

**Département de Seine et Marne**

**Commune de Bussières**

**Plan Local d'Urbanisme**

**REGLEMENT**

**Document n°4.1 : Pièce écrite**

"Vu pour être annexé à la  
délibération du

4 MAR. 2016

N° 02/2016  
approuvant le

Plan Local d'Urbanisme"

Cachet de la Mairie et  
Signature du Maire :



**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

R è g l e m e n t

P l a n L o c a l d ' U r b a n i s m e d e B U S S I E R E S



# SOMMAIRE

<b>TITRE I : DISPOSITIONS GENERALES .....</b>	<b>5</b>
<i>Article 1 - Champs d'application territoriale du plan .....</i>	6
<i>Article 2 - Division du territoire en zones .....</i>	6
<i>Article 3 – Mentions graphiques.....</i>	7
<i>Article 4 : Adaptations mineures .....</i>	8
<b>TITRE II : DEFINITION DES ZONES ET SECTEURS DU P.L.U. ....</b>	<b>9</b>
<b>TITRE III : DISPOSITIONS APPLICABLES AUX ZONES URBAINES .....</b>	<b>10</b>
CHAPITRE 1 DISPOSITIONS APPLICABLES A LA ZONE UA.....	11
<i>Article UA 1 – Occupations et utilisations du sol interdites .....</i>	11
<i>Article UA 2 – Occupations et utilisations du sol admises sous conditions.....</i>	11
<i>Article UA 3 – Accès et voirie.....</i>	12
<i>Article UA 4 – Desserte par les reseaux.....</i>	12
<i>Article UA 5 – Caractéristiques des terrains.....</i>	13
<i>Article UA 6 – Implantation des constructions par rapport aux voies et emprises publiques .....</i>	13
<i>Article UA 7 – Implantation des constructions par rapport aux limites separatives.....</i>	14
<i>Article UA 8 – Implantation des constructions les unes par rapport aux autres .....</i>	15
<i>Article UA 9 – Emprise au sol.....</i>	15
<i>Article UA 10 – Hauteur maximale des constructions .....</i>	15
<i>Article UA 11 – Aspect extérieur .....</i>	16
<i>Article UA 12 – Obligation de realiser des places de stationnement .....</i>	18
<i>Article UA 13 – Espaces libres et plantations – Espaces Boisés Classés.....</i>	20
<i>Article UA 14 : Obligations imposées aux constructions, travaux, installations et aménagements, en matière de performances énergétiques et environnementales.....</i>	20
<i>Article UA 15 : Obligations imposées aux constructions, travaux, installations et aménagements, en matière d’infrastructures et réseaux de communications électroniques. ....</i>	20
CHAPITRE 2 DISPOSITIONS APPLICABLES A LA ZONE UE .....	21
<i>Article UE 1 – Occupations et utilisations du sol interdites.....</i>	21
<i>Article UE 2 – Occupations et utilisations du sol admises sous conditions.....</i>	21
<i>Article UE 3 – Accès et voirie.....</i>	21
<i>Article UE 4 – Desserte par les reseaux.....</i>	22
<i>Article UE 5 – Caractéristiques des terrains.....</i>	22
<i>Article UE 6 – Implantation des constructions par rapport aux voies et emprises publiques .....</i>	23
<i>Article UE 7 – Implantation des constructions par rapport aux limites separatives .....</i>	23
<i>Article UE 8 – Implantation des constructions les unes par rapport aux autres .....</i>	23
<i>Article UE 9 – Emprise au sol.....</i>	23
<i>Article UE 10 – Hauteur maximale des constructions .....</i>	23
<i>Article UE 11 – Aspect extérieur.....</i>	24
<i>Article UE 12 – Obligation de realiser des places de stationnement.....</i>	25
<i>Article UE 13 – Espaces libres et plantations – Espaces Boisés Classés .....</i>	25

<i>Article UE 14 : Obligations imposées aux constructions, travaux, installations et aménagements, en matière de performances énergétiques et environnementales.</i> .....	25
<i>Article UE 15 : Obligations imposées aux constructions, travaux, installations et aménagements, en matière d'infrastructures et réseaux de communications électroniques.</i> ....	26

## **TITRE IV : DISPOSITIONS APPLICABLES AUX ZONES AGRICOLES ..... 27**

CHAPITRE UNIQUE DISPOSITIONS APPLICABLES A LA ZONE A.....	28
<i>Article A 1 – Occupations et utilisations du sol interdites.</i> .....	28
<i>Article A 2 – Occupations et utilisations du sol admises sous conditions</i> .....	28
<i>Article A 3 – Accès et voirie</i> .....	29
<i>Article A 4 – Desserte par les reseaux.</i> .....	30
<i>Article A 5 – Caractéristiques des terrains</i> .....	31
<i>Article A 6 – Implantation des constructions par rapport aux voies et emprises publiques.</i> .....	31
<i>Article A 7 – Implantation des constructions par rapport aux limites séparatives</i> .....	31
<i>Article A 8 – Implantation des constructions les unes par rapport aux autres.</i> .....	32
<i>Article A 9 – Emprise au sol.</i> .....	32
<i>Article A 10 – Hauteur maximale des constructions.</i> .....	32
<i>Article A 11 – Aspect extérieur.</i> .....	32
<i>Article A 12 – Obligation de réaliser des places de stationnement.</i> .....	34
<i>Article A 13 – Espaces libres et plantations – Espaces Boisés Classés.</i> .....	34
<i>Article A 14 : Obligations imposées aux constructions, travaux, installations et aménagements, en matière de performances énergétiques et environnementales.</i> .....	34
<i>Article A 15 : Obligations imposées aux constructions, travaux, installations et aménagements, en matière d'infrastructures et réseaux de communications électroniques.</i> ....	35

## **TITRE V : DISPOSITIONS APPLICABLES AUX ZONES NATURELLES ET FORESTIERES ..... 36**

CHAPITRE UNIQUE DISPOSITIONS APPLICABLES A LA ZONE N .....	37
<i>Article N 1 – Occupations et utilisations du sol interdites.</i> .....	37
<i>Article N 2 – Occupations et utilisations du sol admises sous conditions</i> .....	37
<i>Article N 3 – Accès et voirie</i> .....	38
<i>Article N 4 – Desserte par les reseaux</i> .....	39
<i>Article N 5 – Caractéristiques des terrains</i> .....	40
<i>Article N 6 – Implantation des constructions par rapport aux voies et emprises publiques</i> .....	40
<i>Article N 7 – Implantation des constructions par rapport aux limites séparatives</i> .....	40
<i>Article N 8 – Implantation des constructions les unes par rapport aux autres</i> .....	41
<i>Article N 9 – Emprise au sol.</i> .....	41
<i>Article N 10 – Hauteur maximale des constructions</i> .....	41
<i>Article N 11 – Aspect extérieur.</i> .....	41
<i>Article N 12 – Obligation de réaliser des places de stationnement.</i> .....	43
<i>Article N 13 – Espaces libres et plantations – Espaces Boisés Classés</i> .....	43
<i>Article N 14 : Obligations imposées aux constructions, travaux, installations et aménagements, en matière de performances énergétiques et environnementales.</i> .....	43
<i>Article N 15 : Obligations imposées aux constructions, travaux, installations et aménagements, en matière d'infrastructures et réseaux de communications électroniques.</i> ....	43

**ANNEXES 49**

---

ANNEXE N°1 - DEFINITIONS .....	50
ANNEXE N°2 – ILLUSTRATIONS DES DISPOSITIONS ADOPTEES .....	52
ANNEXE N°3 – LISTE DES ESPECES VEGETALES RECOMMANDEES .....	55

---

Règlement

Plan Local d'Urbanisme de BUSSIÈRES



# TITRE I :

## DISPOSITIONS GENERALES

---

Règlement

Plan Local d'Urbanisme de BUSSIÈRES



LE PRESENT REGLEMENT EST ETABLI CONFORMEMENT AUX DISPOSITIONS DU CODE DE  
L'URBANISME EN VIGUEUR AVANT LE 1<sup>ER</sup> JANVIER 2016.

*EN CAS DE DIVERGENCE D'ECRITURE ENTRE DIVERSES PIECES DU DOSSIER DE PLU, LES  
DISPOSITIONS DU PRESENT REGLEMENT ECRIT PREVAUDRONT. EN CAS  
D'INTERPRETATIONS DIFFERENTES ENTRE LE DESSIN ET LE TEXTE, LE TEXTE  
PREVAUDRA.*

#### **ARTICLE 1 - CHAMPS D'APPLICATION TERRITORIALE DU PLAN**

---

Le présent règlement s'applique à la totalité du territoire de la commune de Bussières 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.

**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**
- **UE**

**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 ». Elle comporte le secteur Azh.

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

---

Règlement

Plan Local d'Urbanisme de BUSSIÈRES

### **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-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.

R è g l e m e n t

P l a n L o c a l d ' U r b a n i s m e d e B U S S I E R E S

N°	Objet	Superficie	Bénéficiaire
1	Création d'une réserve incendie – hameau de Fontaine d'Ain	340 m <sup>2</sup>	Commune de Bussières

- Les chemins de randonnées inscrits au Plan Départementale d'Itinéraires de Promenades et de Randonnées.
- Les lisières de forêt à protéger.
- Les Espaces Boisés Classés à conserver ou à créer, classés en application de l'article L 130-1 du Code de l'Urbanisme et repérés par un quadrillage de lignes verticales et horizontales avec des ronds à l'intérieur.

#### **ARTICLE 4 : ADAPTATIONS MINEURES**

---

Article L.123.1 - 14 °, 4ème alinéa :

"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.



## TITRE II :

# 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 Bussières :

- ✓ La zone UA : Zone urbaine à dominante d'habitat regroupant les constructions de Bussières-village.
- ✓ La zone UE : Zone urbaine à vocation d'équipements publics et/ou constructions d'intérêt général.

➤ 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 le secteur suivant :

- ✓ Azh : secteur englobant des zones humides identifiées

➤ 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 :

- ✓ Nzh : secteur englobant des zones humides identifiées.
- ✓ Nr : secteur à risque regroupant les constructions situées au hameau des Potences.



## **TITRE III :**

# **DISPOSITIONS APPLICABLES AUX ZONES URBAINES**



# CHAPITRE 1

## DISPOSITIONS APPLICABLES A LA ZONE UA

### BRUIT

- ✓ Dans les secteurs soumis à des nuisances sonores, figurant au plan, la construction, l'extension et la transformation des constructions à usage d'habitation, des constructions scolaires, sanitaires et hospitalières et des locaux destinés à recevoir du public devront répondre aux normes concernant l'isolement acoustique des bâtiments contre le bruit de l'espace extérieur. Les mesures devront être prises conformément aux dispositions de la loi N° 92 1444 du 31 décembre 1992.

### TRANSPORT DE GAZ

- ✓ Cette zone est concernée par le passage de la canalisation de transport de gaz (servitude I3).

---

### **ARTICLE UA 1 – OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL INTERDITES**

---

#### **Sont interdits :**

- ✓ L'implantation d'habitations légères de loisirs
- ✓ Le stationnement des caravanes isolées pendant plus de 3 mois consécutifs.
- ✓ L'ouverture et l'exploitation de carrières.
- ✓ Les activités qui engendrent des nuisances (bruits, trépidations, odeurs, poussières, fumée, gaz, vapeur) ou des pollutions accidentelles ou chroniques de l'eau ou de l'air, les rendant incompatibles avec le caractère résidentiel de la zone.
- ✓ Dans une bande de 5 mètres de part et d'autre de l'axe de la canalisation de transport de gaz, les constructions d'Etablissement Recevant du Public (susceptibles de recevoir plus de 100 personnes) et les Immeubles de Grande Hauteur.

---

### **ARTICLE UA 2 – OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL ADMISES SOUS CONDITIONS**

---

#### **Rappels :**

- ✓ L'édification des clôtures est soumise à déclaration, à l'exception de celles nécessaires à l'activité agricole ou forestière (article R421-12 du code de l'urbanisme).

- ✓ Les démolitions sont soumises au permis de démolir en application des articles L.430.1 d et L.430.5 2e alinéa et R.123.18, 6° du code de l'urbanisme dans l'ensemble de la zone.

### **2.2. Sont admis sous conditions :**

- ✓ Dans une bande de 25 mètres de part et d'autre de l'axe de la canalisation de transport de gaz, les constructions d'Etablissement Recevant du Public (susceptibles de recevoir plus de 100 personnes) et les Immeubles de Grande Hauteur sous réserve que les conditions de sécurité soient satisfaisantes au regard du risque.

## **ARTICLE UA 3 – ACCES ET VOIRIE**

---

### **3.1. Accès**

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

Les accès doivent être adaptés à l'opération et aménagés de façon à apporter la moindre gêne à la circulation publique. Si un terrain peut être desservi par deux voies, l'accès ne sera autorisé qu'à partir de la voie sur laquelle la gêne sera la moindre.

### **3.2. Voirie**

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

## **ARTICLE UA 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.

### **4.2. Assainissement**

- ✓ Eaux usées domestiques (eaux vannes et ménagères) : le long des voies desservies par un réseau de collecte des eaux usées, raccordé à un système collectif d'épuration, le raccordement à ce réseau est obligatoire pour toute opération nouvelle susceptible de produire des eaux usées. En l'absence d'un tel réseau, l'assainissement individuel ou semi-collectif est obligatoire ; les dispositions adoptées devront être conformes à la

réglementation en vigueur et devront permettre la suppression de l'installation individuelle de traitement et le raccordement ultérieur au réseau collectif d'assainissement, lorsqu'il sera réalisé.

✓ Eaux résiduaires professionnelles : L'évacuation des eaux résiduaires industrielles dans le réseau public d'assainissement peut être subordonnée à un pré-traitement approprié (articles L 1331-10 et L 1337-2 du code de la Santé Publique). Leur rejet dans le réseaux collectif ne pourra se faire qu'après autorisation de rejet des services compétents.

✓ Eaux pluviales : Les aménagements réalisés sur un terrain ne doivent pas faire obstacle au libre écoulement des eaux pluviales des fonds supérieurs, ni aggraver la servitude d'écoulement des eaux pluviales des maisons, cours, jardins, parcs et enclos attenants aux constructions constituant les fonds inférieurs. Les eaux pluviales 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.

#### **ARTICLE UA 5 – CARACTERISTIQUES DES TERRAINS**

---

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

#### **ARTICLE UA 6 – IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX VOIES ET EMPRISES PUBLIQUES**

---

6.1. Les constructions doivent être édifiées avec un recul d'une distance minimum de 5 mètres et 10 mètres le long de la route départementale n°407.

6.2. Le recul maximum pour les constructions nouvelles à usage d'habitation est fixé à 30 mètres de l'alignement des voies.

6.3. Lorsque le projet de construction jouxte un ou des immeubles en bon état dont le recul ne respecte pas cette règle, la construction nouvelle peut être édifiée en respectant le même retrait que les bâtiments contigus ou en s'alignant sur leurs façades. Les extensions

de constructions existantes peuvent être édifiées avec un recul identique à celles-ci.

6.4. Dans le cas d'un lotissement 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 en propriété ou en jouissance, les règles édictées par le plan local d'urbanisme sont appréciées au regard de chaque nouvelle parcelle, en application des dispositions de l'article R123-10-1 du code de l'urbanisme.

6.5. Les règles d'implantation édictées ci-dessus ne s'appliquent pas aux constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif, à la reconstruction des constructions existantes après sinistre à la date d'approbation du PLU

#### **ARTICLE UA 7 – IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX LIMITES SEPARATIVES**

---

7.1 Les constructions doivent être édifiées :

- soit en ordre continu d'une limite latérale à l'autre
- soit sur l'une ou l'autre des limites latérales
- soit en retrait par rapport à chacune des limites latérales.

7.2. En cas de retrait la marge de reculement doit être au moins égale à la hauteur de façade de la construction mesurée à l'égout du toit avec un minimum de 4 mètres. Toutefois, les agrandissements de bâtiments existants peuvent être réalisés en respectant le même retrait que les bâtiments qu'ils étendent.

7.3. Dans le cas d'un lotissement 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 en propriété ou en jouissance, les règles édictées par le plan local d'urbanisme sont appréciées au regard de chaque nouvelle parcelle, en application des dispositions de l'article R123-10-1 du code de l'urbanisme.

7.4. Les règles d'implantation édictées ci-dessus ne s'appliquent pas aux constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif, à la reconstruction des constructions existantes après sinistre à la date d'approbation du PLU.

**ARTICLE UA 8 – IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS LES UNES PAR RAPPORT AUX AUTRES**

---

8.1. La distance entre deux constructions à usage d'habitation non contiguës implantées sur une même propriété ne sera pas inférieure à 4 mètres afin d'assurer la libre circulation des véhicules de défense incendie.

8.2. Dans le cas d'un lotissement 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 en propriété ou en jouissance, les règles édictées par le plan local d'urbanisme sont appréciées au regard de chaque nouvelle parcelle, en application des dispositions de l'article R123-10-1 du code de l'urbanisme.

8.3. Les règles d'implantation édictées ci-dessus ne s'appliquent pas aux constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif, à la reconstruction des constructions existantes après sinistre à la date d'approbation du PLU

**ARTICLE UA 9 – EMPRISE AU SOL**

---

L'emprise au sol des constructions de toute nature, y compris les annexes, ne peut excéder un pourcentage de la superficie de la propriété égale à 40 % pour les habitations et 60 % pour l'artisanat et les commerces.

Il n'est pas fixé de règle pour :

- Les constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif,
- l'aménagement (avec ou sans changement de destination) d'un bâtiment existant ;
- la reconstruction après démolition ou sinistre de bâtiments existants dans la limite de l'emprise initiale.

**ARTICLE UA 10 – HAUTEUR MAXIMALE DES CONSTRUCTIONS**

---

9.1. Le nombre de niveaux habitables des constructions nouvelles, y compris les combles aménagés ou aménageables sera limité à 3, soit R + 1 + C.

9.2. La hauteur des autres constructions ne doit pas dépasser 15 mètres au faitage.

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

- les constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif,
- les bâtiments reconstruits après sinistre sans toutefois dépasser leur hauteur initiale.
- les extensions de bâtiments existants dépassant cette hauteur sans toutefois dépasser la hauteur du bâtiment agrandi ;

## **ARTICLE UA 11 – ASPECT EXTERIEUR**

---

### **11.1- Règles générales**

- L'aspect des constructions ou ouvrages à édifier, ou à modifier devra ne pas porter atteinte au caractère ou à l'intérêt des lieux avoisinants, au site, aux paysages.
- Les dispositions édictées par le présent article relatives aux toitures, parements extérieurs, clôtures et dispositions diverses pourront ne pas être imposées en cas d'équipements collectifs, ou s'il s'agit de projets d'architecture contemporaine ou utilisant des technologies énergétiques nouvelles (habitat solaire, architecture bioclimatique, etc.) sous réserve toutefois que l'intégration de la construction à réaliser dans l'environnement naturel ou le paysage urbain soit particulièrement étudiée.
- L'utilisation des énergies renouvelables pour l'approvisionnement énergétique des constructions en fonction des caractéristiques de ces constructions pourront faire l'objet de dérogation aux dispositions de cet article, sous réserve de ne pas porter atteinte au caractère ou à l'intérêt des lieux avoisinants, aux sites, aux paysages naturels ou urbains ainsi qu'à la conservation des perspectives monumentales.

### **11.2. Toitures**

- Les constructions d'habitations doivent comporter obligatoirement une toiture composée d'un ou plusieurs éléments à deux versants dont la pente sera comprise entre 35 et 45° et ne comportant aucun débord sur les pignons.
- La ligne principale de faîtage sera parallèle ou perpendiculaire à l'alignement de la voie de desserte ou à l'une des limites latérales aboutissant aux voies.

- Les toitures à pentes seront recouvertes par des matériaux ayant l'aspect et la couleur de la tuile vieillie.
- Les parties de construction édifiées en superstructure telles que cheminées, machineries d'ascenseur, bouches ventilation, sorties de secours, etc .., doivent s'intégrer dans la composition architecturale du bâtiment.

### **11.3. Les parements extérieurs**

- Les différents murs d'un bâtiment ou d'un ensemble de bâtiments, doivent présenter une unité d'aspect et une couleur en harmonie avec les constructions avoisinantes.
- L'emploi à nu de matériaux destinés à être recouverts (brique creuse, parpaings, etc...) est interdit.
- Les principes suivants seront respectés :
  - éviter les couleurs trop vives et limiter les couleurs à 3 par bâtiment (enduits, toitures et menuiseries),
  - préserver le caractère architectural des constructions anciennes, notamment les décors de façades, Les volets roulants sont autorisés à condition qu'ils s'intègrent dans la façade et ne produisent pas de saillie.
  - Les façades des nouvelles constructions seront de dessin simple : elles ne devront pas présenter de motifs architecturaux complexes ou étrangers au style régional, tels que des colonnades.

### **11.4. Clôtures**

- Tant en bordure des voies qu'entre les propriétés, les clôtures devront être conçues de manière à s'intégrer convenablement dans l'environnement ou elles se situent et à s'harmoniser avec la ou les constructions existantes sur la propriété et dans le voisinage immédiat.
- La hauteur totale de la clôture n'excédera pas 2 m.
- L'emploi de plaque de béton est prohibé en bordure des voies.
- Les parties en maçonnerie devront être traitées en harmonie avec les éléments dont elles assurent la continuité ou à défaut avec la construction principale.

### **11.5. Dispositions particulières**

- Les citernes à gaz liquéfié ou installations similaires seront enterrés ou dissimulés à la vue depuis la rue par un bâtiment, un mur, une claie ou une haie végétale.
- Les terrains, même s'ils sont utilisés comme dépôts, parking, aires de stockage..., doivent être aménagés de telle manière que l'aspect de la zone n'en soient pas altérés.
- Les dépôts de matériaux autorisés doivent être faits à l'arrière des bâtiments ou cachés par des plantations.

## **ARTICLE UA 12 – OBLIGATION DE REALISER DES PLACES DE STATIONNEMENT**

---

### **12.1. Principes**

- Le stationnement des véhicules de toute nature correspondant aux besoins des constructions et installations nouvelles doit être assuré en dehors de la voie publique.
- Les rampes d'accès aux aires de stationnement en sous-sol ne doivent pas entraîner de modification dans le niveau des trottoirs. Leur pente, dans les cinq premiers mètres à partir de l'alignement, ne devra pas excéder 5 %, sauf impossibilité technique notoire.
- Il devra être réalisé, à l'occasion de toute construction ou installation nouvelle, des aires de stationnement sur le terrain propre à l'opération et selon les normes fixées au paragraphe 2 ci-après. (Cette obligation n'est pas applicable aux aménagements ou aux extensions limitées à 20 % de la surface de plancher des constructions existantes, si leur affectation reste inchangée.)

### **12.2. Nombre d'emplacements**

- Pour les constructions à destination de logement, il est exigé la réalisation de 2 places de stationnement. Pour les constructions à destination de logement financé avec un prêt aidé de l'état, il est exigé la réalisation d'une place de stationnement par logement.

- Pour les constructions à destination de commerce, il est exigé la réalisation de 2 places de stationnement pour 40m<sup>2</sup> de surface de plancher.
- Pour les constructions à usage de bureaux, il est exigé la réalisation de 1 place de stationnement pour 55m<sup>2</sup> de surface de plancher.
- Pour les constructions à usage industriel, artisanal et les entrepôts : une surface de stationnement égale à au moins 30% de la surface de plancher. En outre, Il devra être aménagé une surface suffisante pour le stationnement et l'évolution des camions et véhicules utilitaires divers. Des adaptations peuvent être apportées à ces normes en fonction du nombre de visiteurs envisageable ou en fonction de l'effectif réel de l'établissement.
- Hôtels, restaurants : Il doit être créé au moins 1 place de stationnement pour 1 chambre d'hôtel. Il doit être créé au moins 1 place de stationnement pour 10 mètres carrés de l'activité du restaurant.

#### **Normes de stationnement des vélos :**

- Habitat collectif : 0,75 m<sup>2</sup> par logement pour les logements jusqu'à deux pièces principales et 1,5 m<sup>2</sup> par logement dans les autres cas, avec une superficie minimale de 3 m<sup>2</sup> ;
- Bureaux : 1,5 m<sup>2</sup> pour 100 m<sup>2</sup> de surface de plancher ;
- Activités, commerces de plus de 500 m<sup>2</sup> de SHON, industries et équipements publics à minima une place pour dix employés.

#### **12.3 Dispositions diverses**

- La norme applicable aux constructions ou établissements non prévus ci-dessus est celle à laquelle ces établissements sont le plus directement assimilables.
- Les règles édictées ci-dessus ne s'appliquent pas aux constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif, à la reconstruction des constructions existantes après sinistre à la date d'approbation du PLU.

**ARTICLE UA 13 – ESPACES LIBRES ET PLANTATIONS – ESPACES BOISES CLASSES**

---

- Les plantations existantes doivent être maintenues ou remplacées par des plantations équivalentes d'espèces indigènes.
- Les espaces libres non bâtis et non occupés par des aires de stationnement doivent être plantés sur un minimum de 40 % de leur superficie.
- Les aires de stationnement en surface comportant plus de quatre emplacements devront être plantés à raison d'un arbre de haute tige au moins pour 50 mètres carrés de la superficie affectée à cet usage.

**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 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 UE

### ARTICLE UE 1 – OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL INTERDITES

---

- ✓ Sont interdites toutes les occupations et utilisations du sol qui ne sont pas visées à l'article UE.2.

### ARTICLE UE 2 – OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL ADMISES SOUS CONDITIONS

---

#### **2.1. Rappels :**

- ✓ L'édification des clôtures est soumise à déclaration, à l'exception de celles nécessaires à l'activité agricole ou forestière (article R421-12 du code de l'urbanisme).
- ✓ Les démolitions sont soumises au permis de démolir en application des articles L.430.1 d et L.430.5 2e alinéa et R.123.18, 6° du code de l'urbanisme dans l'ensemble de la zone.

#### **2.2. Sont admis sous conditions :**

- ✓ Les équipements publics et les constructions d'intérêt général,
- ✓ Les logements liés au fonctionnement de ces équipements ainsi que leurs annexes.

### ARTICLE UE 3 – ACCES ET VOIRIE

---

#### **3.1. Accès**

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

Les accès doivent être adaptés à l'opération et aménagés de façon à apporter la moindre gêne à la circulation publique. Si un terrain peut être desservi par deux voies, l'accès ne sera autorisé qu'à partir de la voie sur laquelle la gêne sera la moindre.

#### **3.2. Voirie**

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

**ARTICLE UE 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.

**4.2. Assainissement**

- ✓ Eaux usées domestiques (eaux vannes et ménagères) : le long des voies desservies par un réseau de collecte des eaux usées, raccordé à un système collectif d'épuration, le raccordement à ce réseau est obligatoire pour toute opération nouvelle susceptible de produire des eaux usées. En l'absence d'un tel réseau, l'assainissement individuel ou semi-collectif est obligatoire ; les dispositions adoptées devront être conformes à la réglementation en vigueur et devront permettre la suppression de l'installation individuelle de traitement et le raccordement ultérieur au réseau collectif d'assainissement, lorsqu'il sera réalisé.
- ✓ Eaux résiduaires professionnelles : L'évacuation des eaux résiduaires industrielles dans le réseau public d'assainissement peut être subordonnée à un pré-traitement approprié (articles L 1331-10 et L 1337-2 du code de la Santé Publique). Leur rejet dans le réseaux collectif ne pourra se faire qu'après autorisation de rejet des services compétents.
- ✓ Eaux pluviales : Les aménagements réalisés sur un terrain ne doivent pas faire obstacle au libre écoulement des eaux pluviales des fonds supérieurs, ni aggraver la servitude d'écoulement des eaux pluviales des maisons, cours, jardins, parcs et enclos attenant aux constructions constituant les fonds inférieurs. 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.

**ARTICLE UE 5 – CARACTERISTIQUES DES TERRAINS**

---

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

**ARTICLE UE 6 – IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX VOIES ET EMPRISES PUBLIQUES**

---

6.1. Les constructions doivent être édifiées :

- Soit à l'alignement des voies existantes, à modifier ou à créer
- Soit avec un recul d'une distance minimum de 5 mètres.

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

**ARTICLE UE 7 – IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX LIMITES SEPARATIVES**

---

7.1 Les constructions doivent être édifiées :

- soit en ordre continu d'une limite latérale à l'autre
- soit sur l'une ou l'autre des limites latérales
- soit en retrait par rapport à chacune des limites latérales.

7.2. En cas de retrait la marge de reculement doit être au moins égale à la hauteur de façade de la construction mesurée à l'égout du toit avec un minimum de 4 mètres.

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

**ARTICLE UE 8 – IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS LES UNES PAR RAPPORT AUX AUTRES**

---

Non réglementé

**ARTICLE UE 9 – EMPRISE AU SOL**

---

Non réglementé

**ARTICLE UE 10 – HAUTEUR MAXIMALE DES CONSTRUCTIONS**

---

10.1. La hauteur maximale au faîtage des bâtiments est limitée à 15 mètres. Des hauteurs supérieures motivées par des contraintes techniques ou fonctionnelles pourront être autorisées à condition que l'intégration du bâtiment dans le paysage bâti et naturel soit prise en compte.

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

## **ARTICLE UE 11 – ASPECT EXTERIEUR**

---

### **11.1- Règles générales**

L'aspect des constructions ou ouvrages à édifier, ou à modifier devra ne pas porter atteinte au caractère ou à l'intérêt des lieux avoisinants, au site, aux paysages.

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

### **11.2. Toitures**

Les combles et toitures doivent présenter une simplicité de volume et une unité de conception, sauf exception justifiable pour des raisons techniques.

### **11.3. Les parements extérieurs et les ouvertures**

Les différents murs d'un bâtiment ou d'un ensemble de bâtiments, doivent présenter une unité d'aspect et une couleur en harmonie avec les constructions avoisinantes.

L'emploi à nu de matériaux destinés à être recouverts (brique creuse, parpaings, etc...) est interdit.

#### Les principes suivants seront respectés :

- éviter les couleurs trop vives et limiter les couleurs à 3 par bâtiment (enduits, toitures et menuiseries),
- Les façades des nouvelles constructions seront de dessin simple : elles ne devront pas présenter de motifs architecturaux complexes ou étrangers au style régional, tels que des colonnades.

### **11.4. Clôtures**

Tant en bordure des voies qu'entre les propriétés, les clôtures devront être conçues de

manière à s'intégrer convenablement dans l'environnement ou elles se situent et à s'harmoniser avec la ou les constructions existantes sur la propriété et dans le voisinage immédiat.

La hauteur totale de la clôture n'excédera pas 2 m.

L'emploi de plaque de béton est prohibé en bordure des voies.

### **11.5. Dispositions particulières**

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

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

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

## **ARTICLE UE 12 – OBLIGATION DE REALISER DES PLACES DE STATIONNEMENT**

---

Le stationnement des véhicules de toute nature correspondant aux besoins des constructions et installations nouvelles doit être assuré en dehors de la voie publique.

## **ARTICLE UE 13 – ESPACES LIBRES ET PLANTATIONS – ESPACES BOISES CLASSES**

---

- Les plantations existantes doivent être maintenues ou remplacées par des plantations équivalentes d'espèces indigènes.

## **ARTICLE UE 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 UE 15 : 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 IV :**

# **DISPOSITIONS APPLICABLES AUX ZONES AGRICOLES**



## CHAPITRE UNIQUE

### DISPOSITIONS APPLICABLES A LA ZONE A

#### TRANSPORT DE GAZ

- ✓ Cette zone est concernée par le passage de la canalisation de transport de gaz (servitude I3).

---

#### **ARTICLE A 1 – OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL INTERDITES**

##### **Sont interdites :**

- ✓ Toutes les occupations et utilisations du sol qui ne figurent pas à l'article A2
- ✓ Sur une bande de 6 mètres de part et d'autre des berges des cours d'eau, toutes les constructions nouvelles.
- ✓ À l'intérieur d'une marge de 50 m par rapport à la limite des massifs boisés de plus de 100 hectares (lisières de bois identifiées sur les plans de zonage), toute urbanisation nouvelle sur une propriété non bâtie à l'exclusion des bâtiments à destination agricole.
- ✓ 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 le secteur Azh),
  - Le drainage, le remblaiement ou le comblement,
  - Les dépôts de toute nature,
  - La création de plans d'eau artificiels,
  - L'imperméabilisation des sols (à l'exception de ceux autorisés à l'article A2 dans le secteur Azh).

---

#### **ARTICLE A 2 – OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL ADMISES SOUS CONDITIONS**

##### **2.1. Rappels :**

- ✓ L'édification des clôtures est soumise à déclaration, à l'exception de celles nécessaires à l'activité agricole ou forestière (article R421-12 du code de l'urbanisme).

- ✓ Les démolitions sont soumises au permis de démolir en application des articles L.430.1 d et L.430.5 2e alinéa et R.123.18, 6° du code de l'urbanisme dans l'ensemble de la zone.
- ✓ Les demandes de défrichement sont irrecevables en espaces boisés classés, conformément à l'article L.130 du Code de l'Urbanisme.
- ✓ Les coupes et abattages d'arbres sont soumis aux dispositions de l'article L. 130-1 du Code de l'Urbanisme annexé.

## **2.2. Sont admis sous conditions :**

- ✓ Les extensions des constructions existantes dans la limite de 20% de la surface de plancher.
- ✓ Les réfections et les adaptations des constructions existantes ;
- ✓ la reconstruction après sinistre des constructions existantes 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 constructions à usage d'habitation et d'activités nécessaires à une exploitation agricole, à condition qu'elles s'implantent à proximité des bâtiments principaux d'exploitation.
- ✓ Les constructions liées à la diversification agricole dont la valorisation non alimentaire des agro ressources et si elles restent accessoires à la production principale et à condition qu'elles s'implantent à proximité des bâtiments principaux d'exploitation.
- ✓ Les exhaussements et affouillements du sol indispensables à la réalisation des types d'occupation ou utilisation du sol autorisés.
- ✓ A titre exceptionnel, lorsqu'ils ne peuvent être accueillis dans les espaces urbanisés, les ouvrages et installations nécessaires au service public ou d'intérêt collectif et sous condition d'absence de nuisance ou de remise en cause de la pérennité de l'activité agricole.
- ✓ 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**

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

Les accès doivent être adaptés à l'opération et aménagés de façon à apporter la moindre gêne à la circulation publique. Si un terrain peut être desservi par deux voies, l'accès ne sera autorisé qu'à partir de la voie sur laquelle la gêne sera la moindre.

### **3.2. Voirie**

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

## **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.

### **4.2. Assainissement**

✓ Eaux usées domestiques (eaux vannes et ménagères) : le long des voies desservies par un réseau de collecte des eaux usées, raccordé à un système collectif d'épuration, le raccordement à ce réseau est obligatoire pour toute opération nouvelle susceptible de produire des eaux usées. En l'absence d'un tel réseau, l'assainissement individuel ou semi-collectif est obligatoire; les dispositions adoptées devront être conformes à la réglementation en vigueur et devront permettre la suppression de l'installation individuelle de traitement et le raccordement ultérieur au réseau collectif d'assainissement, lorsqu'il sera réalisé.

✓ Eaux résiduaires professionnelles : L'évacuation des eaux résiduaires industrielles dans le réseau public d'assainissement peut être subordonnée à un pré-traitement approprié (articles L 1331-10 et L 1337-2 du code de la Santé Publique). Leur rejet dans le réseaux collectif ne pourra se faire qu'après autorisation de rejet des services compétents.

✓ Eaux pluviales : Les aménagements réalisés sur un terrain ne doivent pas faire obstacle au libre écoulement des eaux pluviales des fonds supérieurs, ni aggraver la servitude d'écoulement des eaux pluviales des maisons, cours, jardins, parcs et enclos attenants aux constructions constituant les fonds inférieurs. Les eaux pluviales 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.

#### **ARTICLE A 5 – CARACTERISTIQUES DES TERRAINS**

---

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

#### **ARTICLE A 6 – IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX VOIES ET EMPRISES PUBLIQUES**

---

6.1. Sauf aménagement ou extension, cas où le projet de construction peut respecter la même implantation que le bâtiment préexistant, les constructions doivent être édifiées à au moins :

- 10 mètres de l'axe des voies,
- 75 mètres de l'axe de la RD 407 à l'exception des constructions visées par l'article L 111-1-4 du Code de l'Urbanisme.

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

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

---

7.1. Lorsqu'une construction ne joint pas une limite séparative de propriété la marge de recul doit être au moins égale à la hauteur de façade de la construction mesurée à l'égout du toit avec un minimum de 4 mètres. Toutefois, les agrandissements de bâtiments existants peuvent être réalisés en respectant le même retrait que les bâtiments qu'ils

étendent

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

---

#### **ARTICLE A 8 – IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS LES UNES PAR RAPPORT AUX AUTRES**

---

Non réglementé

---

#### **ARTICLE A 9 – EMPRISE AU SOL**

---

Non réglementé

---

#### **ARTICLE A 10 – HAUTEUR MAXIMALE DES CONSTRUCTIONS**

---

10.1. La hauteur maximale au faîtage des bâtiments est limitée à 15 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 soumises à des impératifs techniques justifiés,
- les bâtiments reconstruits après sinistre sans toutefois dépasser leur hauteur initiale ;
- les extensions de bâtiments existants dépassant cette hauteur sans toutefois dépasser la hauteur du bâtiment agrandi.
- Les ouvrages nécessaires à la production des énergies renouvelables
- Les constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif.

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

---

#### **ARTICLE A 11 – ASPECT EXTERIEUR**

---

##### **11.1- Règles générales**

L'aspect des constructions ou ouvrages à édifier, ou à modifier devra ne pas porter atteinte au caractère ou à l'intérêt des lieux avoisinants, au site, aux paysages.

L'utilisation des énergies renouvelables pour l'approvisionnement énergétique des

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

### **11.2. Toitures**

Les combles et toitures doivent présenter une simplicité de volume et une unité de conception, sauf exception justifiable pour des raisons techniques.

### **11.3. Les parements extérieurs et les ouvertures**

Les différents murs d'un bâtiment ou d'un ensemble de bâtiments, doivent présenter une unité d'aspect et une couleur en harmonie avec les constructions avoisinantes.

L'emploi à nu de matériaux destinés à être recouverts (brique creuse, parpaings, etc...) est interdit.

#### Les principes suivants seront respectés :

- éviter les couleurs trop vives et limiter les couleurs à 3 par bâtiment (enduits, toitures et menuiseries),
- Les façades des nouvelles constructions seront de dessin simple : elles ne devront pas présenter de motifs architecturaux complexes ou étrangers au style régional, tels que des colonnades.

### **11.4. Clôtures**

Tant en bordure des voies qu'entre les propriétés, les clôtures devront être conçues de manière à s'intégrer convenablement dans l'environnement où elles se situent et à s'harmoniser avec la ou les constructions existantes sur la propriété et dans le voisinage immédiat.

La hauteur totale de la clôture n'excédera pas 2 m.

L'emploi de plaque de béton est prohibé en bordure des voies.

### **11.5. Dispositions particulières**

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

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

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

#### **ARTICLE A 12 – OBLIGATION DE REALISER DES PLACES DE STATIONNEMENT**

---

Le stationnement des véhicules de toute nature correspondant aux besoins des constructions et installations nouvelles doit être assuré en dehors de la voie publique.

#### **ARTICLE A 13 – ESPACES LIBRES ET PLANTATIONS – ESPACES BOISES CLASSES**

---

Les plantations existantes doivent être maintenues ou remplacées par des plantations équivalentes d'espèces indigènes.

#### **ARTICLE A 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 A 15 : 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

#### TRANSPORT DE GAZ

- ✓ Cette zone est concernée par le passage de la canalisation de transport de gaz (servitude I3).

---

#### **ARTICLE N 1 – OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL INTERDITES**

##### **Sont interdites :**

- ✓ Toutes les occupations et utilisations du sol qui ne figurent pas à l'article N2
- ✓ Sur une bande de 6 mètres de part et d'autre des berges des cours d'eau, toutes les constructions nouvelles.
- ✓ À l'intérieur d'une marge de 50 m par rapport à la limite des massifs boisés de plus de 100 hectares (lisières de bois identifiées sur les plans de zonage), toute urbanisation nouvelle sur une propriété non bâtie à l'exclusion des bâtiments à destination agricole.
- ✓ 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,
  - L'imperméabilisation des sols (à l'exception de ceux autorisés à l'article N2 dans le secteur Nzh).

---

#### **ARTICLE N 2 – OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL ADMISES SOUS CONDITIONS**

##### **2.1. Rappels :**

- ✓ L'édification des clôtures est soumise à déclaration, à l'exception de celles nécessaires à l'activité agricole ou forestière (article R421-12 du code de l'urbanisme).

- ✓ Les démolitions sont soumises au permis de démolir en application des articles L.430.1 d et L.430.5 2e alinéa et R.123.18, 6° du code de l'urbanisme dans l'ensemble de la zone.
- ✓ Les demandes de défrichement sont irrecevables en espaces boisés classés, conformément à l'article L.130 du Code de l'Urbanisme.
- ✓ Les coupes et abattages d'arbres sont soumis aux dispositions de l'article L. 130-1 du Code de l'Urbanisme annexé.

## **2.2. Sont admis sous conditions :**

- ✓ Les extensions des constructions existantes dans la limite de 20% de la surface de plancher ; à l'exception du secteur Nr où les extensions sont interdites.
- ✓ Les réfections et les adaptations des constructions existantes ;
- ✓ la reconstruction après sinistre des constructions existantes 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 constructions et installations nécessaires à des équipements collectifs ou des services publics dès lors qu'elles ne sont pas incompatibles avec l'exercice d'une activité agricole, pastorale ou forestière dans l'unité foncière ou elles sont implantées et qu'elles ne portent pas atteinte à la sauvegarde des espaces naturels et des paysages ;
- ✓ Les constructions, travaux et installations liés à la gestion de la station d'épuration ;
- ✓ 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 ;
- ✓ Les ouvrages de transport de gaz.
- ✓ Les affouillements et exhaussements du sol indispensables à la réalisation des occupations et utilisations du sol autorisées ou admises ;
- ✓ 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 affouillements et exhaussements du sol en cas de nécessité écologique justifiée (restauration écologique de la zone humide).

**ARTICLE N 3 – ACCES ET VOIRIE**

---

**3.1. Accès**

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

Les accès doivent être adaptés à l'opération et aménagés de façon à apporter la moindre gêne à la circulation publique. Si un terrain peut être desservi par deux voies, l'accès ne sera autorisé qu'à partir de la voie sur laquelle la gêne sera la moindre.

**3.2. Voirie**

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

**ARTICLE N 4 – DESSERTE PAR LES RESEAUX**

---

**4.1. Alimentation en eau potable**

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

**4.2. Assainissement**

✓ Eaux usées domestiques (eaux vannes et ménagères) : le long des voies desservies par un réseau de collecte des eaux usées, raccordé à un système collectif d'épuration, le raccordement à ce réseau est obligatoire pour toute opération nouvelle susceptible de produire des eaux usées. En l'absence d'un tel réseau, l'assainissement individuel ou semi-collectif est obligatoire; les dispositions adoptées devront être conformes à la réglementation en vigueur et devront permettre la suppression de l'installation individuelle de traitement et le raccordement ultérieur au réseau collectif d'assainissement, lorsqu'il sera réalisé.

✓ Eaux résiduaires professionnelles : L'évacuation des eaux résiduaires industrielles dans le réseau public d'assainissement peut être subordonnée à un pré-traitement approprié (articles L 1331-10 et L 1337-2 du code de la Santé Publique). Leur rejet dans le réseaux collectif ne pourra se faire qu'après autorisation de rejet des services compétents.

✓ Eaux pluviales : Les aménagements réalisés sur un terrain ne doivent pas faire obstacle au libre écoulement des eaux pluviales des fonds supérieurs, ni aggraver la servitude d'écoulement des eaux pluviales des maisons, cours, jardins, parcs et enclos attenants aux constructions constituant les fonds inférieurs. Les eaux pluviales 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.

#### **ARTICLE N 5 – CARACTERISTIQUES DES TERRAINS**

---

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

#### **ARTICLE N 6 – IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX VOIES ET EMPRISES PUBLIQUES**

---

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

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

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

---

7.1. Lorsqu'une construction ne joint pas une limite séparative de propriété la marge de recul doit être au moins égale à la hauteur de façade de la construction mesurée à l'égout du toit avec un minimum de 4 mètres. Toutefois, les agrandissements de bâtiments existants peuvent être réalisés en respectant le même retrait que les bâtiments qu'ils étendent

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

**ARTICLE N 8 – IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS LES UNES PAR RAPPORT AUX AUTRES**

---

Non réglementé

**ARTICLE N 9 – EMPRISE AU SOL**

---

Non réglementé

**ARTICLE N 10 – HAUTEUR MAXIMALE DES CONSTRUCTIONS**

---

10.1. La hauteur maximale au faîtage des bâtiments est limitée à 15 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 soumises à des impératifs techniques justifiés,
- les bâtiments reconstruits après sinistre sans toutefois dépasser leur hauteur initiale ;
- Les constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif.

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

**ARTICLE N 11 – ASPECT EXTERIEUR**

---

**11.1- Règles générales**

L'aspect des constructions ou ouvrages à édifier, ou à modifier devra ne pas porter atteinte au caractère ou à l'intérêt des lieux avoisinants, au site, aux paysages.

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

**11.2. Toitures**

Les combles et toitures doivent présenter une simplicité de volume et une unité de

conception, sauf exception justifiable pour des raisons techniques.

### **11.3. Les parements extérieurs et les ouvertures**

Les différents murs d'un bâtiment ou d'un ensemble de bâtiments, doivent présenter une unité d'aspect et une couleur en harmonie avec les constructions avoisinantes.

L'emploi à nu de matériaux destinés à être recouverts (brique creuse, parpaings, etc...) est interdit.

#### Les principes suivants seront respectés :

- éviter les couleurs trop vives et limiter les couleurs à 3 par bâtiment (enduits, toitures et menuiseries),
- Les façades des nouvelles constructions seront de dessin simple : elles ne devront pas présenter de motifs architecturaux complexes ou étrangers au style régional, tels que des colonnades.

### **11.4. Clôtures**

Tant en bordure des voies qu'entre les propriétés, les clôtures devront être conçues de manière à s'intégrer convenablement dans l'environnement où elles se situent et à s'harmoniser avec la ou les constructions existantes sur la propriété et dans le voisinage immédiat.

La hauteur totale de la clôture n'excédera pas 2 m.

L'emploi de plaque de béton est prohibé en bordure des voies.

### **11.5. Dispositions particulières**

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

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

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

**ARTICLE N 12 – OBLIGATION DE REALISER DES PLACES DE STATIONNEMENT**

---

Le stationnement des véhicules de toute nature correspondant aux besoins des constructions et installations nouvelles doit être assuré en dehors de la voie publique.

**ARTICLE N 13 – ESPACES LIBRES ET PLANTATIONS – ESPACES BOISES CLASSES**

---

Les plantations existantes doivent être maintenues ou remplacées par des plantations équivalentes d'espèces indigènes.

**ARTICLE N 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 N 15 : 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 130.1 à L 130.6 et R 130.1 à R 130.16 du Code de l'Urbanisme. Ces terrains sont figurés aux documents graphiques par un quadrillage de lignes verticales et horizontales dont les carrés sont remplis d'un rond.

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

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

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

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

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

( L. no 76-1285, 31 déc. 1976, art. 28-II et L. no 2000-1208, 13 déc. 2000, art. 202, IX, 1o) Dans les bois, forêts ou parcs situés « sur le territoire de communes où l'établissement d'un plan local d'urbanisme a été prescrit » ainsi que dans tout espace boisé classé, les coupes et abattages d'arbres sont soumis à la déclaration préalable prévue par l'article L421-4 sauf dans les cas suivants :

- S'il est fait application des dispositions des livres I et II du code forestier ;

- S'il est fait application d'un plan simple de gestion approuvé, conformément aux dispositions de l'article 6 de la loi no 63-810 du 6 août 1963 ;
- Si les coupes entrent dans le cadre d'une autorisation par catégories définies par arrêté préfectoral, après avis du centre régional de la propriété forestière.
- ( L. no 83-8, 7 janv. 1983, art. 68-VII, mod. par L. no 83-663, 22 juill. 1983, art. 105) (\*)  
L'autorisation de coupe et d'abattage d'arbres est délivrée dans les formes, conditions et délais déterminés par décret en Conseil d'Etat :
  - a) ( L. no 2000-1208, 13 déc. 2000, art. 202, III et IX 2o) Dans les communes où un « plan local d'urbanisme » a été approuvé, au nom de la commune ou de l'établissement public de coopération intercommunale ou de l'Etat, selon les cas et modalités prévus aux articles L. 421-2-1 à L. 421-2-8. Toutefois, par dérogation aux dispositions de la loi no 82-213 du 2 mars 1982 modifiée relative aux droits et libertés des communes, des départements et des régions et « à l'article L. 421-2-4 », la décision ne devient exécutoire que quinze jours après qu'il a été procédé à sa notification et à sa transmission au représentant de l'Etat. Les dispositions de l'article L. 421-9 sont alors applicables ;
  - Dans les autres communes, au nom de l'Etat.

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

Pour sauvegarder les bois et parcs et, en général tous espaces boisés et sites naturels situés dans les agglomérations ou leurs environs et pour en favoriser l'aménagement, l'Etat, les départements, les communes ou les établissements publics ayant pour objet la réalisation d'opérations d'urbanisme peuvent offrir, à titre de compensation, un terrain à bâtir aux propriétaires qui consentent à leur céder gratuitement un terrain classé par « un Plan Local d'Urbanisme rendu public ou un plan local d'urbanisme approuvé » comme espace boisé à conserver, à protéger ou à créer. Cette offre ne peut être faite si la dernière acquisition à titre onéreux dont le terrain classé a fait l'objet n'a pas date certaine depuis cinq ans au moins.

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

( L. no 2000-1208, 13 déc. 2000, art. 202, XI) Cette autorisation, qui doit être compatible avec les dispositions du « schéma de cohérence territoriale », ne peut être donnée que par décret pris sur le rapport du ministre chargé de l'urbanisme, du ministre de l'intérieur et du ministre de l'agriculture.

La portion de terrain cédée par le propriétaire ne peut faire l'objet d'un changement d'affectation qu'après autorisation donnée dans les mêmes conditions. L'application des dispositions du présent alinéa est subordonnée à l'accord de la ou des communes sur le territoire desquelles est situé le terrain classé, dans des conditions déterminées par les décrets prévus à l'article L. 130-6.

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

<b>SURFACE DES ESPACES BOISES CLASSES : 147.50 HECTARES</b>
---



# ANNEXES

---

Règlement

Plan Local d'Urbanisme de BUSSIÈRES



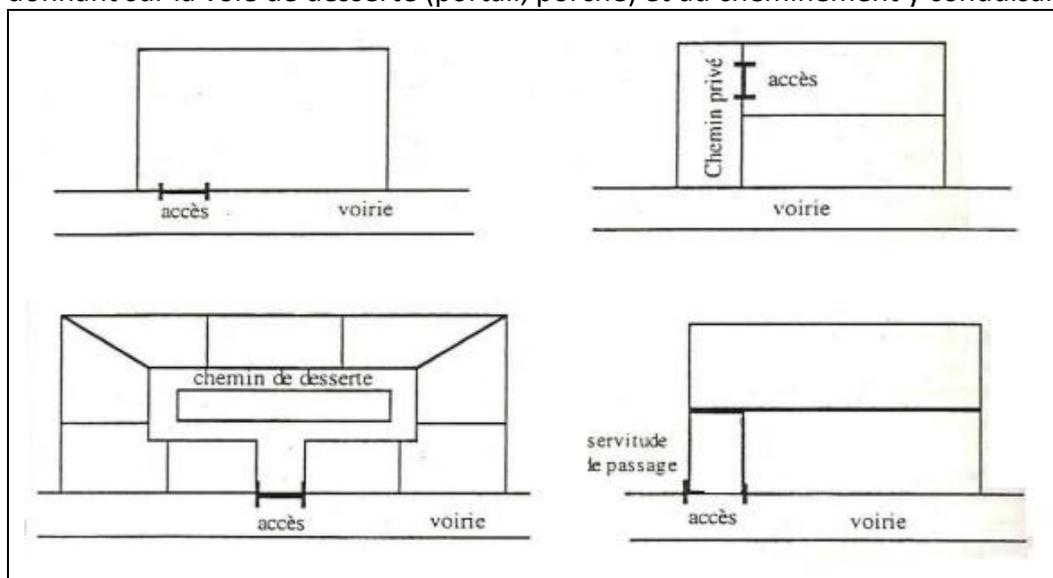
## ANNEXE N°1 - DEFINITIONS

### ➤ 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.

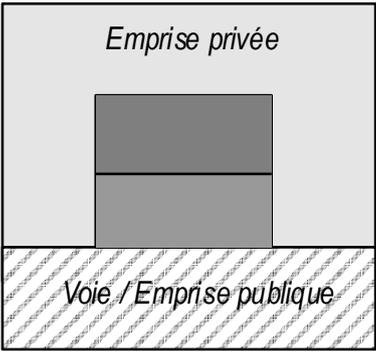
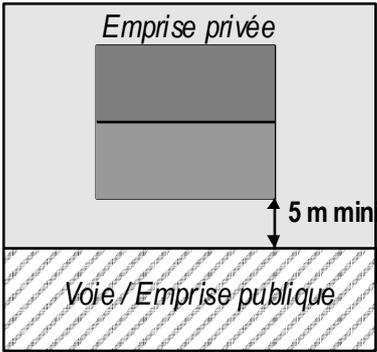
### ➔ **Emprise au sol**

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.

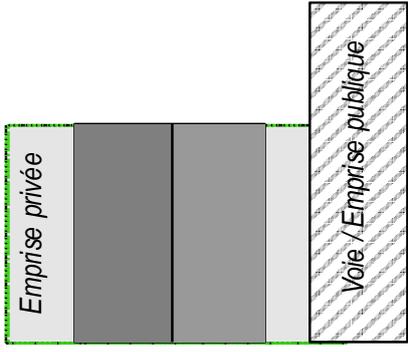
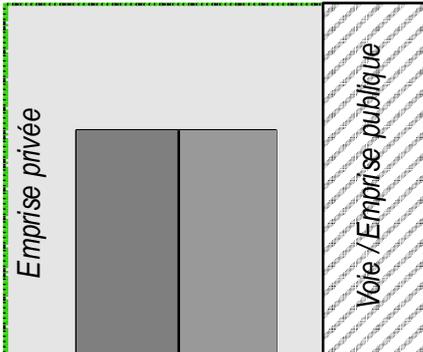
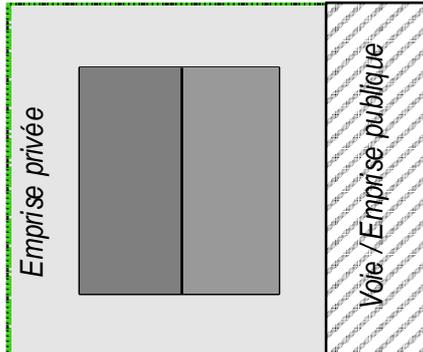
## ANNEXE N°2 – ILLUSTRATIONS DES DISPOSITIONS ADOPTEES

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

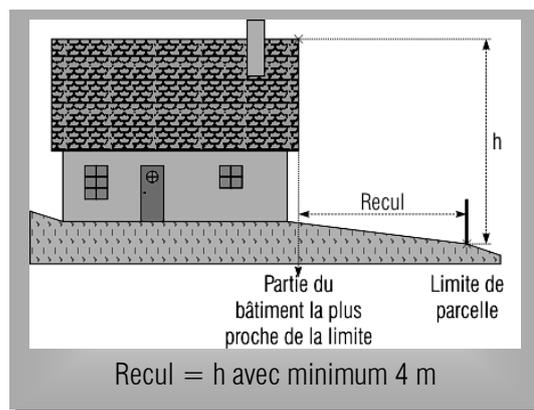
### ➤ Article 6 : Implantation des constructions par rapport aux voies

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

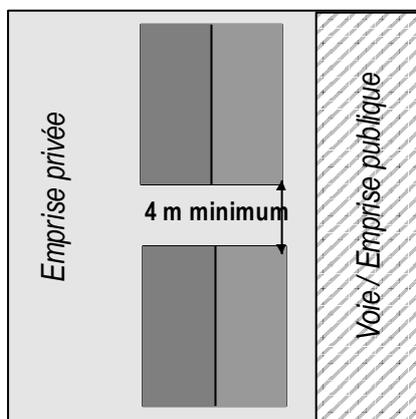
### ➤ Article 7 : Implantation des constructions par rapport aux limites séparatives

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

En cas de retrait la marge de reculement doit être au moins égale à la hauteur de façade de la construction mesurée à l'égout du toit avec un minimum de 4 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 ne sera pas inférieure à 4 mètres afin d'assurer la libre circulation des véhicules de défense incendie.

## ➤ Article 11 : Aspect extérieur

### ✓ Nuancier recommandé pour les enduits et les menuiseries



## Règlement

## Plan Local d'Urbanisme de BUSSIÈRES



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

R è g l e m e n t

P l a n L o c a l d ' U r b a n i s m e d e B U S S I E R E S

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

## R è g l e m e n t

## P l a n L o c a l d ' U r b a n i s m e d e B U S S I E R E S

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

