aux constructions d'équipements d'intérêt général dans la mesure où il n'y a pas atteinte au cadre bâti et aux paysages.

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

Il n'est pas fixé de règle.

Dans les secteur N1 et N5, l'emprise maximale sera de 10%.

ARTICLE N 10 – HAUTEUR DES CONSTRUCTIONS

La hauteur maximale des constructions autorisées ne peut excéder 10 mètres au faitage, mesurés 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 bâtiments reconstruits après sinistre sans toutefois dépasser leur hauteur initiale.

ARTICLE N 11 – ASPECTS EXTERIEURS

11.1. Dispositions générales

En application de l'article R.111-21 du Code de l'Urbanisme, « le permis de construire peut être refusé ou n'être accordé que sous réserve de l'observation de prescriptions spéciales si les constructions, par leur situation, leur architecture, leurs dimensions ou l'aspect extérieur des bâtiments ou ouvrage à édifier ou à modifier, sont de nature à porter atteinte au caractère ou à l'intérêt des lieux avoisinants, aux sites, aux paysages naturels ou urbains ainsi qu'à la conservation des perspectives monumentales ».

Les constructions et installations autorisées par le P.L.U. ne doivent nuire ni par leur volume ni par leur aspect à l'environnement immédiat et au paysage dans lesquels elles s'intégreront.

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,

L'aspect des matériaux doit éviter tout caractère de pastiche et être en harmonie avec le bâti ancien.

11.2. Clôtures

Les clôtures ne sont pas obligatoires.

Les clôtures devront être conçues de manière à s'intégrer convenablement dans l'environnement où elles se situent et à s'harmoniser avec la ou les constructions existantes et dans le voisinage immédiat.

Les clôtures seront constituées de 2 ou 3 fils sauf autour du bâti (fermes, bâti isolé) où le grillage est autorisé.

Les clôtures constituées de plaques béton sont interdites.

11.3. Dispositions particulières

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

Les volets roulants pourront être autorisés sous réserve de réaliser des coffres non visibles de l'extérieur. Pour cela, ils seront soit intégrés dans la maçonnerie, soit dissimulés par des lambrequins sauf en cas d'impossibilité technique.

Les antennes paraboliques seront disposées de manière à ce qu'elles ne soient pas visibles de la voie publique, de préférence côté jardin. En cas de fixation sur les murs d'habitation, elles ne pourront excéder la hauteur des faîtages et seront de dimension modeste et de teinte neutre. Cette disposition n'est pas applicable en cas d'impossibilité technique.

ARTICLE N 12 – OBLIGATION DE REALISER DES PLACES DE STATIONNEMENT

Le stationnement des véhicules correspondant aux besoins des nouvelles constructions et installations doit être assuré sur la parcelle.

ARTICLE N 13 – ESPACES LIBRES ET PLANTATIONS

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.

La plantation d'espèces locales est obligatoire en accompagnement des constructions. L'utilisation des thuyas et des espèces dérivées est déconseillée.

L'utilisation d'essences locales est préconisée.

ARTICLE N 14 – COEFFICIENT D'OCCUPATION DU SOL

Il n'est pas fixé de règle.

Titre 7 :

DISPOSITIONS APPLICABLES AUX ESPACES BOISES CLASSES

• **Caractère des terrains**

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

• **Article L 130 -1 du code de l'Urbanisme (L. no 93-24, 8 janv. 1993, art. 3-IV et L. n° 2000-1208, 13 déc. 2000, art. 202, VIII)**

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

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

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

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

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

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

(L. no 83-8, 7 janv. 1983, art. 68-VII, mod. par L. no 83-663, 22 juill. 1983, art. 105) (*)
L'autorisation de coupe et d'abattage d'arbres est délivrée dans les formes, conditions et délais déterminés par décret en Conseil d'Etat :

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

b) Dans les autres communes, au nom de l'Etat.

Article L 130 -2 du code de l'Urbanisme : (L. no 76-1285, 31 déc. 1976, art. 28-III et L. no 2000-1208, 13 déc. 2000, art. 202, X)

Pour sauvegarder les bois et parcs et, en général tous espaces boisés et sites naturels situés dans les agglomérations ou leurs environs et pour en favoriser l'aménagement, l'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 par « un Plan Local d'Urbanisme rendu public ou un plan local d'urbanisme approuvé » comme espace boisé à conserver, à protéger ou à créer. Cette offre ne peut être faite si la dernière acquisition à titre onéreux dont le terrain classé a fait l'objet n'a pas date certaine depuis cinq ans au moins.

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

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

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

SURFACE DES ESPACES BOISES CLASSES : 113,06 HECTARES

Annexe : **ESSENCES LOCALES PRECONISEES DANS LE PLU**

Espèces toujours vertes	Espèces à feuilles caduques			Ponctuellement représentées
Houx Lierre Troène d'Europe	<u>Non épineuses</u> Cornouiller sanguin (fruits noirs, feuilles ovales) Cornouiller Charme Noisetier Chèvrefeuille des bois (liane) Viorne	Fusain d'Europe Néflier Erable champêtre Chêne pédoncule Frêne Hêtre	<u>Epineuses</u> Aubépine à 1 style Aubépine à 2 styles (feuille moins découpée et plus brillante) Eglantier (fleur rosé) Rosé des champs (fleur blanche) Prunellier Ronce à feuilles d'orme (à 5 folioles blanches dessous, très grosses mûres) Ronce commune (à 3 folioles) Groseillier à maquereaux	Tilleul à larges feuilles Erable sycomore Erable platane Cerisier à grappes (prunus padus) Groseillier rouge Buis