

DÉPARTEMENT DE SEINE ET MARNE

COMMUNE DE SAINT-AUGUSTIN

Modification simplifiée du Plan Local d'Urbanisme

Règlement Modifié

Document n°3



« Vu pour être annexé à la
délibération en date du

24 mai 2018

approuvant la modification
simplifiée du PLU de la
commune
de Saint-Augustin »

Signature et cachet du Président
de la Communauté
d'Agglomération



Par délégation
le 2^{ème} Vice-Président
L. PICARD

A handwritten signature in blue ink, appearing to read "L. Picard".



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 I : DISPOSITIONS GENERALES	5
TITRE II : DEFINITION DES ZONES ET SECTEURS DU P.L.U.	13
TITRE III : DISPOSITIONS APPLICABLES AUX ZONES URBAINES.....	15
TITRE IV : DISPOSITIONS APPLICABLES AUX ZONES AGRICOLES.....	37
TITRE V : DISPOSITIONS APPLICABLES AUX ZONES NATURELLES ET FORESTIERES	47
TITRE VI : DISPOSITIONS APPLICABLES AUX ESPACES BOISES CLASSES, A PROTEGER, A CONSERVER OU A CREER	57
ANNEXES	61
ANNEXE N°1 – DEFINITIONS	63
ANNEXE N°2 – ILLUSTRATIONS DES DISPOSITIONS ADOPTEES	65
ANNEXE N°3 – LISTE DES ESPECES VEGETALES RECOMMANDEES	67
ANNEXE N°4 – NUANCIER RECOMMANDE POUR LES ENDUITS ET LES MENUISERIES	70
ANNEXE N°5 – NUANCIER RECOMMANDE POUR LES TUILES	703

TITRE I :

DISPOSITIONS GENERALES



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 (VI) 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 antérieure, dans le cadre de procédures engagées avant le 1^{er} janvier 2016. Tel est le cas du présent Plan Local d'Urbanisme.

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 Saint-Augustin 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 agricoles et en zones naturelles.

1 - Les zones urbaines repérées au plan de zonage par un indice commençant par la lettre « U » sont les zones dans lesquelles les capacités des équipements publics collectifs existants ou en cours de réalisation permettent d'admettre immédiatement des constructions. Il s'agit des zones :

- **UA**
- **UB**
- **Et le secteur UBo**

2- Les zones agricoles équipées ou non permettent la protection des terres agricoles en raison du potentiel agronomique, biologique ou économique. Elles sont repérées au plan de zonage par l'indice « A ». La zone agricole comporte les secteurs Ap et Azh.

3 - Les zones naturelles équipées ou non, permettent la protection des sites en raison soit de leur qualité, des milieux naturels, des paysages et de leur intérêt esthétique, historique, écologique, soit de l'existence d'une exploitation forestière, soit de leur caractère d'espace naturel. Elles sont repérées au plan de zonage par l'indice « N ». Elle comporte le secteur Ns et le secteur Nzh.

Objets de la réglementation

A chacune des zones urbaines, des zones à urbaniser, des zones agricoles et des zones naturelles s'appliquent les dispositions fixées dans les chapitres correspondants du présent règlement.

Chaque chapitre compte un corps de règle en quinze 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 imposées aux constructions, travaux, installations et aménagements, en matière de performances énergétiques et environnementales.
- Article 15 - Obligations imposées aux constructions, travaux, installations et aménagements, 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.

ARTICLE 3 – MENTIONS GRAPHIQUES

Les plans de zonage comportent des représentations graphiques :

☉ 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-après 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
1a	Aménagement de l'entrée de ville de part et d'autre de la rue de Meaux	1300 m ²	Commune de Saint-Augustin
1b	Aménagement de l'entrée de ville de part et d'autre de la rue de Meaux	1 420 m ²	Commune de Saint-Augustin
2	Création de stationnements	175 m ²	Commune de Saint-Augustin
3	Agrandissement Mairie et salle des associations	255 m ²	Commune de Saint-Augustin
4	Création de stationnements	40 m ²	Commune de Saint-Augustin
5	Elargissement de la voirie	105 m ²	Commune de Saint-Augustin
6	Aménagement de l'entrée de ville (Route d'Epieds)	217 m ²	Commune de Saint-Augustin
7	Réalisation d'équipements publics liés aux sports et aux loisirs	11 200 m ²	Commune de Saint-Augustin
8	Création d'un chemin dans le bois de Courtesoupe (5 mètres de large)	500 m ²	Commune de Saint-Augustin
9	Sécurisation et aménagement du carrefour	200 m ²	Commune de Saint-Augustin
10	Création de logements pour personnes âgées et à mobilité réduite	10 760 m ²	Commune de Saint-Augustin
11	Création de stationnements	345 m ²	Commune de Saint-Augustin
12	Extension du cimetière	1 530 m ²	Commune de Saint-Augustin
13	Création d'un accès au parcours de découverte	465 m ²	Commune de Saint-Augustin
14	Mise en valeur de la source Sainte Apolline (itinéraire de randonnée)	230 m ²	Commune de Saint-Augustin
15	Création d'une piste cyclable et piétonne le long de la route de Melun	835 m ²	Commune de Saint-Augustin

- 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 avec des ronds à l'intérieur.
- Les bâtiments situés en zone naturelle et pour lesquels le changement de destination est autorisé (repérés par des triangles orangés).
- Les lisières de forêt à protéger.
- Les éléments du patrimoine bâti et paysager identifiés et protégés au titre de l'article L151-19 du code de l'urbanisme.

ARTICLE 4 – DISPOSITIONS PARTICULIERES CONCERNANT LES ELEMENTS DU PATRIMOINE BATI ET PAYSAGER IDENTIFIES AU TITRE DU L151-19 DU CODE DE L'URBANISME

Plusieurs éléments du patrimoine bâti et paysager ont été identifiés au PLU dans l'objectif de préserver et mettre en valeur le patrimoine local, caractéristique des villages briards. Ces éléments sont les suivants :

1. La chapelle de l'ancien village de Saint-Augustin et les deux marronniers qui l'entourent.
2. Trois sequoias implantés dans un jardin (au Bisset)
3. La cascade
4. Ferme-Château - rue de la cascade (centre équestre) – cette protection s'applique sur les bâtiments ainsi que sur un marronnier de 33m et un tulipier à deux troncs de 36 m de hauteur.
5. Lavoir rue de Meaux
6. Puits – rue de Champs Guérin
7. Puit rue du Rocher
8. Eglise et Monument aux Morts
9. Lavoir (rue du lavoir)
10. Lavoir du Montcet
11. Lavoir (rue de la vallée)
12. Arbre remarquable
13. Source, Cressonnière
14. Le moulinet
15. Petite chapelle
16. Le puit Gobel
17. Le moulin des Isles (ou Moulin de Vercors)
18. Le Puits à Esse
19. Source Sainte-Apolline

20. Meule et arbres
21. Le site de Sainte-Aubierge (chapelle, lavoir, fontaine)
22. Maison « Les Ebards »
23. Moulin de Bréard
24. Obélisque
25. Ferme (rue du Saussoy)
26. Abreuvoir (rue du Saussoy)
27. Puits – rue du Pressoir
28. Entrée d'un tunnel (le long de la RD15)
29. Lavoir Sainte-Apolline
30. Lavoir (Saussoy)
31. Secteur de sources à préserver
32. Ginkgo Biloba planté pour le bicentenaire de la révolution

Les dispositions applicables aux éléments de patrimoine identifiés au PLU sont les suivantes :

- La démolition ou la suppression des éléments de patrimoine identifiés au PLU est interdite.
- Les travaux d'aménagement, de restauration ou d'extension effectués sur tout ou partie d'un élément de patrimoine bâti à protéger sont autorisés à condition qu'ils permettent la préservation et la mise en valeur des dispositions d'origine du bâtiment à sa construction (proportions, formes, volumétries, matériaux), ou leur retour en cas de dégradations déjà réalisées antérieurement. On insistera notamment sur la préservation et la restauration de tous les éléments de décor et des modénatures de façade.
- Tous les travaux sont conçus en évitant la dénaturation des caractéristiques architecturales, esthétiques ou historiques conférant l'intérêt desdites constructions et en respectant les matériaux traditionnels utilisés (pierre de taille, moellon, brique, bois...).
- Les éléments paysagers identifiés au PLU doivent être préservés et si possible mis en valeur. La suppression des éléments végétalisés ne peut être autorisée qu'en cas de risques sanitaires avérés.

ARTICLE 4 : ADAPTATIONS MINEURES

"Les règles et servitudes définies par un plan local d'urbanisme ne peuvent faire l'objet d'aucune dérogation, à l'exception des adaptations mineures rendues nécessaires par la nature du sol, la configuration des parcelles ou le caractère des constructions avoisinantes."

Conformément à l'article précité, les dispositions des articles 3 à 13 des règlements de chacune des zones ne peuvent faire l'objet que d'adaptations mineures.

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

DEFINITION DES ZONES ET SECTEURS DU P.L.U.

➔ Les zones urbaines (U) : Les zones urbaines 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. On distingue sur le territoire communal de Saint-Augustin :

- ✓ La zone UA : Zone urbaine à dominante d'habitat regroupant les constructions anciennes des bourgs de Barny et du Mesnil.
- ✓ La zone UB : Zone urbaine à vocation d'habitat, d'équipements publics et d'activité regroupant des constructions de type pavillonnaire.
 - Le secteur UBo : Secteur de la zone UB soumis à Orientations d'aménagement et de programmation.

➔ 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 les secteurs suivants :

- ✓ Ap : secteur agricole inconstructible pour préserver les vues sur et depuis la vallée du Grand Morin.
- ✓ Azh : secteur regroupant les zones humides à enjeux identifiées sur le territoire communal.

➔ Les zones naturelles et forestières (N) : La zone N correspond aux secteurs du territoire à protéger de l'urbanisation nouvelle. Elle comprend les secteurs suivants :

- ✓ Ns : secteur destiné à accueillir des équipements publics à vocation de sports et loisirs.
- ✓ Nzh : secteur regroupant les zones humides à enjeux identifiées sur le territoire communal.

TITRE III :

DISPOSITIONS APPLICABLES AUX ZONES URBAINES



CHAPITRE 1

DISPOSITIONS APPLICABLES A LA ZONE UA

ARTICLE UA 1 – OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL INTERDITES

Sont interdites les occupations et utilisations du sol suivantes :

- Le stationnement des caravanes isolées
- Les terrains de camping et de caravanage soumis à autorisation préalable et les parcs résidentiels de loisirs
- Les carrières
- les affouillements et exhaussements du sol non autorisés à l'article UA2
- Les dépôts de toute nature hormis ceux autorisés en UA2
- les établissements et les installations soumis à autorisation préalable. En outre, sont également interdits les établissements et installations qui par leurs nuisances sont susceptibles de provoquer une gêne pour le voisinage ou la circulation, ou portent atteinte au site bâti et naturel.
- Les antennes de téléphonie mobile ainsi que celles des radioamateurs
- Les citernes sont interdites sur rue
- Les sous-sols

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

Rappel

- *Toute demande de travaux visant à modifier ou supprimer un élément paysager identifié au titre de l'article L 151-19 du Code de l'Urbanisme est soumise à déclaration.*
- *L'édification des clôtures est soumise à déclaration.*
- *Par dérogation à l'article R151-21 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.*

Sont admis sous conditions :

- Les constructions à usage d'entrepôt à condition qu'elles ne soient qu'une annexe indispensable au fonctionnement d'activités existantes.
En outre leurs exigences de fonctionnement, lors de leur ouverture ou à terme, doivent être compatibles avec les infrastructures existantes notamment les voiries,

l'assainissement et les équipements collectifs nécessaires au personnel de l'exploitation.

- Les constructions nouvelles à usage agricole à condition qu'elles complètent les installations d'un siège d'exploitation préexistant et qu'elles ne donnent pas lieu à des nuisances incompatibles avec la destination principale de la zone.
- Les dépôts de véhicules à condition qu'ils soient liés à un garage ou une activité autorisée.
- Les affouillements et exhaussements des sols nécessaires à la réalisation des occupations et utilisations du sol autorisées.
- La surélévation des constructions d'une hauteur de 0,20 mètre (environ 1 marche) au-dessus du niveau de la chaussée est autorisée.

ARTICLE UA 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 fixées par l'article 682 du Code Civil.
- Pour être constructible, tout terrain doit être desservi directement par une voie publique ou privée ouverte à la circulation automobile, dont les caractéristiques correspondent à leur destination et permettent l'accès des véhicules de lutte contre l'incendie et les véhicules de ramassage des ordures ménagères.
- Cet accès devra présenter une largeur minimum :
 - de 3,50 mètres dans le cas d'accès à un logement
 - de 5 mètres dans le cas d'accès à deux logements
 - de 6,50 mètres dans le cas d'accès à plus de deux logements
- Les voies en impasse doivent avoir leur partie terminale aménagée de manière à permettre aux véhicules de secours et de services de faire aisément demi-tour.

ARTICLE UA 4 - DESSERTE PAR LES RESEAUX

4.1. Alimentation en eau potable

- Toute construction ou installation nouvelle nécessitant une alimentation en eau potable doit être raccordée au réseau public d'eau potable présentant des caractéristiques suffisantes.

4.2. Assainissement

- Eaux pluviales
 - Les eaux pluviales issues de toute nouvelle construction feront l'objet d'une infiltration ou d'une récupération à la parcelle et le surplus sera rejeté vers le réseau collecteur s'il existe, sauf impossibilité technique constatée par les services compétents.
 - Les éventuels rejets dans le réseau collecteur ne devront pas dépasser 1litre/seconde/hectare.
- Eaux usées
 - Toute construction doit être raccordée au réseau public d'assainissement conformément au règlement sanitaire. L'évacuation des eaux usées peut être subordonnée à un prétraitement approprié.

ARTICLE UA 5 - SURFACE ET FORMES DES PARCELLES

Non réglementé

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

Rappel : Cette zone est concernée par un plan d'alignement le long de la RD 15 (cf. Plan 5.2 sur les servitudes)

6.1. Les constructions principales doivent être édifiées à l'alignement des voies publiques existantes à modifier ou à créer. Cette prescription s'applique également aux constructions édifiées en bordure de voies privées déjà construites à l'alignement. Dans ce cas, la limite latérale effective de la voie privée est prise comme alignement.

6.2. Des retraits et décrochements d'une distance maximum de 5 mètres à l'alignement pourront être autorisés par les services compétents, après avis du maire, s'ils sont motivés par la composition architecturale ou des impératifs techniques. Dans ce cas, l'alignement sur rue sera assuré par un mur plein ou un muret surmonté d'une grille.

6.3. Lorsque le projet de construction concerne un terrain jouxtant un ou des immeubles en bon état déjà construits le long de la ou des limites séparatives communes, la construction nouvelle peut être édifiée en respectant la même marge de reculement que les bâtiments existants.

6.4. Les extensions de constructions existantes peuvent être édifiées avec un recul identique à celle-ci.

6.5. Les balcons en saillies sont interdits sur la façade donnant sur la voie publique.

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

7.1 Les constructions principales peuvent être édifiées :

- Soit en ordre continu d'une limite latérale à l'autre
- Soit en ordre semi-continu, sur l'une ou l'autre des limites latérales
- Soit en ordre discontinu, sur aucune des limites latérales

7.2. 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 hauteur de façade avec un minimum de 3 mètres (*la hauteur de façade prise en compte est celle du faitage*).

7.3. Les extensions des bâtiments existants pourront être réalisées avec le même recul que ces derniers

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

8.1. La distance entre deux constructions, à usage d'habitation, non contiguës implantées sur une même propriété sera comprise entre 5 et 10 mètres.

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

ARTICLE UA 9 - EMPRISE AU SOL

Non réglementé

ARTICLE UA 10 - HAUTEUR DES CONSTRUCTIONS

10.1. La hauteur des constructions à usage d'habitation ne doit pas excéder un rez-de-chaussée + 1 étage droit + un niveau en comble aménageable (R+1+comble). La hauteur est limitée à 11 mètres au faitage.

La hauteur totale des annexes ne pourra excéder 5 mètres.

Pour les autres constructions, ou celles dont la hauteur ne peut s'exprimer en nombre de niveaux, la hauteur totale ne peut excéder 11 mètres.

10.2 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 :

- l'aménagement et l'extension d'un bâtiment existant d'une hauteur supérieure à celle autorisée, la hauteur maximum dans ce cas étant celle de l'existant,
- à la reconstruction à l'identique de toute construction, régulièrement édifiée, détruite ou démolie depuis moins de dix ans.

10.3. Ces dispositions ne sont pas exigées pour les ouvrages techniques nécessaires au fonctionnement du service public.

ARTICLE UA 11 - ASPECT EXTERIEUR

11.1 - Aspect Général

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 ouvrages à édifier ou modifier, sont de nature à porter atteinte au caractère ou à l'intérêt des lieux avoisinants, aux sites, aux paysages naturels ou urbains ainsi qu'à la conservation des perspectives monumentales.

Les dispositions édictées par le présent article pourront ne pas être imposées s'il s'agit de projets d'architecture contemporaine ou innovante au plan énergétique ou environnemental sous réserve que l'intégration de la construction à réaliser dans l'environnement soit particulièrement étudiée.

Les constructions doivent s'intégrer à leur environnement par :

- Une adaptation au sol soigneusement traitée,
- Leurs dimensions et la composition de leurs volumes,
- L'aspect et la mise en œuvre des matériaux,
- Le rythme et la proportion des ouvertures,
- L'harmonie des couleurs.

Sont interdits :

- tout pastiche d'une architecture étrangère à la région,

- l'emploi à nu en parements extérieurs de matériaux fabriqués en vue d'être recouverts d'un parement ou d'un enduit (tels que carreaux de plâtre, matériaux de placage, briques creuses, agglomérés, parpaings...)
- les constructions à caractère précaire (containers, mobil homes...).

11.2 - Volumes et percements

- Le volume, la modénature, et le rythme de percement des constructions nouvelles doivent s'harmoniser avec ceux du bâti existant.
- Les fenêtres seront plus hautes que larges.

11.3 - Parements extérieurs

- Les différents murs d'un bâtiment doivent présenter un aspect et une couleur en harmonie avec les constructions proches. Les pignons seront traités avec le même soin que les façades principales.
- Les matériaux de façade seront choisis avec un souci de cohérence et de continuité avec le bâti avoisinant aussi bien pour le bâtiment principal que pour les annexes.
- Les constructions anciennes en pierre devront conserver ces matériaux apparents sans enduit, ou réaliser un plâtre à pierre-vue ou des enduits à la chaux.

11.4 - Toitures

- Les combles et toitures devront présenter une simplicité de volume et une unité de conception.
- Les toitures des constructions à usage d'habitation seront composées d'un ou plusieurs éléments à versants symétriques, dont la pente sera comprise entre 37° et 45°. Les constructions annexes pourront être couvertes soit par une toiture à un seul versant de pente plus faible, soit par un toit en terrasse végétalisé ou non.
- Le matériau de couverture des constructions à usage d'habitation sera constitué de tuile plate traditionnelle petit moule, (ou tout autre matériau de substitution de teinte, d'appareillage et de dimension identique) ou tuile plate mécanique 20 à 22 au m² (petit moule).
- La couleur des matériaux de toiture devra correspondre au nuancier mis en annexe du présent règlement.
- L'utilisation du zinc ou du bac acier, dans le respect des formes traditionnelles, est autorisée pour les toitures à faibles pentes.
- Les panneaux solaires et photovoltaïques sont autorisés sur les toits.

11.5 - Garages, annexes et clôtures

- Les clôtures seront, en bordure de voie, conçues de façon à s'harmoniser avec celles du même alignement ou de la rue. Elles seront constituées, suivant cet environnement, de :
 - soit un mur de maçonnerie d'une hauteur limitée à 2 mètres dont l'aspect de parement sera proche des murs de constructions ou de clôture avoisinants,
 - soit de maçonnerie formant mur ou muret, d'une hauteur maximum de 0,60 mètre, surmontée ou non de grille verticale ou de lisse horizontale ou de grillage. La hauteur totale de l'ensemble ne pouvant excéder 2 mètres
 - soit d'un grillage doublé d'une haie vive d'essence locale, la hauteur totale de l'ensemble ne pouvant excéder 2 mètres. L'utilisation du thuya est interdite. Afin d'assurer la perméabilité des clôtures à la petite faune, le grillage utilisé doit être à maille large en partie basse ou maintenir un espace libre entre le bas du grillage et la surface du sol.
- Les clôtures formées de plaques de ciment sont interdites sur rue, elles sont autorisées en limites séparatives surmontées ou non d'un grillage.
- Les vérandas sont admises si elles sont discrètes et respectent le caractère du bâti.
- Les locaux poubelles seront situés sur la parcelle privative hors domaine public et intégrés au bâtiment.
- Les abris de jardins seront situés à l'arrière de la construction principale.
- Les garages seront en harmonie avec la construction principale et l'environnement.

11.6 - Dispositions particulières

- Les climatiseurs sont interdits en façade sur rue.
- Les pompes à chaleur devront être masquées par une haie ou une claie en bois.
- Les éoliennes d'autoconsommation seront situées derrière la construction principale.
- Les citernes à fioul ou toutes installations similaires non enterrées seront implantées de manière à être invisibles de la voie publique.

ARTICLE UA 12 - STATIONNEMENT DES VEHICULES ET DES VELOS

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

12.2. Il est exigé :

- Pour les constructions à usage d'habitation : deux places de stationnement par logement. Il n'est exigé qu'une seule place de stationnement par logement à usage d'habitation locative financée avec un prêt aidé par l'Etat
- Pour les constructions à usage d'activités autorisées : 3 places de stationnement minimum dont une pour les fourgons. Cette norme pouvant être modifiée en fonction de l'effectif réel de l'établissement et du nombre de visiteurs potentiels.
Il est également demandé l'aménagement d'une surface suffisante pour le stationnement et l'évolution des camions et véhicules divers.
- Pour les constructions à usage de bureaux : 1 place par tranche de 55 m² de surface de plancher.
- Pour les constructions à usage commercial : 1 place de stationnement par tranche de 50m² de surface de plancher.
- En cas de réhabilitation ou de changement d'affectation : 2 places de stationnement par logement ou 3 places en cas d'activités professionnelles.
- Stationnement des vélos :
 - Habitat collectif : il sera prévu 0,75 m² par logements pour les logements jusqu'à 2 pièces principales et 1,5 m² par logement dans les autres cas avec un minimum de 3m².
 - Bureaux : il doit être prévu 1,5 m² pour 100 m² de surface de plancher.

ARTICLE UA 13 - ESPACES VERTS ET PLANTATIONS

L'abattage des arbres identifiés sur le plan de zonage au titre de l'article L123-1-5-III-2° du Code de l'urbanisme est soumise à déclaration préalable.

13.1. Les haies existantes, les arbres isolés ou plantations d'alignements doivent être conservés.

13.2. Les espaces libres des parcelles bâties (hors construction et surfaces revêtues) ainsi que les délaissés des aires de stationnement, doivent être plantés ou recevoir un aménagement paysager. Leurs surfaces représenteront au moins 15 % de la parcelle. Les plantations et haies seront réalisées au moyen d'essences locales comprenant au moins un arbre fruitier. Les haies de résineux sont interdites.

ARTICLE UA 14 : OBLIGATIONS IMPOSEES AUX CONSTRUCTIONS, TRAVAUX, INSTALLATIONS ET AMENAGEMENTS, 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 UA 15 : OBLIGATIONS IMPOSEES AUX CONSTRUCTIONS, TRAVAUX, INSTALLATIONS ET AMENAGEMENTS, EN MATIERE D'INFRASTRUCTURES ET RESEAUX DE COMMUNICATIONS ELECTRONIQUES.

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

CHAPITRE 2

DISPOSITIONS APPLICABLES A LA ZONE UB

ARTICLE UB 1 – OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL INTERDITES

Sont interdites les occupations et utilisations du sol suivantes :

- Le stationnement des caravanes isolées
- Les terrains de camping et de caravanage soumis à autorisation préalable et les parcs résidentiels de loisirs
- Les carrières
- les affouillements et exhaussements du sol non autorisés à l'article UB2
- Les dépôts de toute nature hormis ceux autorisés en UB2
- les établissements et les installations soumis à autorisation préalable. En outre, sont également interdits les établissements et installations qui par leurs nuisances sont susceptibles de provoquer une gêne pour le voisinage ou la circulation, ou portent atteinte au site bâti et naturel.
- Les constructions ou installations à moins de 25 mètres des berges de l'ensemble des rus et cours d'eau qui parcourent le territoire, à l'exception de celles autorisées à l'article UB2.
- Les antennes de téléphonie mobile ainsi que celles des radioamateurs
- Les citernes sont interdites sur rue
- Les sous-sols

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

Rappel :

- *Toute demande de travaux visant à modifier ou supprimer un élément paysager identifié au titre de l'article L 151-19 du Code de l'Urbanisme est soumise à déclaration.*
- *L'édification des clôtures est soumise à déclaration.*
- *Par dérogation à l'article R151-21 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 demandes de défrichement sont irrecevables en espaces boisés classés, conformément à l'article L.113-1 du Code de l'Urbanisme.*
- *Les coupes ou abattages d'arbres sont soumis à autorisation dans les espaces boisés classés au titre de l'article L.113-1 du code de l'urbanisme.*

Sont admis sous conditions :

- Les constructions à usage d'entrepôt à condition qu'elles ne soient qu'une annexe indispensable au fonctionnement d'activités existantes.
En outre leurs exigences de fonctionnement lors de leur ouverture ou à terme doivent être compatibles avec les infrastructures existantes notamment les voiries, l'assainissement et les équipements collectifs nécessaires au personnel de l'exploitation
- Les constructions nouvelles à usage agricole à condition qu'elles complètent les installations d'un siège d'exploitation préexistant et qu'elles ne donnent pas lieu à des nuisances incompatibles avec la destination principale de la zone.
- Les dépôts de véhicules à condition qu'ils soient liés à un garage ou une activité autorisée
- Les affouillements et exhaussements des sols nécessaires à la réalisation des occupations et utilisations du sol autorisées.
- La surélévation des constructions d'une hauteur de 0,20 mètre (environ 1 marche) au-dessus du niveau de la chaussée est autorisée.

Dans le secteur UBo : les constructions à conditions qu'elles respectent les Orientations d'Aménagement et de Programmation.

Dans une bande de 25 mètres de part et d'autre des rus et cours d'eau sont autorisés :

- Les extensions mesurées et annexes des constructions existantes.
- Sous réserve de justifications (séquence « éviter, réduire, compenser »), peuvent être également tolérés :
 - les installations, aménagements et constructions nécessaires à la gestion de ces espaces, à leur valorisation ou à leur ouverture au public
 - les équipements et les constructions d'intérêt public qui ne peuvent s'implanter ailleurs si leurs aménagements ne génèrent pas d'altération notable des sites et sont compatibles avec leur fonctionnement global.
 - L'évolution des tissus bâtis constitués en maintenant des surfaces perméables équivalentes.

ARTICLE UB 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 fixées par l'article 682 du Code Civil.

- Pour être constructible, tout terrain doit être desservi directement par une voie publique ou privée ouverte à la circulation automobile, dont les caractéristiques correspondent à leur destination et permettent l'accès des véhicules de lutte contre

l'incendie et les véhicules de ramassage des ordures ménagères.

- Cet accès devra présenter une largeur minimum :
 - de 3,50 mètres dans le cas d'accès à un logement
 - de 5 mètres dans le cas d'accès à deux logements
 - de 6,50 mètres dans le cas d'accès à plus de deux logements
- Les voies en impasse doivent avoir leur partie terminale aménagée de manière à permettre aux véhicules de secours et de services de faire aisément demi-tour.

ARTICLE UB 4 - DESSERTE PAR LES RESEAUX

4.1. Alimentation en eau potable

- Toute construction ou installation nouvelle nécessitant une alimentation en eau potable doit être raccordée au réseau public d'eau potable présentant des caractéristiques suffisantes.

4.2. Assainissement

- Eaux pluviales
 - Les eaux pluviales issues de toute nouvelle construction feront l'objet d'une infiltration ou d'une récupération à la parcelle et le surplus sera rejeté vers le réseau collecteur s'il existe, sauf impossibilité technique constatée par les services compétents.
 - Les éventuels rejets dans le réseau collecteur ne devront pas dépasser 1litre/seconde/hectare.
- Eaux usées
 - Toute construction doit être raccordée au réseau public d'assainissement conformément au règlement sanitaire. L'évacuation des eaux usées peut être subordonnée à un prétraitement approprié.

ARTICLE UB 5 - SURFACE ET FORMES DES PARCELLES

Non réglementé

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

Rappel : Cette zone est concernée par un plan d'alignement le long de la RD 15 (cf. Plan 5.2 sur les servitudes)

6.1. Les façades constructions principales doivent être édifiées entre 5 et 10 mètres des voies publiques existantes à modifier ou à créer.

6.2 Lorsque le projet de construction concerne un terrain jouxtant un ou des immeubles en bon état déjà construits le long de la ou des limites séparatives communes, la construction nouvelle peut être édifée en respectant la même marge de reculement que les bâtiments existants.

6.3. Les extensions de constructions existantes peuvent être édifées avec un recul identique à celle-ci.

6.4. Les balcons en saillies sont interdits sur la façade donnant sur la voie publique.

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

7.1 Les constructions principales doivent être édifées :

- Soit en ordre semi-continu, sur l'une ou l'autre des limites latérales
- Soit en ordre discontinu, sur aucune des limites latérales

7.2. 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 hauteur de façade avec un minimum de 3 mètres (*la hauteur de façade prise en compte est celle du faitage*).

7.3. Les extensions des bâtiments existants pourront être réalisées avec le même recul que ces derniers

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

8.1. La distance entre deux constructions, à usage d'habitation, non contiguës implantées sur une même propriété sera supérieure à 10 mètres.

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

ARTICLE UB 9 - EMPRISE AU SOL

9.1. L'emprise au sol des constructions de toute nature, y compris les annexes, ne peut excéder 30 % de la superficie de la propriété.

9.2. Ces dispositions ne s'appliquent pas aux équipements d'infrastructures et aux ouvrages techniques nécessaires au fonctionnement des services publics.

ARTICLE UB 10 - HAUTEUR DES CONSTRUCTIONS

10.1. La hauteur des constructions à usage d'habitation ne doit pas excéder un rez-de-chaussée + 1 étage droit + un niveau en comble aménageable (R+1+comble). La hauteur est limitée à 11 mètres au faîtage.

La hauteur totale des annexes ne pourra excéder 5 mètres.

Pour les autres constructions, ou celles dont la hauteur ne peut s'exprimer en nombre de niveaux, la hauteur totale ne peut excéder 11 mètres.

10.2 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 :

- l'aménagement et l'extension d'un bâtiment existant d'une hauteur supérieure à celle autorisée, la hauteur maximum dans ce cas étant celle de l'existant,
- à la reconstruction à l'identique de toute construction, régulièrement édifiée, détruite ou démolie depuis moins de dix ans.

10.3. Ces dispositions ne sont pas exigées pour les ouvrages techniques nécessaires au fonctionnement du service public.

ARTICLE UB 11 - ASPECT EXTERIEUR

11.1 - Aspect Général

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 ouvrages à édifier ou modifier, sont de nature à porter atteinte au caractère ou à l'intérêt des lieux avoisinants, aux sites, aux paysages naturels ou urbains ainsi qu'à la conservation des perspectives monumentales.

Les dispositions édictées par le présent article pourront ne pas être imposées s'il s'agit de projets d'architecture contemporaine ou innovante au plan énergétique ou environnemental sous réserve que l'intégration de la construction à réaliser dans l'environnement soit particulièrement étudiée.

Les constructions doivent s'intégrer à leur environnement par :

- Une adaptation au sol soigneusement traitée,
- Leurs dimensions et la composition de leurs volumes,
- L'aspect et la mise en œuvre des matériaux,
- Le rythme et la proportion des ouvertures,
- L'harmonie des couleurs.

Sont interdits :

- tout pastiche d'une architecture étrangère à la région,
- l'emploi à nu en parements extérieurs de matériaux fabriqués en vue d'être recouverts d'un parement ou d'un enduit (tels que carreaux de plâtre, matériaux de placage, briques creuses, agglomérés, parpaings...)
- les constructions à caractère précaire (containers, mobil homes...).

11.2 - Volumes et percements

- Le volume, la modénature, et le rythme de percement des constructions nouvelles doivent s'harmoniser avec ceux du bâti existant.
- Les fenêtres seront plus hautes que larges.

11.3 - Parements extérieurs

- Les différents murs d'un bâtiment doivent présenter un aspect et une couleur en harmonie avec les constructions proches. Les pignons seront traités avec le même soin que les façades principales.
- Les matériaux de façade seront choisis avec un souci de cohérence et de continuité avec le bâti avoisinant aussi bien pour le bâtiment principal que pour les annexes.
- Les constructions anciennes en pierre devront conserver ces matériaux apparents sans enduit, ou réaliser un plâtre à pierre-vue ou des enduits à la chaux.

11.4 - Toitures

- Les combles et toitures devront présenter une simplicité de volume et une unité de conception. Pour les bâtiments implantés à l'alignement sur rue, le faitage sera parallèle à la voie.
- Les toitures des constructions à usage d'habitation seront composées d'un ou plusieurs éléments à versants symétriques, dont la pente sera comprise entre 37° et 45°. Les constructions annexes pourront être couvertes soit par une toiture à un seul versant de pente plus faible, soit par un toit en terrasse végétalisé ou non.
- Le matériau de couverture des constructions à usage d'habitation sera constitué de tuile plate traditionnelle petit moule, (ou tout autre matériau de substitution de teinte, d'appareillage et de dimension identique) ou tuile plate mécanique 20 à 22 au m² (petit moule).
- La couleur des matériaux de toiture devra correspondre au nuancier mis en annexe du présent règlement.
- L'utilisation du zinc ou du bac acier, dans le respect des formes traditionnelles, est autorisée pour les toitures à faibles pentes.
- Les panneaux solaires et photovoltaïques sont autorisés sur les toits.

11.5 - Garages, annexes et clôtures

- Les clôtures seront, en bordure de voie, conçues de façon à s'harmoniser avec celles du même alignement ou de la rue. Elles seront constituées, suivant cet environnement, de :
 - soit un mur de maçonnerie d'une hauteur limitée à 2 mètres dont l'aspect de parement sera proche des murs de constructions ou de clôture avoisinants,
 - soit de maçonnerie formant mur ou muret, d'une hauteur maximum de 0,60 mètre, surmontée ou non de grille verticale ou de lisse horizontale ou de grillage. La hauteur totale de l'ensemble ne pouvant excéder 2 mètres soit d'un grillage doublé d'une haie vive d'essence locale, la hauteur totale de l'ensemble ne pouvant excéder 2 mètres. L'utilisation du thuya est interdite. Afin d'assurer la perméabilité des clôtures à la petite faune, le grillage utilisé doit être à maille large en partie basse ou maintenir un espace libre entre le bas du grillage et la surface du sol.
- Les clôtures formées de plaques de ciment sont interdites sur rue, elles sont autorisées en limites séparatives surmontées ou non d'un grillage.
- Les vérandas sont admises si elles sont discrètes et respectent le caractère du bâti.
- Les locaux poubelles seront situés sur la parcelle privative hors domaine public et intégrés au bâtiment.
- Les abris de jardins seront situés à l'arrière de la construction principale.
- Les garages seront en harmonie avec la construction principale et l'environnement.

11.6 - Dispositions particulières

- Les climatiseurs sont interdits en façade sur rue.
- Les pompes à chaleur devront être masquées par une haie ou une claie en bois.
- Les éoliennes d'autoconsommation seront situées derrière la construction principale.
- Les citernes à fioul ou toutes installations similaires non enterrées seront implantées de manière à être invisibles de la voie publique.

ARTICLE UB 12 - STATIONNEMENT DES VEHICULES ET DES VELOS

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

12.2. Il est exigé :

- Pour les constructions à usage d'habitation : deux places de stationnement par logement. Il n'est exigé qu'une seule place de stationnement par logement à usage d'habitation locative financée avec un prêt aidé par l'Etat

- Pour les constructions à usage d'activités autorisées : 3 places de stationnement minimum dont une pour les fourgons. Cette norme pouvant être modifiée en fonction de l'effectif réel de l'établissement et du nombre de visiteurs potentiels.
Il est également demandé l'aménagement d'une surface suffisante pour le stationnement et l'évolution des camions et véhicules divers.
- Pour les constructions à usage de bureaux : 1 place par tranche de 55 m² de surface de plancher.
- Pour les constructions à usage commercial : 1 place de stationnement par tranche de 50m² de surface de plancher.
- En cas de réhabilitation ou de changement d'affectation : 2 places de stationnement par logement ou 3 places en cas d'activités professionnelles.
- Stationnement des vélos :
 - Habitat collectif : il sera prévu 0,75 m² par logements pour les logements jusqu'à 2 pièces principales et 1,5 m² par logement dans les autres cas avec un minimum de 3m².
 - Bureaux : il doit être prévu 1,5 m² pour 100 m² de surface de plancher.

ARTICLE UB 13 - ESPACES VERTS ET PLANTATIONS

13.1. Les haies existantes, les arbres isolés ou plantations d'alignements doivent être conservés.

13.2. Les espaces libres des parcelles bâties (hors construction et surfaces revêtues) ainsi que les délaissés des aires de stationnement, doivent être plantés ou recevoir un aménagement paysager. Leurs surfaces représenteront au moins 20 % de la parcelle. Les plantations et haies seront réalisées au moyen d'essences locales comprenant au moins un arbre fruitier. Les haies de résineux sont interdites.

ARTICLE UB 14 : OBLIGATIONS IMPOSEES AUX CONSTRUCTIONS, TRAVAUX, INSTALLATIONS ET AMENAGEMENTS, 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 UB 15 : OBLIGATIONS IMPOSEES AUX CONSTRUCTIONS, TRAVAUX, INSTALLATIONS ET AMENAGEMENTS, EN MATIERE D'INFRASTRUCTURES ET RESEAUX DE COMMUNICATIONS ELECTRONIQUES.

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

TITRE IV :

DISPOSITIONS APPLICABLES AUX ZONES AGRICOLES





CHAPITRE UNIQUE

DISPOSITIONS APPLICABLES A LA ZONE A

ARTICLE A1 – OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL INTERDITES

Sont interdites les occupations et utilisations du sol suivantes :

- Les constructions non liées aux activités agricoles.
- Les terrains de camping et de caravanage.
- Le stationnement des caravanes et l'installation d'habitations légères hors terrain aménagé.
- Les élevages de chevaux.
- Les carrières.
- Les dépôts de toute nature hormis ceux liés à l'activité agricole.
- Les constructions ou installations à moins de 25 mètres des berges de l'ensemble des rus et cours d'eau qui parcourent le territoire, à l'exception de celles autorisées à l'article A2.

Dans le secteur Ap :

- Toutes constructions et installations nouvelles sont interdites à l'exception de celles autorisées à l'article A2.

Dans le secteur Azh sont également interdits :

- Tous travaux, aménagements, occupations et utilisations du sol susceptibles de compromettre l'existence et la qualité hydraulique et biologique des zones humides,
- Les comblements, affouillements et exhaussements (à l'exception de ceux autorisés à l'article A2 dans les secteurs Azh),
- Le drainage, le remblaiement ou le comblement,
- Les dépôts de toute nature,
- La création de plans d'eau artificiels,
- La plantation de boisements susceptibles de remettre en cause les particularités écologiques de la zone.
- L'imperméabilisation des sols.

ARTICLE A2 – OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL ADMISES SOUS CONDITION

Rappels

- *Toute demande de travaux visant à modifier ou supprimer un élément paysager identifié au titre de l'article L 151-19 du Code de l'Urbanisme est soumise à déclaration.*
- *L'édification des clôtures est soumise à déclaration.*

- *Les demandes de défrichement sont irrecevables en espaces boisés classés, conformément à l'article L.113-1 du Code de l'Urbanisme.*
- *Les coupes ou abattages d'arbres sont soumis à autorisation dans les espaces boisés classés au titre de l'article L.113-1 du code de l'urbanisme.*

Sont admis sous conditions :

- les constructions d'habitation nécessaires à l'exploitation agricole à condition d'être édifiées postérieurement, à la construction de bâtiments agricoles.
- Les constructions de bâtiments d'activités nécessaires à une exploitation agricole,
- Les exhaussements et affouillements du sol indispensables à la réalisation des types d'occupation ou utilisation du sol autorisés.
- les constructions et installations nécessaires à des équipements collectifs ou à des services publics, en cas de nécessité technique dûment justifiée, dès lors qu'elles ne sont pas incompatibles avec l'exercice d'une activité agricole, pastorale ou forestière dans l'unité foncière où elles sont implantées et qu'elles ne portent pas atteinte à la sauvegarde des espaces naturels et des paysages.
- les constructions nécessaires à l'exploitation de la ressource en eau potable,
- Les antennes de téléphonie mobile sous réserve d'une bonne insertion dans le site,
- Les éoliennes d'autoconsommation sous réserve d'une bonne insertion dans le site,
- la reconstruction après sinistre de toute construction affectée à la même destination, dans les limites de la surface de plancher détruite et sous réserve que cela n'entraîne pas de nuisance pour le voisinage.
- les aménagements et les extensions des habitations existantes si elles ne portent pas atteinte à l'agriculture et aux paysages. Les extensions seront limitées à 30 % de la surface initiale sans dépasser 100m².
- la construction de garages et bâtiments annexes liés à une habitation existante et distante de moins de 10m de celle-ci. La surface des garages sera limitée à 25 m²
- les abris de jardin liés à une habitation existante et distante de moins de 10m de celle-ci. La surface maximale sera de 15m².
- les piscines liées à une habitation existante et distante de moins de 10m de celle-ci.

Dans une bande de 25 mètres de part et d'autre des rus et cours d'eau sont autorisés :

- Les extensions et annexes des habitations existantes, autorisées ci-dessus.
- Sous réserve de justifications (séquence « éviter, réduire, compenser »), peuvent être également tolérés :
 - les installations, aménagements et constructions nécessaires à la gestion de ces espaces, à leur valorisation ou à leur ouverture au public

- les équipements et les constructions d'intérêt public qui ne peuvent s'implanter ailleurs si leurs aménagements ne génèrent pas d'altération notable des sites et sont compatibles avec leur fonctionnement global.

Au sein du secteur Ap sont seulement admis :

- Dans les emprises du domaine public du chemin de fer, sont seulement autorisées les constructions et installations si elles sont utiles ou nécessaires au fonctionnement et au développement du service public ferroviaire.
- les aménagements et les extensions des habitations existantes si elles ne portent pas atteinte à l'agriculture et aux paysages. Les extensions seront limitées à 30 % de la surface initiale sans dépasser 100m².
- la construction de garages et bâtiments annexes liés à une habitation existante et distante de moins de 10m de celle-ci. La surface des garages sera limitée à 25 m²
- les abris de jardin liés à une habitation existante et distante de moins de 10m de celle-ci. La surface maximale sera de 15m².
- les piscines liées à une habitation existante et distante de moins de 10m de celle-ci.

Au sein du secteur Azh sont seulement admis :

- Les constructions et installations d'équipements strictement liées et nécessaires à la sécurité, à la gestion et à la valorisation du milieu pour le public (éducation à l'environnement) sous réserve qu'elles restent compatibles avec les infrastructures et équipements publics et qu'elles justifient d'une bonne insertion dans le site.
- les affouillements et exhaussements du sol en cas de nécessité écologique justifiée (restauration écologique de la zone humide).

ARTICLE A 3 - ACCES ET VOIRIE

3.1 Accès

- Tout terrain enclavé est inconstructible à moins que son propriétaire n'obtienne un passage aménagé sur un fonds voisin, dans les conditions fixées par l'article 682 du Code Civil.
- Le nombre des accès sur les voies publiques peut être limité dans l'intérêt de la sécurité. En particulier lorsque le terrain est desservi par plusieurs voies, les constructions ne peuvent être autorisées sous réserve que l'accès soit établi sur la voie où la gêne pour la circulation sera la moindre.
- Les accès sur les voies publiques doivent être aménagés en fonction de l'importance du trafic de façon à apporter la moindre gêne à la circulation publique et à éviter les risques pour la sécurité des usagers.

3.2 Voirie

- Le permis de construire peut être refusé sur des terrains qui ne seraient pas desservis par des voies publiques ou privées dans des conditions répondant à l'importance ou à la destination de l'immeuble ou de l'ensemble d'immeubles envisagés, et notamment si les caractéristiques de ces voies rendent difficile la circulation ou l'utilisation des engins de lutte contre l'incendie.

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. En cas d'impossibilité technique de raccordement (éloignement du réseau...), l'alimentation pourra s'effectuer par le biais de captages, forages ou prises d'eau autonomes, soumis à l'accord préalable des autorités compétentes et conformes à la réglementation en vigueur.

4.2. Assainissement

- Eaux pluviales
- L'infiltration à la parcelle est obligatoire.
 - Eaux usées
- En l'absence de réseau d'égout communal, les eaux et matières usées seront dirigées sur des dispositifs de traitement individuel conformément aux prescriptions de la réglementation en vigueur.

ARTICLE A5 - SURFACE ET FORME DES PARCELLES

Non réglementé

ARTICLE A6 - IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX VOIES ET AUX EMPRISES PUBLIQUES

6.1. Sauf aménagement ou extension, cas où le projet de construction doit respecter la même implantation que le bâtiment préexistant, les constructions doivent être édifiées à au moins 10 mètres de l'emprise des voies.

ARTICLE A7 - IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX LIMITES SEPARATIVES

7.1 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 hauteur de façade avec un minimum de 5 mètres (*la hauteur de façade prise en compte est celle du faitage*).

ARTICLE A8 - IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS LES UNES PAR RAPPORT AUX AUTRES SUR UNE MEME PROPRIETE

Non réglementé

ARTICLE A9 - EMPRISE AU SOL

Non réglementé

ARTICLE A10 - HAUTEUR DES CONSTRUCTIONS

10.1. La hauteur des constructions à vocation d'activité est limitée à 12 mètres à l'égout du toit. Des hauteurs supérieures motivées par des contraintes techniques ou fonctionnelles pourront être autorisées à condition que l'intégration du bâtiment dans le paysage naturel soit prise en compte.

10.2 La hauteur des constructions à usage d'habitation ne doit pas excéder un rez-de-chaussée + 1 étage droit + un niveau en comble aménageable (R+1+comble). La hauteur est limitée à 11 mètres au faîtage.

La hauteur totale des annexes ne pourra excéder 5 mètres.

10.3 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 antennes de téléphonie mobile
- Les constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif.

ARTICLE A11 - ASPECT EXTERIEUR

11.1 - Aspect Général

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 ouvrages à édifier ou modifier, sont de nature à porter atteinte au caractère ou à l'intérêt des lieux avoisinants, aux sites, aux paysages naturels ou urbains ainsi qu'à la conservation des perspectives monumentales.

Les dispositions édictées par le présent article pourront ne pas être imposées s'il s'agit de projets d'architecture contemporaine ou innovante au plan énergétique ou environnementale sous réserve que l'intégration de la construction à réaliser dans l'environnement soit particulièrement étudiée.

Les constructions doivent s'intégrer à leur environnement par :

- une adaptation au sol soigneusement traitée,
- leurs dimensions et la composition de leurs volumes,
- l'aspect et la mise en œuvre des matériaux,
- le rythme et la proportion des ouvertures,
- l'harmonie des couleurs.

Sont interdits :

- tout pastiche d'une architecture étrangère à la région,
- l'emploi à nu en parements extérieurs de matériaux fabriqués en vue d'être recouverts d'un parement ou d'un enduit (tels que carreaux de plâtre, matériaux de placage, briques creuses, agglomérés, parpaings...)
- les constructions à caractère précaire (containers, mobil homes...).

11.2 Pour les constructions d'habitation :

Parements extérieurs

- Les différents murs d'un bâtiment doivent présenter un aspect et une couleur en harmonie avec les constructions proches.
- Les pignons seront traités avec le même soin que les façades principales.
- Les matériaux de façade seront choisis avec un souci de cohérence et de continuité avec le bâti avoisinant aussi bien pour le bâtiment principal que pour les annexes.
- Les constructions anciennes en pierre ou en brique pleine devront conserver ces matériaux apparents sans enduit, ou réaliser un plâtre à pierre-vue ou des enduits à la chaux.
- Le bardage bois est autorisé

Toitures

- Les combles et toitures devront présenter une simplicité de volume et une unité de conception. Pour les bâtiments implantés à l'alignement sur rue, le faîtage sera parallèle à la voie.
- Les toitures des constructions à usage d'habitation seront composées d'un ou plusieurs éléments à versants symétriques, dont la pente sera comprise entre 37° et 45°. Les constructions annexes pourront être couvertes soit par une toiture à un seul versant de pente plus faible, soit par un toit en terrasse végétalisée ou non.
- Le matériau de couverture des constructions à usage d'habitation sera de préférence de type tuile plate traditionnelle petit moule, (ou tout autre matériau de substitution de teinte, d'appareillage et de dimension identique) ou tuile plate mécanique 20 à 22 au m².
- L'utilisation du zinc ou du bac acier, dans le respect des formes traditionnelles, est

autorisée pour les toitures à faibles pentes.

Garages, annexes et clôtures

- Les clôtures seront, en bordure de voie, conçues de façon à s'harmoniser avec celles du même alignement ou de la rue. Elles seront constituées, suivant cet environnement, de :
 - soit un mur de maçonnerie d'une hauteur limitée à 2 mètres dont l'aspect de parement sera proche des murs de constructions ou de clôture avoisinants,
 - soit de maçonnerie formant mur ou muret, d'une hauteur maximum de 0,60 mètre, surmontée ou non de grille verticale ou de lisse horizontale ou de grillage. La hauteur totale de l'ensemble ne pouvant excéder 2 mètres,
 - soit d'un grillage doublé d'une haie vive d'essence locale, la hauteur totale de l'ensemble ne pouvant excéder 2 mètres. L'utilisation du thuya est interdite. Afin d'assurer la perméabilité des clôtures à la petite faune, le grillage utilisé doit être à maille large en partie basse ou maintenir un espace libre entre le bas du grillage et la surface du sol.
- Les clôtures formées de plaques de ciment sont interdites sur rue, elles sont autorisées en limites séparatives surmontées ou non d'un grillage.
- Les vérandas sont admises si elles sont discrètes et respectent le caractère du bâti.
- Les locaux poubelles seront situés sur la parcelle privative hors domaine public et intégrés au bâtiment.
- Les abris de jardins seront situés à l'arrière de la construction principale.

Dispositions particulières

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

11.3 Pour les bâtiments d'activité agricole

- Les constructions doivent présenter une simplicité de volume, une unité d'aspect et de matériaux s'intégrant dans le paysage urbain. 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, 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 naturel ou urbains, ainsi qu'à la conservation des perspectives monumentales.
- L'emploi à nu de matériaux fabriqués pour être recouverts d'un parement ou d'un enduit (agglomérés, parpaings, etc...) est interdit.

- Les teintes des murs et bardages devront être d'une couleur leur permettant de s'intégrer dans l'environnement naturel.
- 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 parking, aires de dépôts ou de stockage..., doivent être aménagés de telle manière que la salubrité et l'aspect de la zone n'en soient pas altérés.
- Les dépôts de matériaux doivent être faits à l'arrière des bâtiments ou cachés par des plantations.

ARTICLE A12 - STATIONNEMENT DES VEHICULES ET DES VELOS

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

ARTICLE A13 - ESPACES VERTS 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.

ARTICLE A14 : OBLIGATIONS IMPOSEES AUX CONSTRUCTIONS, TRAVAUX, INSTALLATIONS ET AMENAGEMENTS, 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 A15 : OBLIGATIONS IMPOSEES AUX CONSTRUCTIONS, TRAVAUX, INSTALLATIONS ET AMENAGEMENTS, 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 ou d'enfouissement des réseaux.

TITRE V :

DISPOSITIONS APPLICABLES AUX ZONES NATURELLES ET FORESTIERES



CHAPITRE UNIQUE

DISPOSITIONS APPLICABLES A LA ZONE N

Cette zone est concernée par la zone de bruit de la RD 402 délimitée au document 6.1 (Notice Sanitaire et annexes). Dans l'emprise de cette zone de bruit, 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 N1 – OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL INTERDITES

Sont interdites les occupations et utilisations du sol suivantes :

- Les constructions de toute nature autre que celles énumérées à l'article 2.
- Les terrains de camping et les dépôts de caravanes,
- L'installation d'habitations légères de loisirs.
- L'ouverture et l'exploitation de carrières.
- Les dépôts de toute nature.
- Les constructions ou installations à moins de 25 mètres des berges de l'ensemble des rus et cours d'eau qui parcourent le territoire, à l'exception de celles autorisées à l'article N2.
- À l'intérieur d'une marge de 50 m par rapport à la limite des espaces boisés classés de plus de 100 hectares (lisères de bois identifiées sur les plans de zonage), toute urbanisation nouvelle à l'exclusion des bâtiments à destination agricole.
- Les antennes de téléphonie mobile

Dans le secteur Nzh sont également interdits :

- Tous travaux, aménagements, occupations et utilisations du sol susceptibles de compromettre l'existence et la qualité hydraulique et biologique des zones humides,
- Les comblements, affouillements et exhaussements (à l'exception de ceux autorisés à l'article N2 dans le secteur Nzh),
- Le drainage, le remblaiement ou le comblement,
- Les dépôts de toute nature,
- La création de plans d'eau artificiels,
- La plantation de boisements susceptibles de remettre en cause les particularités écologiques de la zone.
- L'imperméabilisation des sols (à l'exception de ceux autorisés à l'article N2 dans le secteur Nzh).

ARTICLE N2 – OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL ADMISES SOUS CONDITION

Rappels

- *Toute demande de travaux visant à modifier ou supprimer un élément paysager identifié au titre de l'article L 151-19 du Code de l'Urbanisme est soumise à déclaration.*
- *L'édification des clôtures est soumise à déclaration.*
- *Les demandes de défrichement sont irrecevables en espaces boisés classés, conformément à l'article L.113-1 du Code de l'Urbanisme.*
- *Les coupes ou abattages d'arbres sont soumis à autorisation dans les espaces boisés classés au titre de l'article L.113-1 du code de l'urbanisme.*

Sont admis sous conditions :

- la construction d'ouvrages publics ou d'installations d'intérêt général,
- les constructions nécessaires à l'exploitation et à la gestion de la forêt,
- les constructions nécessaires à l'exploitation de la ressource en eau potable,
- Le changement de destination des bâtiments existants, identifiés au plan de zonage, à vocation d'activités liées au tourisme et aux loisirs (notamment les hébergements touristiques).
- les aménagements et les extensions des habitations existantes si elles ne portent pas atteinte à l'agriculture et aux paysages. Les extensions seront limitées à 30 % de la surface de plancher initiale sans dépasser 100m².
- la construction de garages et bâtiments annexes liés à une habitation existante et distante de moins de 10 m de celle-ci. La surface des garages sera limitée à 35 m²
- les abris de jardin liés à une habitation existante et distante de moins de 10m de celle-ci. La surface maximale sera de 15m².
- les piscines liées à une habitation existante et distante de moins de 10m de celle-ci,
- les affouillements et exhaussements du sol indispensables à la réalisation des occupations et utilisations du sol autorisées ou admises,

Dans une bande de 25 mètres de part et d'autre des rus et cours d'eau sont autorisés :

- Les extensions et annexes des habitations existantes, autorisées ci-dessus.
- Sous réserve de justifications (séquence « éviter, réduire, compenser »), peuvent être également tolérés :
 - les installations, aménagements et constructions nécessaires à la gestion de ces espaces, à leur valorisation ou à leur ouverture au public
 - les équipements et les constructions d'intérêt public qui ne peuvent s'implanter ailleurs si leurs aménagements ne génèrent pas d'altération notable des sites et sont compatibles avec leur fonctionnement global.

Dans le secteur Ns, sont seulement autorisés :

- Les constructions et aménagements d'équipements publics liés aux activités de sports et de loisirs,
- Les logements liés au fonctionnement de ces équipements ainsi que leurs annexes.

Au sein du secteur Nzh sont seulement admis :

- Les constructions et installations d'équipements strictement liées et nécessaires à la sécurité, à la gestion et à la valorisation du milieu pour le public (éducation à l'environnement) sous réserve qu'elles restent compatibles avec les infrastructures et équipements publics et qu'elles justifient d'une bonne insertion dans le site.
- Les extensions des constructions existantes dans la limite de 15% de la surface de plancher existante à la date d'approbation du présent PLU. Ces aménagements ne devront pas engendrer de constructions en profondeur (sous-sol interdits).
- les affouillements et exhaussements du sol en cas de nécessité écologique justifiée (restauration écologique de la zone humide).

ARTICLE N3 - ACCES ET VOIRIE

3.1 Accès

- Tout terrain enclavé est inconstructible à moins que son propriétaire n'obtienne un passage aménagé sur un fonds voisin, dans les conditions fixées par l'article 682 du Code Civil.
- Le nombre des accès sur les voies publiques peut être limité dans l'intérêt de la sécurité. En particulier lorsque le terrain est desservi par plusieurs voies, les constructions ne peuvent n'être autorisées sous réserve que l'accès soit établi sur la voie où la gêne pour la circulation sera la moindre.
- Les accès sur les voies publiques doivent être aménagés en fonction de l'importance du trafic de façon à apporter la moindre gêne à la circulation publique et à éviter les risques pour la sécurité des usagers.

3.2 Voirie

- Le permis de construire peut être refusé sur des terrains qui ne seraient pas desservis par des voies publiques ou privées dans des conditions répondant à l'importance ou à la destination de l'immeuble ou de l'ensemble d'immeubles envisagés, et notamment si les caractéristiques de ces voies rendent difficile la circulation ou l'utilisation des engins de lutte contre l'incendie.

ARTICLE N4 - 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.

4.2. Assainissement

- Eaux pluviales
- L'infiltration à la parcelle est obligatoire ;
 - Eaux usées
- En l'absence de réseau d'égout communal, les eaux et matières usées seront dirigées sur des dispositifs de traitement individuel conformément aux prescriptions de la réglementation en vigueur.

ARTICLE N5 - SURFACE ET FORME DES PARCELLES

Non réglementé

ARTICLE N6 - IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX VOIES ET AUX EMPRISES PUBLIQUES

Sauf aménagement ou extension, cas où le projet de construction doit respecter la même implantation que le bâtiment préexistant, les constructions doivent être édifiées à au moins 10 mètres de l'emprise des voies.

ARTICLE N7 - IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX LIMITES SEPARATIVES

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 hauteur de façade avec un minimum de 5 mètres (*la hauteur de façade prise en compte est celle du faitage*).

ARTICLE N8 - IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS LES UNES PAR RAPPORT AUX AUTRES SUR UNE MEME PROPRIETE

Non réglementé

ARTICLE N9 - EMPRISE AU SOL

9.1. L'emprise au sol des constructions de toute nature, y compris les annexes, ne peut excéder 20 % de la superficie de la propriété.

9.2. Ces dispositions ne s'appliquent pas aux équipements d'infrastructures et aux ouvrages techniques nécessaires au fonctionnement des services publics.

ARTICLE N10 - HAUTEUR DES CONSTRUCTIONS

10.1. Sauf aménagement de bâtiments existants, la hauteur des constructions autorisées ne peut excéder 8 mètres au faîtage.

La hauteur totale des annexes ne pourra excéder 5 mètres.

10.2. Pourront dépasser cette hauteur dans la mesure où le dépassement ne porte pas atteinte au cadre bâti et aux paysages les constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif.

ARTICLE N11 - ASPECT EXTERIEUR

11.1 - Aspect Général

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 ouvrages à édifier ou modifier, sont de nature à porter atteinte au caractère ou à l'intérêt des lieux avoisinants, aux sites, aux paysages naturels ou urbains ainsi qu'à la conservation des perspectives monumentales.

Les dispositions édictées par le présent article pourront ne pas être imposées s'il s'agit de projets d'architecture contemporaine ou innovante au plan énergétique ou environnemental sous réserve que l'intégration de la construction à réaliser dans l'environnement soit particulièrement étudiée.

Les constructions doivent s'intégrer à leur environnement par :

- Une adaptation au sol soigneusement traitée,
- Leurs dimensions et la composition de leurs volumes,
- L'aspect et la mise en œuvre des matériaux,
- Le rythme et la proportion des ouvertures,
- L'harmonie des couleurs.

Sont interdits :

- tout pastiche d'une architecture étrangère à la région,
- l'emploi à nu en parements extérieurs de matériaux fabriqués en vue d'être recouverts d'un parement ou d'un enduit (tels que carreaux de plâtre, matériaux de placage, briques creuses, agglomérés, parpaings...)
- les constructions à caractère précaire (containers, mobil homes...).

11.2 - Volumes et percements

- Le volume, la modénature, et le rythme de percement des constructions nouvelles

doivent s'harmoniser avec ceux du bâti existant.

- Les fenêtres seront plus hautes que larges.

11.3 - Parements extérieurs

- Les différents murs d'un bâtiment doivent présenter un aspect et une couleur en harmonie avec les constructions proches. Les pignons seront traités avec le même soin que les façades principales.
- Les matériaux de façade seront choisis avec un souci de cohérence et de continuité avec le bâti avoisinant aussi bien pour le bâtiment principal que pour les annexes.
- Les constructions anciennes en pierre devront conserver ces matériaux apparents sans enduit, ou réaliser un plâtre à pierre-vue ou des enduits à la chaux.

11.4 - Toitures

- Les combles et toitures devront présenter une simplicité de volume et une unité de conception. Pour les bâtiments implantés à l'alignement sur rue, le faîtage sera parallèle à la voie.
- Les toitures des constructions à usage d'habitation seront composées d'un ou plusieurs éléments à versants symétriques, dont la pente sera comprise entre 37° et 45°. Les constructions annexes pourront être couvertes soit par une toiture à un seul versant de pente plus faible, soit par un toit en terrasse végétalisé ou non.
- Le matériau de couverture des constructions à usage d'habitation sera constitué de tuile plate traditionnelle petit moule, (ou tout autre matériau de substitution de teinte, d'appareillage et de dimension identique) ou tuile plate mécanique 20 à 22 au m² (petit moule).
- La couleur des matériaux de toiture devra correspondre au nuancier mis en annexe du présent règlement.
- L'utilisation du zinc ou du bac acier, dans le respect des formes traditionnelles, est autorisée pour les toitures à faibles pentes.
- Les panneaux solaires et photovoltaïques sont autorisés sur les toits.

11.5 - Garages, annexes et clôtures

- Les clôtures seront, en bordure de voie, conçues de façon à s'harmoniser avec celles du même alignement ou de la rue. Elles seront constituées, suivant cet environnement, de :
 - soit un mur de maçonnerie d'une hauteur limitée à 2 mètres dont l'aspect de parement sera proche des murs de constructions ou de clôture avoisinants,
 - soit de maçonnerie formant mur ou muret, d'une hauteur maximum de 0,60 mètre, surmontée ou non de grille verticale ou de lisse horizontale ou de grillage. La hauteur totale de l'ensemble ne pouvant excéder 2 mètres

soit d'un grillage doublé d'une haie vive d'essence locale, la hauteur totale de l'ensemble ne pouvant excéder 2 mètres. L'utilisation du thuya est interdite. Afin d'assurer la perméabilité des clôtures à la petite faune, le grillage utilisé doit être à maille large en partie basse ou maintenir un espace libre entre le bas du grillage et la surface du sol.

- Les clôtures formées de plaques de ciment sont interdites sur rue, elles sont autorisées en limites séparatives surmontées ou non d'un grillage.
- Les vérandas sont admises si elles sont discrètes et respectent le caractère du bâti.
- Les locaux poubelles seront situés sur la parcelle privative hors domaine public et intégrés au bâtiment.
- Les abris de jardin édifiés en matériaux précaires sont interdits. Leur nombre sera limité à un par unité foncière et ils seront situés à l'arrière de la construction principale.
- Les garages seront en harmonie avec la construction principale et l'environnement.

ARTICLE N12 - STATIONNEMENT DES VEHICULES ET DES VELOS

Sur chaque parcelle individuelle, il sera prévu 2 places de stationnement par logement dont une couverte ainsi que 4 places pour vélo par logement.

ARTICLE N13 - ESPACES VERTS DE 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.

Il devra être préservé au minimum 60% de la surface de la propriété en espace non imperméabilisé.

Dans le secteur Nzh, Il devra être préservé au minimum 70% de la surface de la propriété en espace non imperméabilisé.

ARTICLE N14 : OBLIGATIONS IMPOSEES AUX CONSTRUCTIONS, TRAVAUX, INSTALLATIONS ET AMENAGEMENTS, 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 N15 : OBLIGATIONS IMPOSEES AUX CONSTRUCTIONS, TRAVAUX, INSTALLATIONS ET AMENAGEMENTS, 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 ou d'enfouissement des réseaux.

TITRE VI

DISPOSITIONS APPLICABLES AUX ESPACES BOISES CLASSES, A PROTEGER, A CONSERVER OU A CREER



- **Caractère des terrains**

Il s'agit de bois et forêts qu'il importe de sauvegarder en les soumettant aux dispositions des articles L 113-1 et suivants 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 1er 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.

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

- **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 à 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.

SURFACE DES ESPACES BOISES CLASSES : 208,16 HECTARES

ANNEXES



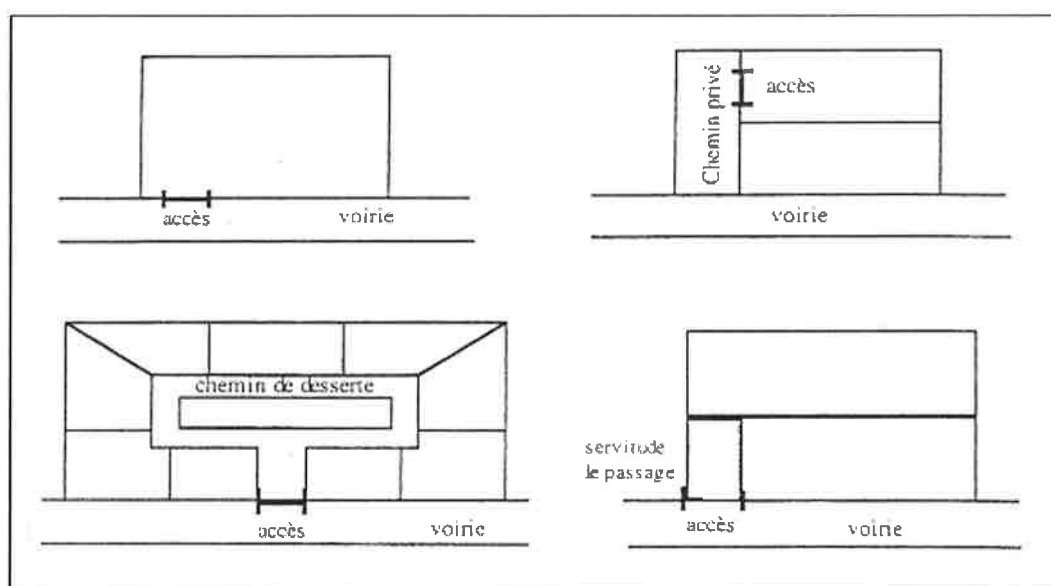
ANNEXE N°1 - DEFINITIONS

⇒ Voirie et accès

⇒ Voie publique : une voie publique est une voie affectée à la circulation terrestre publique (hors voies ferrées) et appartenant au domaine public de la collectivité (État, commune, département) qui en est propriétaire. Au sens domanial du terme, elle englobe la chaussée ouverte aux véhicules mais aussi ses dépendances comme les trottoirs.

⇒ Voie privée : une voie privée est en général une voie appartenant à une personne privée, mais il peut s'agir également du domaine privé communal, tels les chemins ruraux. Pour être considérée comme une voie de desserte, elle doit être utilisable par plusieurs propriétés et donc être « ouverte au public » ce qui suppose l'accord exprès ou tacite du ou des propriétaires. Par exemple, est considérée comme « ouverte à la circulation du public » une voie privée en impasse desservant six propriétés dès lors qu'aucun panneau ne signale son caractère privé et n'en limite l'accès.

⇒ Accès : l'accès correspond, au sein du terrain privé, à l'ouverture en façade donnant sur la voie de desserte (portail, porche) et au cheminement y conduisant.



➤ Alignement

C'est la limite entre une propriété privée et une voie ouverte à la circulation publique ou privée. Elle correspond généralement à la ligne d'implantation des clôtures sur rue.

➤ Construction annexe

Il s'agit d'un bâtiment situé sur le même terrain que la construction principale, implanté isolément ou accolé sans être intégré à cette dernière, tels que : garage, abri de jardin, piscine, abri à vélo,...

➤ Faitage

Ligne de jonction supérieure de 2 pans de toiture, inclinés suivant des pentes opposées. (cf. la hauteur de construction)

➤ Limite séparative

Ligne commune, séparant deux propriétés privées.

➤ Surface de plancher

Elle est la somme des surfaces de plancher closes et couvertes, sous une hauteur de plafond supérieure à 1.80 mètres, calculée à partir du nu intérieur des façades du bâtiment. Peuvent être déduites de ces surfaces, les surfaces vides et les trémies, des aires de stationnement, des caves ou celliers, des combles et des locaux techniques ainsi que, dans les immeubles collectifs, une part forfaitaire des surfaces de plancher affectées à l'habitation.

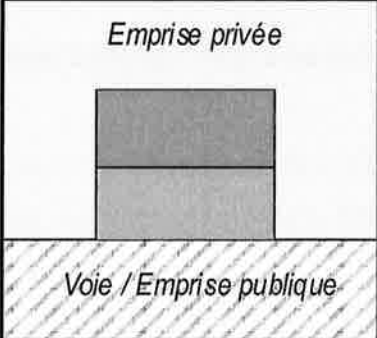
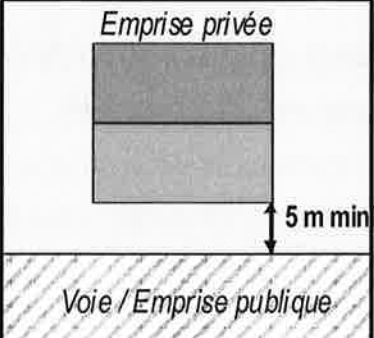
➤ Emprise au sol

L'emprise au sol des constructions correspond à leur projection verticale au sol, exception faite des débords de toiture, des balcons, oriels, et des parties de construction dont la hauteur ne dépasse pas 0.60m au-dessus du sol naturel avant travaux.

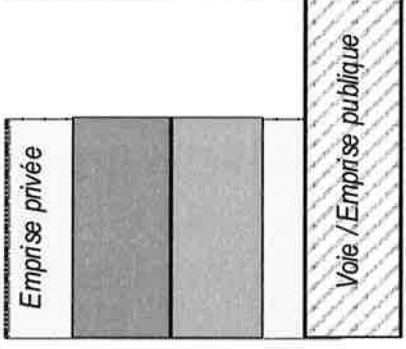
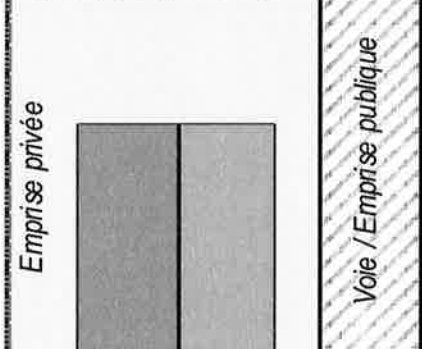
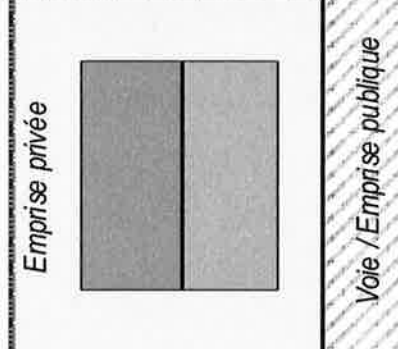
ANNEXE N°2 – ILLUSTRATIONS DES DISPOSITIONS ADOPTEES

En cas d'interprétations différentes entre le dessin et le texte, le texte prévaut.

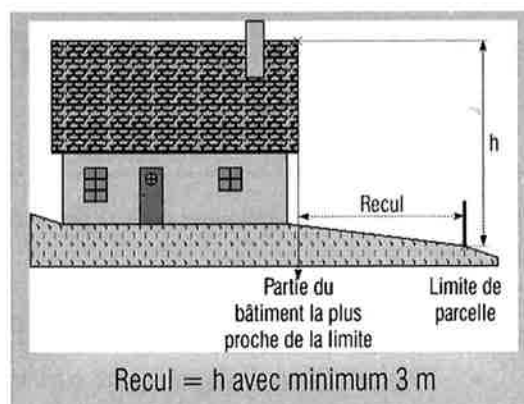
➤ Article 6 : Implantation des constructions par rapport aux voies

<ul style="list-style-type: none"> • Implantation l'alignement des voies existantes, à modifier ou à créer 	<ul style="list-style-type: none"> • Implantation avec un recul d'une distance minimum de 5 mètres.
	

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

<ul style="list-style-type: none"> • Implantation en ordre continu d'une limite latérale à l'autre 	<ul style="list-style-type: none"> • Implantation sur l'une ou l'autre des limites latérales 	<ul style="list-style-type: none"> • implantation en retrait par rapport à chacune des limites latérales.
		

En cas de retrait la marge de reculement doit être au moins égale à la moitié de la hauteur de façade de la construction mesurée au faîtage du toit avec un minimum de 3 mètres.



⇒ **Article 8 : Implantation des constructions les unes par rapport aux autres sur une même propriété**

La distance entre deux constructions, à usage d'habitation, non contiguës implantées sur une même propriété sera comprise entre 5 et 10 mètres afin d'assurer la libre circulation des véhicules de défense incendie.

ANNEXE N°3 – LISTE DES ESPECES VEGETALES RECOMMANDEES

Le tableau ci-dessous présente la liste des espèces végétales préconisées pour la végétation, selon l'usage et la nature du sol.

Usage	Nature du sol	Humidité du sol	Espèce	Physionomie	Remarque
Boisement ou haie de haut jet	acide	mésophile	<u>Sorbus acuparia</u> <i>Sorbier des oiseleurs</i>	arbre	très intéressant pour les oiseaux
	calcaire	mésohygrophile	<u>Ulmus laevis</u> Orme lisse	arbre	à ne planter que dans des zones où il est naturellement présent
		mésophile à mésohygrophile	<u>Ulmus glabra</u> <i>Orme des montagnes</i>	arbre	
		xérophile	<u>Prunus mahaleb</u> Bois ou Cerisier de Sainte Lucie	arbuste	fruitier naturel
	calcaire à neutre	mésohygrophile	<u>Pyrus pyrastrer</u> Poirier sauvage	arbre	fruitier naturel
		mésophile	<u>Prunus avium</u> Merisier	arbre	fruitier naturel, sol profond à bonne rétention d'eau
			<u>Tilia cordata</u> Tilleul à petites feuilles	arbre	
			mésophile à mésohygrophile	<u>Juglans regia</u> Noyer	arbre
		xérophile	<u>Sorbus aria</u> <i>Alisier blanc</i>	arbre	feuille précieuse
		xérophile à mésophile	<u>Sorbus torminalis</u> <i>Alisier torminal</i>	arbre	feuille précieuse
	large amplitude	large amplitude	<u>Betula pendula</u> <i>Bouleau verruqueux</i>	arbre	
		mésophile	<u>Malus sylvestris</u> <i>Pommier sauvage</i>	arbuste	fruitier naturel
		mésophile à mésohygrophile	<u>Quercus robur</u> <i>Chêne pédonculé</i>	arbre	haut jet
		mésohygrophile	<u>Alnus glutinosa</u> <i>Aulne glutineux</i>	arbre	haut jet, bord de cours d'eau
		mésoxérophile à mésophile	<u>Quercus petraea</u> <i>Chêne sessile ou rouvre</i>	arbre haut jet	
	Essences	calcaire	large amplitude	<u>Ulmus minor</u>	arbre

de haut jet et de haie basse	calcaire à neutre	large amplitude	<i>Orme champêtre</i> ou <i>Ormeau</i>		en haie	
		mésohygrophile	<u>Carpinus betulus</u> Charme	arbre	se mène très bien en haie basse	
		mésophile à mésohygrophile	<u>Salix alba</u> <i>Saule blanc</i>	arbre	taillable notamment en têtard	
		mésophile à mésohygrophile	<u>Fraxinus excelsior</u> <i>Frêne élevé</i>	arbre	peut être taillé en têtard	
Haie basse	acide	mésophile	<u>Acer campestre</u> <i>Erable champêtre</i>	arbre	se mène très bien en haie	
		mésoxérophile à mésophile	<u>Cytisus scoparius</u> <i>Genêt à balais</i>	arbuste	calcifuge	
	calcaire	large amplitude	mésophile	<u>Mespilus germanica</u> <i>Néflier</i>	arbuste bas	fruitier naturel
			mésophile	<u>Cornus mas</u> <i>Cornouiller mâle</i>	arbuste	
			mésophile	<u>Ligustrum vulgare</u> <i>Troène commun</i>	arbuste bas	
			mésophile	<u>Taxus baccata</u> <i>If</i>	arbuste	persistant, à privilégier à proximité de village
		mésophile	<u>Viburnum lantana</u> <i>Viorne lantane</i>	arbuste bas		
		mésophile	<u>Viburnum opulus</u> <i>Viorne obier</i>	arbuste bas		
		mésophile	<u>Lonicera xylosteum</u> <i>Cornier, chèvrefeuille des haies</i>	arbuste bas		
		mésophile	<u>Cornus sanguinea</u> <i>Cornouiller sanguin</i>	arbuste bas	peut être envahissant	
	calcaire à neutre	large amplitude	mésophile	<u>Salix viminalis</u> <i>Osier des vanniers</i>	arbuste bas	sur alluvion
		mésophile à mésohygrophile	mésophile à mésohygrophile	<u>Prunus spinosa</u> <i>Prunellier ou épine noire</i>	arbuste bas	fruitier naturel pouvant venir spontanément
		mésophile à mésohygrophile	mésophile à mésohygrophile	<u>Sambucus nigra</u> <i>Sureau noir</i>	arbuste bas	apprécie les nitrates
		mésophile à mésohygrophile	mésophile à mésohygrophile	<u>Rhamnus cathartica</u> <i>Nerprun prugatif</i>	arbuste bas	baie
		mésophile à mésohygrophile	mésophile à mésohygrophile	<u>Rosa canina</u> <i>Églantier ou rosier</i>	arbuste bas	baie
		mésophile à mésohygrophile	mésophile à mésohygrophile			

		xérophile	<i>des chiens</i> Buxus sempervirens <i>Buis</i>	arbuste bas	persistant, à privilégier à proximité de village
large amplitude		hygrophile	Salix cinerea <i>Saule cendré</i>	arbuste bas	
	large amplitude		Crataegus monogyna <i>Aubépine à un style</i>	arbuste	espèce pouvant être soumise au feu bactérien
			Frangula alnus <i>Bourdoine</i>	arbuste	comportement variable
			Ilex aquifolium <i>Houx</i>	arbuste bas	persistant de demi-ombre
			Juniperus communis <i>Genévrier commun</i>	arbuste	persistant
		mésophile	Corylus avellana <i>Noisetier ou Coudrier</i>	arbuste	
	mésophile à mésohygrophile	Salix caprea <i>Saule marsault</i>	arbre	apprécie les nitrates	
neutre à légèrement acide		mésophyrophile	Salix fragilis <i>Saule fragile</i>	arbuste bas	régulièrement inondé

Pour vous aider à planter la bonne espèce au bon endroit, au cas où, voici un glossaire:

Les organismes xérophiles vivent dans des milieux très pauvres en eau.

Les organismes mésohygrophiles vivent dans des milieux assez humides.

Les organismes mésophiles vivent dans des conditions de vie modérées (température et humidité).

Les organismes acidiphiles aiment les sols acides.

Les organismes calcifuges fuient les sols calcaires.

LIANES

Elles sont plus difficiles à trouver auprès des fournisseurs mais on peut en citer quelques unes.

Lierre (*Hedera helix*)

<http://www.haiesvives.org/html/arbres%20arbustes%20lianes/lierre.htm>

Chèvrefeuille des bois (*Lonicera periclymenum*)

<http://www.haiesvives.org/html/arbres%20arbustes%20lianes/chevrefeuille%20des%20bois.htm>

Clématite des haies (*Clematis vitalba*)

<http://www.haiesvives.org/html/arbres%20arbustes%20lianes/clematite.htm>

Gesse sauvage (*Lathyrus sylvestris*)

<http://www.haiesvives.org/html/arbres%20arbustes%20lianes/gesse%20sauvage.htm>

Ronce des bois (*Rubus fruticosus*)

<http://www.haiesvives.org/html/arbres%20arbustes%20lianes/ronce.htm>

ANNEXE N°4 – NUANCIER RECOMMANDE POUR LES ENDUITS ET LES MENUISERIES

**> la façade
palette de nuances**

Les quelques références Focoltone (F) et Pantone (P) permettent de repérer les nuances et les teintes propres aux couleurs des enduits, portes, fenêtres et volets qui composent les façades de Seine-et-Marne, celles des maisons traditionnelles anciennes comme celles des maisons contemporaines.

Les enduits

P 482	F 4056	P 726	P 4755	P 691	F 4027
F 1003 40%	P 468	P 607	P 691	P 4685	F 4034

Les menuiseries

F 1010	F 2184	F 4014	F 4064	P 622	P 621
P 646	P 651	P 650	P 643	P 642	P 649
P 3439	P 560	P 567	P 1805	P 1807	P 483

Auteur : Sylvie BOULLEY-DUPARC, architecte au CAUE 77

ANNEXE N°5 – NUANCIER RECOMMANDE POUR LES TUILES

Au sein des zones UA, UB et N, les tuiles doivent être de teinte « brun nuancé ». Les deux images ci-après illustrent cette teinte :

