DEPARTEMENT DE L'AISNE

Commune de MONTESCOURT-LIZEROLLES

Plan Local d'Urbanisme

RÈGLEMENT

Document n°4.1 : Pièce écrite

"Vu pour être annexé à la délibération du

30 septembre 2016

approuvant le
Plan Local d'Urbanisme"

Cachet de la Mairie et
Signature du Maire :

MAIRIE DE MONTESCOURT-LIZEROLLES
02440

géogram
ENVIRONNEMENT - URBANISME

GEOGRAM sarl
16 rue Rayet Liénart - 51420 WITRY-LES-REIMS
Tél. : 03.26.50.36.86 - Fax : 03.26.50.36.80
bureau.etudes@geogram.fr

Sommaire

Titre 1: **Dispositions générales** 3

Titre 2 : **Dispositions applicables aux zones urbaines** 9

Chapitre 1 : Dispositions applicables à la zone U 10

Chapitre 2 : Dispositions applicables à la zone UI 19

Titre 3 : **Dispositions applicables aux zones à urbaniser** 27

Chapitre 1 : Dispositions applicables à la zone 1AU 28

Chapitre 2 : Dispositions applicables à la zone 2AU 36

Titre 4 : **Dispositions applicables à la zone agricole** 39

Chapitre unique : Dispositions applicables à la zone A 40

Titre 5 : **Dispositions applicables à la zone naturelle** 49

Chapitre unique : Dispositions applicables à la zone N 50

Titre 6 : **Dispositions applicables aux Espaces Boisés Classés** .. 55

DEPARTEMENT DE L'AISNE

Commune de MONTESCOURT-LIZEROLLES

Plan Local d'Urbanisme

RÈGLEMENT

Document n°4.1 : Pièce écrite

"Vu pour être annexé à la délibération du

30 septembre 2016

approuvant le
Plan Local d'Urbanisme"

Cachet de la Mairie et
Signature du Maire :

MAIRIE DE MONTESCOURT-LIZEROLLES 02440

géogram
ENVIRONNEMENT - URBANISME

GEOGRAM sarl
16 rue Rayet Liénart - 51420 WITRY-LES-REIMS
Tél. : 03.26.50.36.86 - Fax : 03.26.50.36.80
bureau.etudes@geogram.fr

Sommaire

Titre 1: **Dispositions générales** 3

Titre 2 : **Dispositions applicables aux zones urbaines** 9

Chapitre 1 : Dispositions applicables à la zone U 10

Chapitre 2 : Dispositions applicables à la zone UI 19

Titre 3 : **Dispositions applicables aux zones à urbaniser** 27

Chapitre 1 : Dispositions applicables à la zone 1AU 28

Chapitre 2 : Dispositions applicables à la zone 2AU 36

Titre 4 : **Dispositions applicables à la zone agricole** 39

Chapitre unique : Dispositions applicables à la zone A 40

Titre 5 : **Dispositions applicables à la zone naturelle** 49

Chapitre unique : Dispositions applicables à la zone N 50

Titre 6 : **Dispositions applicables aux Espaces Boisés Classés** .. 55

Titre 1:

Dispositions générales

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

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

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

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

ARTICLE 1 - CHAMPS D'APPLICATION TERRITORIALE DU PLAN

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

ARTICLE 2 - DIVISION DU TERRITOIRE EN ZONES

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

Les zones urbaines

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

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

Sur le territoire de MONTESCOURT-LIZEROLLES, on distingue :

- La **zone U** correspondant à la zone agglomérée, à vocation principale d'habitat coexistant avec les activités et les services. Elle comprend *un secteur Us*, destiné aux équipements et installations liées aux sports et aux loisirs ;
- La **zone UI** qui correspond à la zone industrielle existante.

Les zones à urbaniser

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

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

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

- **La zone 1AU** destinée à accueillir l'urbanisation future à vocation principale d'habitat ;
- **La zone 2AU**, également destinée au développement de l'habitat, à condition de la réalisation d'une étude zone humide et d'une procédure de modification du document d'urbanisme.

Les zones agricoles

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

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

Les zones naturelles et forestières

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

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

La zone N comprend un *secteur Nc*, secteur de protection autour des captages et un *secteur Ns*, à vocation sportive et ludique.

Objets de la réglementation

A chacune des zones urbaines, des zones à urbaniser, des zones agricoles et des zones naturelles s'appliquent les dispositions figurant aux titres III, IV, V, VI du présent règlement. Le caractère et la vocation de chacune de ces zones sont définis dans le titre II, chaque chapitre compte un corps de règle en 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 en matière de performances énergétiques et environnementales
- **Article 15 –** Obligations en matière d'infrastructures et réseaux de communications électroniques

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

Ces documents graphiques font en outre apparaître :

✓ **Les Espaces Boisés Classés** à conserver ou à créer, classés en application de l'article L.113-1 du Code de l'Urbanisme et repérés par un quadrillage de lignes verticales et horizontales.

✓ **Les chemins de randonnée** inscrits au Plan Départemental d'Itinéraires de Promenades et de Randonnée (P.D.I.P.R) ;

✓ **Les Emplacements Réservés** aux voies et ouvrages publics, aux installations d'intérêt général et aux espaces verts repérés par des hachures croisées perpendiculaires et un numéro d'ordre.

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

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

N°	Objet	Superficie	Bénéficiaire
1	Accès pour rejoindre les zones AU « Rue du Marais »	250m²	Commune de Montescourt-Lizerolles
2	Création d'un accès pour rejoindre les terres agricoles	340m²	Commune de Montescourt-Lizerolles
3	Stationnement (Dépose minute)	450m²	Commune de Montescourt-Lizerolles
4	Création d'un espace vert	900m²	Commune de Montescourt-Lizerolles
5	Création d'un accès pour rejoindre les terres agricoles	740m²	Commune de Montescourt-Lizerolles
6	Création d'un accès pour rejoindre les terres agricoles	600m²	Commune de Montescourt-Lizerolles

Titre 2 :

Dispositions applicables aux zones urbaines

CHAPITRE 1 :
DISPOSITIONS APPLICABLES A LA ZONE U

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

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

- L'ouverture et l'exploitation de toute carrière ;
- Les campings et caravanings ;
- Les habitations légères de loisirs ;
- Les affouillements et exhaussements du sol hors cas mentionné à l'article 2 ;
- Les dépôts de véhicules ;
- Le stationnement isolé des caravanes.

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

L'édification des clôtures est soumise à déclaration.

Sont autorisés sous condition :

- Les constructions et lotissements à usage d'habitat ainsi que les activités et services compatibles avec l'habitat ;
- Les affouillements et exhaussements des sols nécessaires à la réalisation des occupations et utilisations du sol autorisées, y compris ceux nécessaires à l'entretien et au fonctionnement du service public ferroviaire et des services d'intérêt collectifs ;
- Les constructions et activités admises ne devront pas occasionner de nuisances incompatibles avec l'habitabilité de la zone ;
- Les Installations Classées pour la Protection de l'Environnement soumises à autorisation préalable si elles sont indispensables au bon fonctionnement du secteur et si toutes les précautions sont prises pour éviter gêne et danger pour le voisinage ;
- Les constructions et installations liées au service public ferroviaire ;
- *Dans le secteur Us*, seules les constructions et installations liées aux sports et aux loisirs sont autorisées.

ARTICLE U 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.

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

Toute opération doit prendre le minimum d'accès sur les voies publiques.

La disposition des accès doit assurer la sécurité des usagers et leurs abords doivent être dégagés de façon à assurer la visibilité. Les accès doivent être situés en des points les plus éloignés possibles des carrefours existants, des virages et autres endroits où la visibilité est mauvaise. Les accès doivent être adaptés à l'opération et aménagés de façon à apporter la moindre gêne à la circulation publique.

3.2. Voirie

Les constructions et installations doivent être desservies par des voies publiques ou privées dont les caractéristiques correspondent à leur destination et permettent l'accès du matériel de lutte contre l'incendie et des véhicules de service (ramassage des ordures ménagères, camions hydrocureurs…).

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

ARTICLE U 4 - DESSERTE PAR LES RESEAUX

4.1. Alimentation en eau potable

Toute construction ou installation nouvelle nécessitant une alimentation en eau potable doit être desservie par une conduite de distribution d'eau potable de caractéristiques suffisantes.

4.2. Assainissement

En cas de lotissement ou de constructions groupées, les lotisseurs ou constructeurs doivent mettre en place sous voirie les conduites nécessaires au raccordement ultérieur aux réseaux publics.

- ✓ **Eaux usées :**

Toute construction ou installation nouvelle doit évacuer ses eaux usées par des canalisations souterraines raccordées au réseau collectif d'assainissement.

En cas d'impossibilité technique de raccordement ou d'absence de réseau d'assainissement communal, les eaux usées seront dirigées sur des dispositifs de traitement individuel

conformément aux prescriptions de la réglementation en vigueur. Les systèmes d'assainissement individuel doivent être conçus de manière à permettre un raccordement ultérieur au réseau collectif.

Toutes les activités commerciales, industrielles, artisanales ne doivent rejeter au réseau public que les effluents ne nécessitant pas de pré-épuration ou pré-épurés conformément aux dispositions législatives ou réglementaires en vigueur.

✓ **Eaux pluviales :**

Les aménagements réalisés sur un terrain ne doivent pas faire obstacle au libre écoulement des eaux pluviales (article 640 et 641 du code civil).

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

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

ARTICLE U 5 - CARACTERISTIQUES DES TERRAINS

Non règlementé.

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

Ces dispositions ne sont pas exigées pour les locaux techniques nécessaires au fonctionnement des équipements collectifs et des services publics, ni pour les constructions liées à l'exploitation ferroviaire.

Par dérogation à l'article R.151-21 du Code de l'Urbanisme, dans le cas d'un lotissement ou dans celui de la construction, sur une unité foncière ou sur plusieurs unités foncières contiguës, de plusieurs bâtiments dont le terrain d'assiette doit faire l'objet d'une division en propriété ou en jouissance, les constructions sont autorisées à condition d'appliquer les règles du présent article à chaque lot issu de la division parcellaire et non à l'ensemble du projet.

A défaut d'être implantées à l'alignement des façades des constructions riveraines de la voie (alignement de fait), les constructions à usage d'habitation seront édifiées avec un recul d'au moins 5 mètres et au plus de 10 mètres de l'alignement des voies.

L'implantation à l'alignement de fait peut être imposée pour des raisons d'ordonnancement urbain. En tout état de cause, les constructions ne peuvent empiéter sur l'alignement de fait.

Pour les constructions annexes isolées, il pourra être exigé un recul d'au moins 5 mètres de l'alignement des voies.

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

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

Les vérandas et les sas d'entrée pourront être autorisés avec un recul inférieur à 5 mètres.

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

Ces dispositions ne sont pas exigées pour les locaux techniques nécessaires au fonctionnement des équipements collectifs et des services publics, ni pour les constructions liées à l'exploitation ferroviaire.

Par dérogation à l'article R.151-21 du Code de l'Urbanisme, dans le cas d'un lotissement ou dans celui de la construction, sur une unité foncière ou sur plusieurs unités foncières contiguës, de plusieurs bâtiments dont le terrain d'assiette doit faire l'objet d'une division en propriété ou en jouissance, les constructions sont autorisées à condition d'appliquer les règles du présent article à chaque lot issu de la division parcellaire et non à l'ensemble du projet.

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

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

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

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

Ces dispositions ne sont pas exigées pour les constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif.

Les constructions non contiguës, pour lesquelles une division en jouissance ou en propriété est envisagée, si elles sont à usage d'habitation ou d'activité, doivent être implantées de telle manière que la distance horizontale entre tous points des deux bâtiments permette de placer une limite respectant les règles édictées à l'article précédent.

Les bâtiments seront implantés de telle manière que la distance de tout point d'un bâtiment au point le plus proche d'un autre bâtiment soit au moins égale à la hauteur du bâtiment le plus élevé.

La reconstruction à l'identique des bâtiments détruits suite à un sinistre et ne respectant pas cette règle est autorisée.

ARTICLE U 9 - EMPRISE AU SOL

Non réglementé.

ARTICLE U 10 - HAUTEUR DES CONSTRUCTIONS

Ces dispositions ne sont pas exigées pour les constructions et installations nécessaires à l'exercice du service public ferroviaire.

La hauteur maximale de toute construction, sauf impératifs techniques, ne peut excéder 13 mètres au faitage.

En tout état de cause, une bonne intégration au volume bâti existant de la commune devra être recherchée.

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

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

ARTICLE U 11 - ASPECT EXTERIEUR

11.1. Dispositions générales

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

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

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

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

Sont interdits :

- tout pastiche d'une architecture étrangère à la région ;
- les constructions de quelque importance que ce soit édifiées en matériaux présentant un caractère précaire ;

11.2. Les constructions à usage d'habitation

Le volume des constructions

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

Les mouvements de terre créant un relief artificiel en surélévation apparente par rapport au sol naturel sont interdits.

Les toitures

L'harmonisation avec les toitures des constructions édifiées sur les parcelles attenantes doit être la règle (pente de toiture, matériaux).

Les toitures des constructions à R+1 ne pourront présenter une pente inférieure á 37°.

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

Les lucarnes doivent être de forme traditionnelle et garder des dimensions modestes. Les chiens assis sont interdits.

Les murs

Les enduits doivent être de tonalité se rapprochant des teintes des matériaux traditionnels de la commune.

Sont interdits :

- le blanc pur,
- l'emploi de plus de deux matériaux différents pour constituer un décor,
- l'appareillage différent du même matériau,
- les motifs fantaisistes formant relief,

Les ouvertures et huisserie

Les linteaux seront droits ou légèrement cintrés. Les linteaux en bois brut (grossièrement équarri) sont interdits.

11.2. Les garages et annexes

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

Les constructions métalliques présentant un aspect précaire et visibles de la rue, sont interdites.

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

11.3. Les clôtures

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

Sur rue, elles doivent être constituées :

- soit d'un mur plein de 2 mètres de hauteur maximum dont la maçonnerie sera traitée en harmonie avec les éléments dont elles assurent la continuité ou à défaut avec la construction principale ;
- soit d'un muret de 0,80 mètre maximum surmonté d'une grille ou d'un grillage dont la hauteur totale de l'ensemble n'excédera pas 2 mètres ;
- soit d'une haie vive doublée ou non d'un grillage.

En limites latérales, elles seront constituées :

- soit d'un mur plein de 2 mètres de hauteur maximum dont la maçonnerie sera traitée en harmonie avec les éléments dont elles assurent la continuité ou à défaut avec la construction principale ;
- soit d'un muret de 0,80 mètre maximum surmonté d'une grille ou d'un grillage dont la hauteur totale de l'ensemble n'excédera pas 2 mètres ;
- soit d'une haie vive doublée ou non d'un grillage ;
- soit d'un grillage.
- soit de plaques de ciment à condition de ne pas être laissées brutes.

Sont interdits :

- les grilles aux motifs compliqués, qu'elles soient en béton, fer forgé, bois ou plastique.

ARTICLE U 12 - OBLIGATION DE REALISER DES PLACES DE STATIONNEMENT

Le stationnement des véhicules de toute nature correspondant aux modes d'utilisation du sol soumis à permis de construire ou déclaration de travaux doit être assuré en dehors de la voie publique. Il est exigé :

- Pour les constructions à usage d'habitation

  * Pour les logements individuels : deux places de stationnement y compris le garage, par logement.

  * Pour les immeubles collectifs : au moins 1,5 place par logement.

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

- Pour les établissements commerciaux et services : Une surface de parking au moins égale à 60 % de la surface de plancher de l'établissement, dès que celui-ci présente une surface de vente au moins égale à 100 m². Cette norme pourra être réduite avec l'accord des services compétents s'il est admis, après justifications apportées par le pétitionnaire, que la nature de l'établissement n'est pas susceptible d'induire un nombre important de visiteurs.

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

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

ARTICLE U 13 - ESPACES LIBRES ET PLANTATIONS

Tout espace libre doit comporter au moins un arbre de moyenne ou haute tige pour 100m² de terrain.

Les aires de stationnement ouvertes au public doivent être plantées à raison d'un arbre pour 3 places.

La plantation d'arbres à haute tige est interdite à moins de 6 mètres de la limite légale du chemin de fer.

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

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

- 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 U 15 –OBLIGATIONS EN MATIERE D'INFRASTRUCTURES ET RESEAUX DE COMMUNICATIONS ELECTRONIQUES

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

CHAPITRE 2 :
DISPOSITIONS APPLICABLES A LA ZONE UI

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

ARTICLE UI 1 – OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL INTERDITES

Sont interdites les occupations et utilisations du sol suivantes :

- Les constructions à usage d'habitation, de commerce et d'activités tertiaires, hors cas mentionnés à l'article 2 ;
- L'ouverture de toute carrière ;
- Les terrains de camping et caravaning ;
- Les habitations légères de loisirs.

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

L'édification des clôtures est soumise à déclaration.

Sont autorisés sous condition :

- Les constructions à usage industriel, artisanal et d'entrepôts ;
- Les constructions d'ouvrage public ou d'installation d'intérêt général ;
- Les constructions et installations liées au service public ferroviaire ;
- L'extension des bâtiments nécessaires aux activités déjà exercées dans la zone ;
- Les logements de fonction destinés au logement du personnel dont la présence est nécessaire pour assurer le fonctionnement, la surveillance et la sécurité des établissements ;
- Les constructions qui constituent le complément administratif technique, social, sportif ou commercial des établissements autorisés.
- Les activités tertiaires et les commerces sauf alimentaire de détail dont la nature exclut l'insertion en zone U ;
- Les affouillements et exhaussements du sol nécessaires à l'aménagement de la zone ou au service ferroviaire ;
- Les constructions et installations directement liées au service public ferroviaire.

ARTICLE UI 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.

Pour être constructible, un terrain doit avoir accès à une voie publique ou privée soit directement, soit par l'intermédiaire d'un passage aménagé sur le fonds voisin.

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

Toute opération doit prendre le minimum d'accès sur les voies publiques.

La disposition des accès doit assurer la sécurité des usagers et leurs abords doivent être dégagés de façon à assurer la visibilité. Les accès doivent être situés en des points les plus éloignés possibles des carrefours existants, des virages et autres endroits où la visibilité est mauvaise. Les accès doivent être adaptés à l'opération et aménagés de façon à apporter la moindre gêne à la circulation publique.

3.2. Voirie

Les voies desservant les terrains industriels doivent avoir des caractéristiques adaptées à l'approche du matériel de lutte contre l'incendie.

Les dimensions, formes et caractéristiques techniques des voies privées doivent être adaptées aux usages qu'elles supportent ou aux opérations qu'elles doivent desservir.

ARTICLE UI 4 - DESSERTE PAR LES RESEAUX

4.1. Eau potable

Toute construction ou installation nouvelle nécessitant une alimentation en eau potable doit être desservie par une conduite de distribution d'eau potable de caractéristiques suffisantes.

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

4.2. Assainissement

- ✓ **Eaux usées** :

Toute construction ou installation nouvelle doit évacuer ses eaux usées par des canalisations souterraines raccordées au réseau collectif d'assainissement. L'évacuation des eaux usées industrielles dans le réseau public est subordonnée à un pré-traitement.

En l'absence de réseau, sont inconstructibles à usage d'habitation ou d'activité les terrains dont les caractéristiques (superficie, topographie, géologie...) ne permettent pas la mise en place d'un système d'assainissement individuel conforme aux dispositions en vigueur.

Les systèmes d'assainissement individuel doivent être conçus de manière à permettre un raccordement ultérieur au réseau collectif.

- ✓ **Eaux pluviales :**

Les aménagements réalisés sur un terrain ne doivent pas faire obstacle au libre écoulement des eaux pluviales (article 640 et 641 du code civil).

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

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

ARTICLE UI 5 - CARACTERISTIQUES DES TERRAINS

Il n'est pas fixé de règle.

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

Ces dispositions ne sont pas exigées pour les locaux techniques nécessaires au fonctionnement des équipements collectifs et des services publics, ni pour les constructions liées à l'exploitation ferroviaire.

Les constructions et installations diverses devront être réalisées à 10 mètres au moins de l'alignement des voies. Toutefois, pourront être implantés avec un recul de 5 mètres au moins de l'alignement les bâtiments à usage de bureaux, logements de gardiens, services sociaux, postes de transformation, distribution de carburant et établissements artisanaux.

En cas d'extension ou d'aménagement, le bâtiment à édifier peut être implanté en prolongement des bâtiments existants.

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

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

Ces dispositions ne sont pas exigées pour les locaux techniques nécessaires au fonctionnement des équipements collectifs et des services publics, ni pour les constructions liées à l'exploitation ferroviaire.

Les constructions ou installations à usage d'activités doivent être implantées à une distance des limites séparatives au moins égale à leur demi hauteur et jamais inférieure à 6 mètres.

Les constructions dont la hauteur est supérieure à 10 mètres doivent être implantées, par rapport aux limites des zones réservées à l'habitat, à une distance égale à leur hauteur.

Cependant, pour les autres constructions autorisées à usage de bureaux, logements, services sociaux, postes de transformation, à défaut d'être implantées en limite séparative, la distance horizontale de tout point du bâtiment à édifier au point le plus proche de la limite séparative doit être au moins égale à la moitié de la différence de niveau entre ces deux points, avec un minimum de 4 mètres.

En cas d'extension ou d'aménagement, le bâtiment à édifier peut être implanté en prolongement des bâtiments existants.

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

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

Il n'est pas fixé de règle.

ARTICLE UI 9 - EMPRISE AU SOL

Il n'est pas fixé de règle.

ARTICLE UI 10 - HAUTEUR DES CONSTRUCTIONS

Ces dispositions ne sont pas exigées pour les constructions et installations nécessaires à l'exercice du service public ferroviaire.

La hauteur maximale des constructions à usage d'habitation autorisée est limitée à 13 mètres au faîtage.

En tout état de cause, une bonne intégration au volume bâti existant de la commune devra être recherchée.

Des hauteurs supérieures motivées par des contraintes techniques pourront être autorisées sur justification d'une intégration du bâtiment dans le paysage.

La reconstruction à l'identique des bâtiments détruits suite à un sinistre et ne respectant pas la règle est autorisée.

ARTICLE UI 11 - ASPECT EXTERIEUR

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

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

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

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

Sont interdits :

- les constructions de quelqu'importance que ce soit, édifiées en matériaux présentant un caractère précaire,
- les surfaces réfléchissantes autres que celles liées à des capteurs solaires.

Les toitures

Pour les toitures non traitées en terrasse, les matériaux de couverture doivent être de ton ardoise bleutée ou brun tuile.

Les murs

Les teintes des matériaux doivent s'harmoniser entre elles et, le cas échéant, avec le paysage environnant, bâti ou non.

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

Les murs doivent présenter une unité d'aspect sur toute la hauteur apparente y compris la partie sous-sol qui sera traitée au même aplomb.

Dépôts et installations diverses

Les citernes, dépôts de matériaux ou de résidus, ainsi que les installations similaires doivent être placées en des lieux peu visibles de la voie publique ou masqués par un rideau de verdure.

Les clôtures

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

ARTICLE UI 12 - STATIONNEMENT DES VEHICULES

Le stationnement des véhicules de toute nature correspondant aux modes d'utilisation du sol soumis à permis de construire ou déclaration de travaux doit être assuré en dehors des voies publiques.

Pour chaque parcelle, il doit être aménagé, à l'intérieur de celle-ci, des aires suffisantes pour assurer le stationnement et l'évolution des véhicules de livraison et de service, ainsi que ceux du personnel.

En particulier, il est exigé, sachant qu'une place de stationnement est comptée pour 25m², accès compris :

- une place de stationnement pour 25 m² de la surface de plancher de la construction.

Toutefois, le nombre d'emplacements pour le stationnement des véhicules peut être réduit à une place par emploi sans être inférieur à une place pour 200 m² de surface de plancher.

A ces espaces à aménager pour les véhicules de transport des personnes, s'ajoutent les espaces à réserver pour le stationnement des camions et divers véhicules utilitaires.

- En outre, si une surface de vente est annexée à l'établissement il devra être prévu une surface de stationnement au moins égale au double de la surface de vente considérée, cette norme pouvant être réduite avec l'accord des services compétents s'il est admis, après justifications apportées par le pétitionnaire, que la nature de l'établissement n'est pas susceptible d'induire un nombre important de visiteurs. En tout état de cause, la surface de parking ne pourra être inférieure à 50 % de la surface de vente considérée.

- Pour les constructions à usage d'habitation autorisées, il est exigé une place par logement.

ARTICLE UI 13 - ESPACES VERTS DE PLANTATIONS

La surface des espaces verts et plantés ne peut être inférieure à 5% de la surface totale de la parcelle.

Des plantations à créer sont définies au plan de zonage.

Il peut être imposé la création de rideaux d'arbres à hautes tiges et le cas échéant, des levées de terre dans les espaces libres intérieurs en ce qui concerne les activités, bâtiments ou installations qui, par leur bruit, leurs odeurs, leurs émanations ou leur aspect, seraient de nature à nuire au voisinage.

Les aires de stationnement ouvertes au public doivent être plantées à raison d'un arbre pour 3 places.

Les parcs de stationnement, qu'ils soient publics ou privés, doivent comporter des écrans boisés, des que leur superficie est supérieure à 1 000m².

La plantation d'arbres à haute tige est interdite à moins de 6 mètres de la limite légale du chemin de fer.

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

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

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

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

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

Titre 3 :

Dispositions applicables aux zones à urbaniser

CHAPITRE 1 :
DISPOSITIONS APPLICABLES A LA ZONE 1AU

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

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

- l'ouverture et l'exploitation de toute carrière ;
- les campings et caravanings ;
- les habitations légères de loisirs ;
- les affouillements et exhaussements du sol hors cas mentionné à l'article 2 ;
- les dépôts de véhicules ;
- le stationnement isolé des caravanes.

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

L'édification des clôtures est soumise à déclaration.

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

- Les constructions liées à la réalisation des équipements d'infrastructure ;
- Les affouillements et exhaussements nécessaires à l'aménagement de la zone ;
- Les constructions à usage d'habitat ainsi que les services et commerces après réalisation des équipements publics de desserte correspondant aux besoins des constructions et sous réserve de ne pas compromettre l'aménagement rationnel de la zone. Il y aura lieu notamment de s'assurer lorsque plusieurs opérations de constructions seront nécessaires sur la zone que celles-ci puissent être reliées entre elles ;
- Les constructions et activités admises ne devront pas occasionner de gênes, de risques ou de nuisances incompatibles avec la vocation de la zone ;
- Les reconstructions après sinistre dans la limite des surfaces de plancher existantes.

ARTICLE 1AU 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.

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

Toute opération doit prendre le minimum d'accès sur les voies publiques.

La disposition des accès doit assurer la sécurité des usagers et leurs abords doivent être dégagés de façon à assurer la visibilité. Les accès doivent être situés en des points les plus éloignés possibles des carrefours existants, des virages et autres endroits où la visibilité est mauvaise. Les accès doivent être adaptés à l'opération et aménagés de façon à apporter la moindre gêne à la circulation publique.

3.2. Voirie

Les constructions et installations doivent être desservies par des voies publiques ou privées dont les caractéristiques correspondent à leur destination et permettent l'accès du matériel de lutte contre l'incendie et des véhicules de service (ramassage des ordures ménagères, camions hydrocureurs…).

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

ARTICLE 1AU 4 - DESSERTE PAR LES RESEAUX

4.1. Alimentation en eau potable

Toute construction ou installation nouvelle nécessitant une alimentation en eau potable doit être desservie par une conduite de distribution d'eau potable de caractéristiques suffisantes.

4.2. Assainissement

En cas de lotissement ou de constructions groupées, les lotisseurs ou constructeurs doivent mettre en place sous voirie les conduites nécessaires au raccordement ultérieur aux réseaux publics.

- ✓ **Eaux usées :**

Toute construction ou installation nouvelle doit évacuer ses eaux usées par des canalisations souterraines raccordées au réseau collectif d'assainissement.

Toutes les activités commerciales, industrielles, artisanales ne doivent rejeter au réseau public que les effluents ne nécessitant pas de pré-épuration ou pré-épurés conformément aux dispositions législatives ou réglementaires en vigueur.

✓ **Eaux pluviales :**

Les aménagements réalisés sur un terrain ne doivent pas faire obstacle au libre écoulement des eaux pluviales (article 640 et 641 du code civil).

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

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

ARTICLE 1AU 5 - CARACTERISTIQUES DES TERRAINS

Non règlementé.

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

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

Par dérogation à l'article R.151-21 du Code de l'Urbanisme, dans le cas d'un lotissement ou dans celui de la construction, sur une unité foncière ou sur plusieurs unités foncières contiguës, de plusieurs bâtiments dont le terrain d'assiette doit faire l'objet d'une division en propriété ou en jouissance, les constructions sont autorisées à condition d'appliquer les règles du présent article à chaque lot issu de la division parcellaire et non à l'ensemble du projet.

A défaut d'être implantées à l'alignement des façades des constructions riveraines de la voie (alignement de fait), les constructions à usage d'habitation seront édifiées avec un recul d'au moins 5 mètres et au plus de 10 mètres de l'alignement des voies.

L'implantation à l'alignement de fait peut être imposée pour des raisons d'ordonnancement urbain. En tout état de cause, les constructions ne peuvent empiéter sur l'alignement de fait.

Pour les constructions annexes isolées, il pourra être exigé un recul d'au moins 5 mètres de l'alignement des voies.

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

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

Les vérandas et les sas d'entrée pourront être autorisés avec un recul inférieur à 5 mètres.

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

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

Par dérogation à l'article R.151-21 du Code de l'Urbanisme, dans le cas d'un lotissement ou dans celui de la construction, sur une unité foncière ou sur plusieurs unités foncières contiguës, de plusieurs bâtiments dont le terrain d'assiette doit faire l'objet d'une division en propriété ou en jouissance, les constructions sont autorisées à condition d'appliquer les règles du présent article à chaque lot issu de la division parcellaire et non à l'ensemble du projet.

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

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

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

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

Non réglementé.

ARTICLE 1AU 9 - EMPRISE AU SOL

L'emprise au sol des constructions ne peut excéder 60 % de la surface de la parcelle.

ARTICLE 1AU 10 - HAUTEUR DES CONSTRUCTIONS

La hauteur maximale de toute construction, sauf impératifs techniques, ne peut excéder 13 mètres au faitage.

En tout état de cause, une bonne intégration au volume bâti existant de la commune devra être recherchée.

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

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

ARTICLE 1AU 11 - ASPECT EXTERIEUR

11.1. Dispositions générales

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

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

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

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

Sont interdits :

- tout pastiche d'une architecture étrangère à la région ;
- les constructions de quelque importance que ce soit édifiées en matériaux présentant un caractère précaire ;

11.2. Les constructions à usage d'habitation

Le volume des constructions

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

Les mouvements de terre créant un relief artificiel en surélévation apparente par rapport au sol naturel sont interdits.

Les toitures

L'harmonisation avec les toitures des constructions édifiées sur les parcelles attenantes doit être la règle (pente de toiture, matériaux).

Les toitures des constructions à R+1 ne pourront présenter une pente inférieure á 37°.

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

Les lucarnes doivent être de forme traditionnelle et garder des dimensions modestes. Les chiens assis sont interdits.

Les murs

Les enduits doivent être de tonalité se rapprochant des teintes des matériaux traditionnels de la commune.

Sont interdits :

- le blanc pur,
- l'emploi de plus de deux matériaux différents pour constituer un décor,
- l'appareillage différent du même matériau,
- les motifs fantaisistes formant relief,

Les ouvertures et huisserie

Les linteaux seront droits ou légèrement cintrés. Les linteaux en bois brut (grossièrement équarri) sont interdits.

11.2. Les garages et annexes

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

Les constructions métalliques présentant un aspect précaire et visibles de la rue, sont interdites.

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

11.4. Les clôtures

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

Sur rue, elles doivent être constituées :

- soit d'un mur plein de 2 mètres de hauteur maximum dont la maçonnerie sera traitée en harmonie avec les éléments dont elles assurent la continuité ou à défaut avec la construction principale ;

- soit d'un muret de 0,80 mètre maximum surmonté d'une grille ou d'un grillage dont la hauteur totale de l'ensemble n'excédera pas 2 mètres ;

- soit d'une haie vive doublée ou non d'un grillage.

En limites latérales, elles seront constituées :

- soit d'un mur plein de 2 mètres de hauteur maximum dont la maçonnerie sera traitée en harmonie avec les éléments dont elles assurent la continuité ou à défaut avec la construction principale ;

- soit d'un muret de 0,80 mètre maximum surmonté d'une grille ou d'un grillage dont la hauteur totale de l'ensemble n'excédera pas 2 mètres ;

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

- soit d'un grillage.

- soit de plaques de ciment à condition de ne pas être laissées brutes.

Sont interdits :

- les grilles aux motifs compliqués, qu'elles soient en béton, fer forgé, bois ou plastique.

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

Le stationnement des véhicules de toute nature correspondant aux modes d'utilisation du sol soumis à permis de construire ou déclaration de travaux doit être assuré en dehors de la voie publique. Il est exigé :

- Pour les constructions à usage d'habitation

  * Pour les logements individuels : deux places de stationnement y compris le garage, par logement.

  * Pour les immeubles collectifs : au moins 1,5 place par logement.

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

- Pour les établissements commerciaux et services : Une surface de parking au moins égale à 60 % de la surface de plancher de l'établissement, dès que celui-ci présente une surface de vente au moins égale à 100 m². Cette norme pourra être réduite avec l'accord des services compétents s'il est admis, après justifications apportées par le pétitionnaire, que la nature de l'établissement n'est pas susceptible d'induire un nombre important de visiteurs.

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

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

ARTICLE 1AU 13 - ESPACES LIBRES ET PLANTATIONS

La composition des espaces libres et espaces verts doit être simple afin d'éviter tout excès, toute surcharge et tout décor compliqué.

Tout parking excédant 250 m2 de superficie recevra obligatoirement des plantations à raison d'un arbre pour trois places de stationnement.

ARTICLE 1AU 14 – OBLIGATIONS EN MATIERE DE PERFORMANCES ENERGETIQUES ET ENVIRONNEMENTALES

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

- 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 1AU 15 – OBLIGATIONS EN MATIERE D'INFRASTRUCTURES ET RESEAUX DE COMMUNICATIONS ELECTRONIQUES

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

CHAPITRE 2 :
DISPOSITIONS APPLICABLES A LA ZONE 2AU

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

ARTICLE 2AU1 – OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL INTERDITES

Sont interdites toutes les occupations et utilisations du sol qui ne figurent pas à l'article 2AU2.

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

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

- Les affouillements et exhaussements du sol nécessaires à l'aménagement de la zone et respectant la pente naturelle du terrain ;
- La construction d'ouvrages publics ou d'installations d'intérêt général si elle ne compromet pas le développement futur de la zone.

ARTICLE 2AU3 – ACCES ET VOIRIE

Il n'est pas fixé de règle.

ARTICLE 2AU 4 – DESSERTE PAR LES RESEAUX

Il n'est pas fixé de règle.

ARTICLE 2AU 5 – CARACTERISTIQUE DES TERRAINS

Il n'est pas fixé de règle.

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

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

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

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

SEPARATIVES

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

A défaut de s'implanter sur l'une au moins des limites séparatives, toute construction devra respecter une distance d'implantation par rapport à ces limites au moins égale à la moitié de sa hauteur totale, sans pouvoir être inférieure à 3 mètres.

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

Il n'est pas fixé de règle.

ARTICLE 2AU 9 – EMPRISE AU SOL

Il n'est pas fixé de règle.

ARTICLE 2AU 10 – HAUTEUR MAXIMALE DES CONSTRUCTIONS

Il n'est pas fixé de règle.

ARTICLE 2AU 11 – ASPECT EXTERIEUR

Il n'est pas fixé de règle.

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

Il n'est pas fixé de règle.

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

Il n'est pas fixé de règle.

ARTICLE 2AU 14 - OBLIGATION EN MATIERE DE PERFORMANCES ENERGETIQUES ET ENVIRONNEMENTALES

Il n'est pas fixé de règle.

ARTICLE 2AU 15 – OBLIGATION 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 4 :

Dispositions applicables à la zone agricole

CHAPITRE UNIQUE :
DISPOSITIONS APPLICABLES A LA ZONE A

Dans l'emprise couverte par les trames hachurées au plan n°5.2.B « Plan Annexe » - zone de bruit (100 de part et d'autre de la route départementale 1 et 300 mètres de part et d'autre de la voie ferrée), les bâtiments d'habitation, les établissements de santé, les hôtels et les bâtiments d'enseignement sont soumis aux dispositions de l'arrêté ministériel du 30 mai 1996 relatif à l'isolation acoustique.

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

Sont interdites les occupations et utilisations du sol suivantes :

- Les terrains de camping et de caravaning ;
- Les habitations légères de loisirs ;
- Les garages de caravanes à ciel ouvert ;
- Les constructions non liées aux activités agricoles, à l'exception des cas mentionnés à l'article A2.

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

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

Sont admis sous conditions :

- La création, les aménagements et extensions de constructions liées et nécessaires à une exploitation agricole ;
- Les installations classées ou non directement liées à l'activité agricole ;
- Les constructions liées et nécessaires à la diversification des activités agricoles ;
- les constructions à usage d'habitation strictement indispensables à l'activité des exploitations agricoles à condition qu'elles soient implantées à proximité des sièges de ces exploitations ;
- L'aménagement, l'extension mesurée, et la reconstruction après sinistre des bâtiments existants dans la zone, ainsi que leurs annexes ;
- La construction d'ouvrages publics ou d'installations d'intérêt général jugés compatibles avec le site ;
- Les travaux visant à améliorer le confort ou la solidité des constructions existantes même si elles ne sont pas liées aux activités agricoles.
- Les affouillements et exhaussements du sol indispensables à la réalisation des occupations et utilisations du sol autorisées.

- L'ouverture de carrières sous réserve des préoccupations d'environnement.
- Les constructions et installations liées au service public ferroviaire.

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.

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

Toute opération doit prendre le minimum d'accès sur les voies publiques.

Les accès doivent être adaptés à l'opération et aménagés de façon à apporter la moindre gêne â la circulation publique. Notamment le permis de construire sera refusé si les accès présentent un risque pour la sécurité des usagers des voies publiques ou pour celle des personnes utilisant ces accès sauf si un aménagement supprime cette gêne ou ce risque.

Aucun nouvel accès ne sera créé sur la RD 1.

3.2. Voirie

Les dimensions, formes et caractéristiques techniques des voies privées doivent être adaptées aux usages qu'elles supportent et aux opérations qu'elles doivent desservir.

Les voies se terminant en impasse doivent être aménagées de telle sorte que les véhicules, en particulier de service, puissent faire demi-tour.

ARTICLE A 4 – DESSERTE PAR LES RESEAUX

4.1. Alimentation en eau potable

Toute construction ou installation nouvelle doit être alimentée soit par une conduite de distribution d'eau potable de caractéristiques suffisantes, soit par captage, forage ou puits particuliers, sous réserve du respect des règlements en vigueur.

4.2. Assainissement

- ✓ **Eaux usées :**

Toute construction ou activité produisant des eaux usées doit être raccordée au réseau public d'assainissement. L'évacuation des eaux usées peut être subordonnée à un pré-traitement approprié.

En l'absence de réseau, sont inconstructibles, à usage d'habitation ou d'activité, les terrains dont les caractéristiques (superficie, topographie, géologie...) ne permettent pas la mise en place d'un système d'assainissement individuel conforme aux dispositions règlementaires en vigueur.

Les systèmes d'assainissement individuel doivent être conçus de manière à permettre un raccordement ultérieur au réseau collectif.

✓ **Eaux pluviales :**

Les aménagements réalisés sur un terrain ne doivent pas faire obstacle au libre écoulement des eaux pluviales (article 640 et 641 du code civil). Les aménagements réalisés sur tout le terrain doivent être tels qu'ils garantissent l'écoulement des eaux pluviales dans le réseau collectant ces eaux s'il existe.

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

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

ARTICLE A 5 – CARACTERISTIQUES DES TERRAINS

Il n'est pas fixé de règle.

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

Ces dispositions ne sont pas exigées pour les locaux techniques nécessaires au fonctionnement des équipements collectifs et des services publics, ni pour les constructions liées à l'exploitation ferroviaire.

Les constructions, sauf aménagements de bâtiments existants, doivent être implantées à au moins 5 mètres de l'alignement des voies, sauf aux abords des RD 8 et 1.

Le long de la RD 8, les constructions à usage d'habitation autorisées seront édifiées avec un recul d'au moins 35 mètres de l'emprise de la voie. Cette distance est réduite à 25 mètres pour les constructions destinées à un autre usage que l'habitation.

Le long de la RD 1, les constructions et installations seront édifiées avec un recul d'au moins 100 mètres de l'axe de cette voie. Toutefois, cette disposition ne s'applique pas aux constructions et installations liées ou nécessaires aux infrastructures routières et aux réseaux d'intérêt public.

ARTICLE A 7 – IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX LIMITES

SEPARATIVES

Ces dispositions ne sont pas exigées pour les locaux techniques nécessaires au fonctionnement des équipements collectifs et des services publics, ni pour les constructions liées à l'exploitation ferroviaire.

Lorsqu'une construction ne joint pas une limite séparative de propriété, la distance horizontale de tout point du bâtiment â édifier au point le plus proche de la limite séparative doit être au moins égale à la moitié de la différence de niveau entre ces deux points avec un minimum de 4 mètres.

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

Il n'est pas fixé de règle.

ARTICLE A 9 – EMPRISE AU SOL

Il n'est pas fixé de règle.

ARTICLE A 10 – HAUTEUR DES CONSTRUCTIONS

Ces dispositions ne sont pas exigées pour les constructions et installations nécessaires à l'exercice du service public ferroviaire.

La hauteur des constructions à usage d'habitation ainsi que des hangars agricoles ne peut excéder 13 mètres au faîtage.

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

Les constructions dont la hauteur est supérieure à 10 mètres doivent être implantées, par rapport aux limites des zones réservées à l'habitat, à une distance égale à leur hauteur.

ARTICLE A 11 – ASPECT EXTERIEUR

11.1. Dispositions générales

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

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

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

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

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

Sont interdits :

- tout pastiche d'une architecture étrangère à la région ;
- les constructions de quelque importance que ce soit édifiées en matériaux présentant un caractère précaire ;

11.2. Les constructions à usage d'habitation

Le volume des constructions

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

Les mouvements de terre créant un relief artificiel en surélévation apparente par rapport au sol naturel sont interdits.

Les toitures

L'harmonisation avec les toitures des constructions édifiées sur les parcelles attenantes doit être la règle (pente de toiture, matériaux).

Les toitures des constructions à R+1 ne pourront présenter une pente inférieure á 37°.

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

Les lucarnes doivent être de forme traditionnelle et garder des dimensions modestes. Les chiens assis sont interdits.

Les murs

Les enduits doivent être de tonalité se rapprochant des teintes des matériaux traditionnels de la commune.

Sont interdits :

→ le blanc pur,

- l'emploi de plus de deux matériaux différents pour constituer un décor,
- l'appareillage différent du même matériau,
- les motifs fantaisistes formant relief,

Les ouvertures et huisserie

Les linteaux seront droits ou légèrement cintrés. Les linteaux en bois brut (grossièrement équarri) sont interdits.

11.3. Les garages et annexes

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

Les constructions métalliques présentant un aspect précaire et visibles de la rue, sont interdites.

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

11.4. Les hangars agricoles

Dans un but d'intégration dans le paysage, les hangars agricoles seront de ton gris. Pour la toiture le bac acier est autorisé.

11.5. Les clôtures

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

Sur rue, elles doivent être constituées :

- soit d'un mur plein de 2 mètres de hauteur maximum dont la maçonnerie sera traitée en harmonie avec les éléments dont elles assurent la continuité ou à défaut avec la construction principale ;
- soit d'un muret de 0,80 mètre maximum surmonté d'une grille ou d'un grillage dont la hauteur totale de l'ensemble n'excédera pas 2 mètres ;
- soit d'une haie vive doublée ou non d'un grillage.

En limites latérales, elles seront constituées :

- soit d'un mur plein de 2 mètres de hauteur maximum dont la maçonnerie sera traitée en harmonie avec les éléments dont elles assurent la continuité ou à défaut avec la construction principale ;
- soit d'un muret de 0,80 mètre maximum surmonté d'une grille ou d'un grillage dont la hauteur totale de l'ensemble n'excédera pas 2 mètres ;
- soit d'une haie vive doublée ou non d'un grillage ;

- soit d'un grillage.

Sont interdits :

- les grilles aux motifs compliqués, qu'elles soient en béton, fer forgé, bois ou plastique.
- les plaques de ciment.

ARTICLE A 12 – OBLIGATION DE REALISER DES PLACES DE STATIONNEMENT

Il n'est pas fixé de règle.

ARTICLE A 13 – ESPACES LIBRES ET PLANTATIONS

Les Espaces Boisés Classés sont soumis aux dispositions des articles L113-1 et suivants du Code de l'Urbanisme. Ce classement interdit tout changement d'affectation ainsi que tout mode d'occupation des sols, de nature à compromettre la conservation et la création de boisements.

Les demandes de défrichements sont irrecevables dans les espaces boisés classés.

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

La plantation d'arbres à haute tige est interdite à moins de 6 mètres de la limite légale du chemin de fer.

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

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

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

ARTICLE A 15 –OBLIGATIONS EN 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 5 :

Dispositions applicables à la zone naturelle

CHAPITRE UNIQUE :
DISPOSITIONS APPLICABLES A LA ZONE N

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

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

Sont interdites les occupations et utilisations du sol suivantes:

- Toutes les formes d'occupation ou d'utilisation du sol qui ne figurent pas à l'article N2, notamment :
- L'ouverture de carrières ;
- Les affouillements et exhaussements du sol non liés à une utilisation du sol autorisée ;
- Les installations classées pour la protection de l'environnement ;
- Les terrains de camping et de caravanage ;
- L'installation d'habitations légères de loisirs hors terrain aménagé ;
- Le stationnement des caravanes.

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

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

Dans toute la zone, sont admis sous conditions :

- Les constructions et installations indispensables à la gestion du milieu naturel ;
- Les constructions à usage d'équipements collectifs et d'ouvrages publics dont la localisation est liée à des impératifs techniques et sous réserve qu'ils soient jugés compatibles avec le site ;
- Les aménagements et extensions des installations ou bâtiments existants restant compatibles avec la vocation de la zone et ne pouvant avoir pour effet de dénaturer le caractère de la zone considérée et à condition de respecter leur destination initiale. Les extensions sont autorisées dans la limite de 30% de la surface de la construction étendue.
- Les travaux, ouvrages ou installations nécessaires à la distribution de l'eau potable, à l'exploitation et à la maintenance des captages d'eau potable.
- Les abris de jardin s'ils sont liés à une habitation existante située sur la même parcelle. Leur nombre est limité à un par unité foncière et leur taille à 25 m².

- Les constructions et installations liées au service public ferroviaire.

Dans le secteur Ns, sont également autorisés :

- Les équipements nécessaires aux activités sportives;
- Les aménagements et installations destinés aux activités sportives et ludiques.

Dans le secteur Nc, sont seulement autorisés :

- Les constructions et installations liées à l'exploitation des puits de captage d'eau potable ;
- Les installations nécessaires au développement des liaisons par voie hertzienne à condition que toutes mesures soient prises pour qu'elles n'entrainent aucune incidence sur la qualité de l'eau du captage.

ARTICLE N 3 – ACCES ET VOIRIE

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

ARTICLE N 4 – DESSERTE PAR LES RESEAUX

4.1. Alimentation en eau potable

Toute construction ou installation autorisée doit être alimentée par une conduite de distribution d'eau potable de caractéristiques suffisantes.

4.2. Assainissement

✓ **Eaux usées** :

Toute construction existante produisant des eaux usées doit être raccordée au réseau public d'assainissement.

✓ **Eaux pluviales :**

Les aménagements réalisés sur un terrain ne doivent pas faire obstacle au libre écoulement des eaux pluviales (article 640 et 641 du code civil). Les aménagements réalisés sur tout le terrain doivent être tels qu'ils garantissent l'écoulement des eaux pluviales dans le réseau collectant ces eaux s'il existe.

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

ARTICLE N 5 – CARACTERISTIQUE DES TERRAINS

Il n'est pas fixé de règle.

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

Ces dispositions ne sont pas exigées pour les locaux techniques nécessaires au fonctionnement des équipements collectifs et des services publics (captage…), ni pour les constructions liées à l'exploitation ferroviaire.

Les constructions autorisées doivent être édifiées à au moins 5 mètres de l'alignement des voies.

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

Ces dispositions ne sont pas exigées pour les locaux techniques nécessaires au fonctionnement des équipements collectifs et des services publics (captage…), ni pour les constructions liées à l'exploitation ferroviaire.

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

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

Il n'est pas fixé de règle.

ARTICLE N 9 – EMPRISE AU SOL

Il n'est pas fixé de règle.

ARTICLE N 10 – HAUTEUR DES CONSTRUCTIONS

Il n'est pas fixé de règle.

ARTICLE N 11 – ASPECTS EXTERIEURS

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

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

ARTICLE N 12 – OBLIGATION DE REALISER DES PLACES DE STATIONNEMENT

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

ARTICLE N 13 – ESPACES LIBRES ET PLANTATIONS

Les Espaces Boisés Classés sont soumis aux dispositions des articles L.113-1 et suivants du Code de l'Urbanisme. Ce classement interdit tout changement d'affectation ainsi que tout mode d'occupation des sols, de nature à compromettre la conservation et la création de boisements.

Les demandes de défrichements sont irrecevables dans les espaces boisés classés.

La plantation d'arbres à haute tige est interdite à moins de 6 mètres de la limite légale du chemin de fer.

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

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

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

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

Il n'est pas fixé de règle.

Titre 6 :

Dispositions applicables aux Espaces Boisés Classés

CARACTERE DES TERRAINS

Il s'agit de bois et forêts qu'il importe de sauvegarder en les soumettant aux dispositions des articles L 113-1 à L 113-7, R.421-23 et R.421-23-2 du Code de l'Urbanisme. Ces terrains sont figurés aux documents graphiques par un quadrillage de lignes verticales et horizontales dont les carrés sont remplis d'un rond.

ARTICLE L 113 -1 DU CODE DE L'URBANISME

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

ARTICLE L 113 -2 DU CODE DE L'URBANISME

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

Nonobstant toutes dispositions contraires, il entraîne le rejet de plein droit de la demande d'autorisation de défrichement prévue au chapitre Ier du titre IV du livre III du code forestier.

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

ARTICLE L 113 -3 DU CODE DE L'URBANISME

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

1° L'Etat, les départements, les communes ou les établissements publics ayant pour objet la réalisation d'opérations d'urbanisme peuvent offrir, à titre de compensation, un terrain à bâtir aux propriétaires qui consentent à leur céder gratuitement un terrain classé en application de l'article L. 113-1 ;

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

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

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

ARTICLE L 113 -4 DU CODE DE L'URBANISME

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

La portion de terrain cédée par le propriétaire ne peut faire l'objet d'un changement d'affectation qu'après autorisation donnée dans les mêmes conditions.

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

ARTICLE L 113 -5 DU CODE DE L'URBANISME

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

ARTICLE L 113 -6 DU CODE DE L'URBANISME

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

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

ARTICLE L 113 -7 DU CODE DE L'URBANISME

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

ARTICLE R 421-23 DU CODE DE L'URBANISME

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

> (…) g) Les coupes et abattages d'arbres dans les bois, forêts ou parcs situés sur le territoire de communes où l'établissement d'un plan local d'urbanisme a été prescrit, ainsi que dans tout espace boisé classé en application de l'article L. 113-1 ; (…).

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

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

1° Lorsque le propriétaire procède à l'enlèvement des arbres dangereux, des chablis et des bois morts ;

2° Lorsqu'il est fait application des dispositions du livre II du code forestier ;

3° Lorsqu'il est fait application d'un plan simple de gestion agréé conformément aux articles L. 312-2 et L.312-3 du code forestier, d'un règlement type de gestion approuvé conformément aux articles L. 124-1 et L.313-1 du même code ou d'un programme des coupes et travaux d'un adhérent au code des bonnes pratiques sylvicoles agréé en application de l'article L. 124-2 de ce code ;

4° Lorsque les coupes entrent dans le cadre d'une autorisation par catégories définies par arrêté préfectoral, après avis du Centre national de la propriété forestière.

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

SURFACE DES ESPACES BOISES CLASSES : 40 hectares et 57 ares