

Commune de TIGEAUX

Plan Local d'Urbanisme

RÈGLEMENT

Document n°3.1 : Pièce écrite

“Vu pour être annexé à la
délibération du

approuvant le
Plan Local d'Urbanisme”

Cachet de la Mairie et
Signature du Maire :



géogram
ENVIRONNEMENT - URBANISME

GEOGRAM sarl

16 rue Rayet Liénart - 51420 WITRY-LES-REIMS

Tél. : 03.26.50.36.86 - Fax : 03.26.50.36.80

bureau.etudes@geogram.fr

Sommaire

TITRE 1: DISPOSITIONS GENERALES	3
<u>TITRE 2 : DISPOSITIONS APPLICABLES AUX ZONES URBAINES</u>	<u>9</u>
Chapitre 1 : Dispositions applicables à la zone UA	10
Chapitre 2 : Dispositions applicables à la zone UB	18
<u>TITRE 3 : DISPOSITIONS APPLICABLES A LA ZONE AGRICOLE</u>	<u>27</u>
Chapitre unique : Dispositions applicables à la zone A	28
<u>TITRE 4 : DISPOSITIONS APPLICABLES A LA ZONE NATURELLE.....</u>	<u>35</u>
Chapitre unique : Dispositions applicables à la zone N.....	36
TITRE 5: DISPOSITIONS APPLICABLES AUX ESPACES BOISES CLASSES.....	45

Titre 1:

Dispositions générales



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

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

ARTICLE 1 - CHAMPS D'APPLICATION TERRITORIALE DU PLAN

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

ARTICLE 2 - DIVISION DU TERRITOIRE EN ZONES

Le territoire couvert par le plan local d'urbanisme (P.L.U.) est divisé en zones urbaines, en zones agricoles et en zones naturelles 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 Tigeaux, on distingue :

- **La zone UA** correspond à la partie agglomérée du village caractérisée par un habitat assez dense.
- **La zone UB** correspond aux zones périphériques, également dédié à l'habitat, à dominante pavillonnaire. Elle comprend un secteur UBp, présentant un caractère patrimonial peu dense, pour préserver des vues.

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.

La zone A comprend un secteur Ap pour les terres cultivées constituant un paysage à préserver.

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 trois secteurs :

- un secteur Nh, pour les habitations isolées au sein de la zone naturelle ;
- un secteur Nl, affecté principalement aux loisirs ;
- un secteur Nz, correspondant aux zones humides à enjeux, hors PPRI.

Objets de la réglementation

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

- **Article 1** - Occupations et utilisations du sol interdites
- **Article 2** - Occupations et utilisations du sol admises sous 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** - Coefficient d'Occupation du Sol (C.O.S.)
- **Article 15** – Obligations en matière de performances énergétiques et environnementales
- **Article 16** – 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 130-1 du Code de l'Urbanisme et repérés par un quadrillage de lignes verticales et horizontales.
- Les **lisières de forêt** à protéger de toute urbanisation.
- Les **secteurs concernés par le Plan de Prévention contre les Risques d'Inondation et de Coulées de Boue**¹
- 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.

¹ En cas de doute ou d'erreur sur les secteurs concernés par un risque au titre du PPRI reporté sur le plan de zonage, il convient de se référer au PPRI tel qu'approuvé, rappelé en annexe du document n°5.1 « Annexes et servitudes ».

N°	Objet	Superficie	Bénéficiaire
1	Extension Mairie / Ecole	1 600 m ²	COMMUNE
2	Elargissement de la RN36	Bande de 30 mètres	ETAT
3	Doublement du château d'eau et terrain de détente	4 400 m ²	COMMUNE
4	Elargissement de la Rue de Paris	550 m ²	COMMUNE
5	Parking végétalisé	550 m ²	COMMUNE
6	Elargissement de la Rue de Paris	280 m ²	COMMUNE
7	Parking	320 m ²	COMMUNE

ARTICLE 3 - LEXIQUE

Aux fins du présent règlement et sauf mention explicitement contraire dans les articles, on entend par :

Annexe : Construction isolée ou accolée au bâtiment principal sur une même unité foncière dont l'utilisation ne peut être qu'accessoire à celui de la construction principale légalement autorisée dans la zone (ex : abri de jardin, garage, appentis, locaux techniques, piscine, véranda, remise, ...).

Aménagement : Tous travaux n'ayant pas pour effet de modifier le volume existant. Le changement de destination d'une construction est un aménagement.

Sinistre : Dommages occasionnés suite à un événement naturel (tempête, inondation, orage...) ou accidentel (incendie d'origine domestique, attentat...).

Unité foncière : Ensemble de parcelles contiguës appartenant à un même propriétaire ou à une même indivision non séparé par une voie.

Titre 2 :

Dispositions applicables aux zones urbaines



CHAPITRE 1 :

DISPOSITIONS APPLICABLES A LA ZONE UA

Dans l'emprise de la zone à risques reportée sur le plan de zonage, s'appliquent les dispositions du règlement du Plan de Prévention du Risque Inondation « Vallée du Grand Morin » rappelé dans le document 5.1 « Annexes et Servitudes ».

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

- ↪ Le stationnement isolé des caravanes ;
- ↪ Les garages de caravanes à ciel ouvert ;
- ↪ Les terrains de camping ou de caravanage ;
- ↪ Les habitations légères de loisirs ;
- ↪ Les groupes de garage individuels s'ils ne sont pas liés à une habitation ;
- ↪ La construction de bâtiments agricoles ;
- ↪ Les installations classées pour la protection de l'environnement ;
- ↪ Les dépôts de véhicules usagés, de vieilles ferrailles, de matériaux et déchets ;
- ↪ Les activités susceptibles d'entraîner des nuisances incompatibles avec le voisinage des constructions à usage d'habitation (bruit, poussière, émanations d'odeurs, fumée, circulation, trépidation, risques d'incendie ou d'explosion...);
- ↪ Les constructions provisoires en plaques ondulées ou matériaux de récupération, de même que toutes constructions à caractère précaire (wagon, baraquement, autobus, containers...).

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

Rappel : Les clôtures sont soumises à déclaration. La démolition est soumise à permis de démolir.

- ↪ Les affouillements et exhaussements du sol nécessaires à l'aménagement de la zone et respectant la pente naturelle du terrain ;
- ↪ Les éoliennes d'autoconsommation à condition d'être située derrière la construction principale ;
- ↪ Les abris de jardin d'une surface maximale de 12 m², au nombre limité à 1 par unité foncière, et situé à l'arrière de la construction principale.

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, une voie privée, ou une cour commune existante à la date de publication du PLU, ouverte à la circulation automobile et en état de viabilité.

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

3.2. Voirie

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

ARTICLE UA 4 - DESSERTE PAR LES RESEAUX

4.1. Alimentation en eau potable

- ✓ Eau potable : toute construction ou installation nouvelle nécessitant une alimentation en eau potable doit être desservie par une conduite de distribution d'eau potable de caractéristiques suffisantes.
- ✓ Eau à usage non domestique : les captages, forages ou prises d'eau autonomes sont soumis à l'accord préalable des autorités compétentes.

4.2. Assainissement

Tout rejet d'effluent non traité ou partiellement traité dans les fossés, les cours d'eau ou l'égout pluvial est interdit.

- ✓ Eaux usées domestiques (eaux vannes et ménagères) : l'assainissement individuel est obligatoire et les dispositions adoptées devront être conformes à la réglementation en vigueur.
- ✓ Eaux résiduaires industrielles et professionnelles : leur rejet dans le réseau public ou le milieu naturel est soumis aux dispositions législatives et réglementaires en vigueur.
Le rejet des effluents traités est autorisé pour certaines filières de traitement dans l'égout pluvial lorsqu'il existe.
- ✓ Eaux pluviales : les aménagements réalisés sur un terrain ne doivent pas faire obstacle au libre écoulement des eaux pluviales des fonds supérieurs ni aggraver la servitude d'écoulement des eaux pluviales des maisons, cours, jardins, parcs et enclos attenants aux constructions constituant les fonds inférieurs.

Les eaux de pluie seront infiltrées à la parcelle ou récupérées en cuve, ou en citerne.

Toutefois, lorsque cette infiltration n'est pas possible, les eaux pluviales peuvent être :

- ↳ Soit raccordées au réseau public s'il existe et s'il est destiné à recevoir des eaux pluviales ;
- ↳ Soit rejetées à un émissaire naturel.

Le rejet dans le réseau ou dans l'émissaire naturel des eaux pluviales doit se faire avec un débit et une qualité compatibles avec les caractéristiques de l'émissaire.

Le rejet en rivière de ces eaux doit faire l'objet de l'autorisation des services compétents.

4.3 - Réseaux d'électricité, téléphone, câble :

Les raccordements des constructions aux réseaux électrique et téléphonique doivent être en souterrain jusqu'à la limite du domaine public.

ARTICLE UA 5 - CARACTERISTIQUES DES TERRAINS

En l'absence d'assainissement collectif, les caractéristiques des terrains doivent permettre la réalisation d'un système d'épuration autonome conforme à la réglementation en vigueur.

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

Par dérogation à l'article R 123-10-1 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 parcelle issue de la division parcellaire et non à l'ensemble du projet.

Toute construction nouvelle doit s'implanter soit à l'alignement, soit avec un retrait d'au moins 5 mètres par rapport à l'alignement des voies de dessertes.

Les constructions d'une hauteur inférieure à 2,5 m ne sont pas soumises à la règle d'implantation définie ci-dessus.

Lorsque le projet de construction concerne un terrain jouxtant un ou des immeubles en bon état déjà construits le long de la ou des limites séparatives communes, la construction nouvelle peut être édifiée en respectant le même retrait que les bâtiments contigus ou en s'alignant sur leurs façades.

Les extensions des constructions existantes peuvent appliquer le même recul que la construction qu'elles étendent.

Ne sont pas tenues de respecter les règles d'implantation qui précèdent :

- ↳ L'aménagement et la réhabilitation des constructions existantes ;
- ↳ La reconstruction à l'identique d'un bâtiment détruit suite à un sinistre.

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

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

Par dérogation à l'article R 123-10-1 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 parcelle issue de la division parcellaire et non à l'ensemble du projet.

L'implantation des constructions est autorisée :

- ↳ soit sur une limite latérale de propriété ;
- ↳ soit au cœur de l'unité de foncière.

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

Toutefois, les extensions de bâtiments existants peuvent être réalisés en respectant le même retrait que les bâtiments qu'ils étendent.

Les constructions d'une hauteur inférieure à 2,5 m ne sont pas soumises aux règles d'implantation définies ci-dessus.

Ne sont pas tenues de respecter les règles d'implantation qui précèdent, sous réserve que la distance par rapport à la limite séparative ne soit pas diminuée :

- ↳ L'aménagement et la réhabilitation des constructions existantes ;
- ↳ La reconstruction à l'identique d'un bâtiment détruit suite à un sinistre.

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

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

Par dérogation à l'article R 123-10-1 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 parcelle issue de la division parcellaire et non à l'ensemble du projet.

La distance entre deux constructions non contiguës doit être au moins égale à 4 mètres.

Toutefois, aucune distance n'est imposée entre une construction d'habitation et une annexe dont la hauteur n'excède pas 2,5 mètres.

Ne sont pas tenues de respecter les règles d'implantation qui précèdent, sous réserve que la distance par rapport à la limite séparative ne soit pas diminuée :

- ↳ L'aménagement et la réhabilitation des constructions existantes ;
- ↳ La reconstruction à l'identique d'un bâtiment détruit suite à un sinistre.

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

ARTICLE UA 9 - EMPRISE AU SOL

Par dérogation à l'article R 123-10-1 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 parcelle issue de la division parcellaire et non à l'ensemble du projet.

L'emprise au sol des constructions de toute nature ne peut excéder 60 % de la superficie de l'unité foncière.

Ne sont pas soumis aux dispositions du présent article :

- ↳ L'aménagement et la réhabilitation des constructions existantes ;
- ↳ La reconstruction à l'identique d'un bâtiment détruit suite à un sinistre.

ARTICLE UA 10 - HAUTEUR DES CONSTRUCTIONS

La hauteur totale des constructions ne peut excéder R+1+comble, ou R+ 1 dans le cas de toiture végétalisée.

Les annexes ne peuvent excéder une hauteur totale de 4,50 mètres mesurés depuis le sol naturel.

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

- ↳ les ouvrages publics et les constructions d'équipements d'intérêt général,
- ↳ les bâtiments reconstruits suite à un sinistre sans toutefois dépasser leur hauteur initiale.
- ↳ Les extensions et les aménagements des constructions existantes et sans augmentation de la hauteur initiale.

ARTICLE UA 11 - ASPECT EXTERIEUR

Dispositions générales :

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

De même, le traitement des abords de la construction ne doit pas porter atteinte à l'harmonie des sites et des paysages.

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

L'aspect des matériaux doit être en harmonie avec le bâti ancien.

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

Toitures :

Les toits seront à deux versants dont la pente sera comprise entre 35° et 45°.

Elles seront recouvertes de matériaux ayant l'aspect et la couleur de la tuile plate vieillie.

Toitures des annexes :

Annexe située dans l'alignement de la façade principale : la toiture présentera les mêmes caractéristiques que la toiture de la construction principale (pente et matériaux).

Annexe située en accollement d'un mur en bon état : les toitures mono-pentes sont autorisées.

Les toitures terrasses ne sont admises que sur les annexes, et dans le cas où la pente du terrain permette l'utilisation de la toiture à des fins de terrasse.

Les dispositions relatives à la couverture ne s'imposent pas :

- ↳ aux vérandas qui peuvent être composées d'une toiture recouverte par des matériaux translucides ;
- ↳ aux toitures dont les pentes ne sont pas compatibles avec l'utilisation de la tuile, uniquement dans le cadre de réhabilitation de bâtiment existant. Dans ce cas, l'utilisation de plaques ondulées est interdite ;
- ↳ aux toitures végétalisées, si cela permet une bonne insertion dans le paysage.

Parements extérieurs

Les différents murs des bâtiments doivent présenter un aspect et une couleur en harmonie avec les constructions avoisinantes.

L'emploi à nu de matériaux destinés à être recouverts est interdit.

Clôtures

Tant en bordure des voies qu'entre les propriétés, les clôtures devront être conçues de manière à s'harmoniser avec la ou les constructions existantes sur la propriété ou dans le voisinage immédiat.

L'emploi à nu de matériaux destinés à être recouverts est interdit.

Les plaques de ciment sont interdites sur rue et autorisées en limite séparative sur une hauteur hors terre de 70cm maximum.

Dispositions particulières :

Les climatiseurs (pompes à chaleur....) et éoliennes d'autoconsommation sont interdites en façades principales ; ces installations devront se situer à plus de 6 mètres des limites séparatives.

Les citernes (gaz liquéfié, mazout) ainsi que les installations similaires doivent être implantées de telle manière qu'elles ne soient pas visibles de la voie publique.

ARTICLE UA 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 au-dehors de la voie publique.

En particulier, il est exigé :

↳ Constructions à usage d'habitation individuelle : au moins une place par tranche de 60m² de surface de plancher habitable. Toute tranche entamée compte pour une tranche entière.

Cette obligation s'applique à toute nouvelle construction mais aussi en cas de changement de destination, ainsi qu'en cas d'aménagement de logements multiples dans un même bâtiment.

↳ Constructions à usage de bureaux publics ou privés : une surface au moins égale à 40 % de la surface de plancher affectée à usage de bureaux sera consacrée au stationnement.

↳ Constructions à usage commercial : il sera créé 2,5 places de stationnement par tranche de 100m² de surface de plancher de l'établissement. Toute tranche entamée compte pour une tranche entière.

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

ARTICLE UA 13 - ESPACES LIBRES ET PLANTATIONS

Les surfaces non imperméabilisées doivent représenter au moins 25% de la surface totale de l'unité foncière, toitures végétalisées comprises.

ARTICLE UA 14 - COEFFICIENT D'OCCUPATION DU SOL

Il n'est pas fixé de règle

ARTICLE UA 15 – PERFORMANCE ENERGETIQUE ET ENVIRONNEMENTALE

Il n'est pas fixé de règle

**ARTICLE UA 16 – INFRASTRUCTURES ET RESEAUX DE COMMUNICATIONS
ELECTRONIQUES**

Lors de travaux, il devra être prévu la pose de fourreaux de façon à anticiper le passage de la fibre optique.

CHAPITRE 2 :

DISPOSITIONS APPLICABLES A LA ZONE UB

La zone UB comporte un secteur : *le secteur UBp*, présentant un caractère patrimonial peu dense, pour préserver des vues.

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

- ↪ Le stationnement isolé des caravanes ;
- ↪ Les garages de caravanes à ciel ouvert ;
- ↪ Les terrains de camping ou de caravanage ;
- ↪ Les habitations légères de loisirs ;
- ↪ Les groupes de garages individuels s'ils ne sont pas liés à une habitation ;
- ↪ La construction de bâtiments agricoles ;
- ↪ Les installations classées pour la protection de l'environnement ;
- ↪ Les dépôts de véhicules usagés, de vieilles ferrailles, de matériaux et déchets ;
- ↪ Les activités susceptibles d'entraîner des nuisances incompatibles avec le voisinage des constructions à occupation à usage d'habitation (bruit, poussière, émanations d'odeurs, fumée, circulation, trépidation, risques d'incendie ou d'explosion ...) ;
- ↪ Les mats de téléphonie mobile ;
- ↪ Les constructions provisoires en plaques ondulées ou matériaux de récupération, de même que toutes constructions à caractère précaire (wagon, baraquement, autobus, containers, ...).

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

Rappel : Les clôtures sont soumises à déclaration. La démolition est soumise à permis de démolir.

- ↪ Les affouillements et exhaussements du sol nécessaires à l'aménagement de la zone et respectant la pente naturelle du terrain ;
- ↪ Les éoliennes d'autoconsommation à condition d'être située derrière la construction principale ;
- ↪ Les abris de jardin d'une surface maximale de 12 m², au nombre limité à 1 par unité foncière et situé à l'arrière de la construction principale

ARTICLE UB 3 - ACCES ET VOIRIE

3.1. Accès

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

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

3.2. Voirie

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

Lorsqu'elles se terminent en impasse, les voies nouvelles doivent être aménagées de telle sorte que les véhicules de lutte contre l'incendie et de collecte des ordures ménagères puissent faire demi-tour.

D'une manière générale, toute nouvelle construction à usage d'habitation doit être accessible à partir d'une voie d'au moins 3.5 m de largeur.

ARTICLE UB 4 - DESSERTE PAR LES RESEAUX

4.1. Alimentation en eau potable

- ✓ Eau potable : toute construction ou installation nouvelle nécessitant une alimentation en eau potable doit être desservie par une conduite de distribution d'eau potable de caractéristiques suffisantes.
- ✓ Eau à usage non domestique : les captages, forages ou prises d'eau autonomes sont soumis à l'accord préalable des autorités compétentes.

4.2. Assainissement

Tout rejet d'effluent non traité ou partiellement traité dans les fossés, les cours d'eau ou l'égout pluvial est interdit.

- ✓ Eaux usées domestiques (eaux vannes et ménagères) : l'assainissement individuel est obligatoire et les dispositions adoptées devront être conformes à la réglementation en vigueur.
- ✓ Eaux résiduaires industrielles et professionnelles : leur rejet dans le réseau public ou le milieu naturel est soumis aux dispositions législatives et réglementaires en vigueur.
Le rejet des effluents traités est autorisé pour certaines filières de traitement dans l'égout pluvial lorsqu'il existe.
- ✓ Eaux pluviales : les aménagements réalisés sur un terrain ne doivent pas

faire obstacle au libre écoulement des eaux pluviales des fonds supérieurs ni aggraver la servitude d'écoulement des eaux pluviales des maisons, cours, jardins, parcs et enclos attenants aux constructions constituant les fonds inférieurs.

Les eaux de pluie seront infiltrées à la parcelle ou récupérées en cuve, ou en citerne.

Toutefois, lorsque cette infiltration n'est pas possible, les eaux pluviales peuvent être :

- ↳ Soit raccordées au réseau public s'il existe et s'il est destiné à recevoir des eaux pluviales ;
- ↳ Soit rejetées à un émissaire naturel.

Le rejet dans le réseau ou dans l'émissaire naturel des eaux pluviales doit se faire avec un débit et une qualité compatibles avec les caractéristiques de l'émissaire.

Le rejet en rivière de ces eaux doit faire l'objet de l'autorisation des services compétents.

Les eaux pluviales collectées, y compris sur les balcons, à partir des nouvelles constructions et nouveaux aménagements ne peuvent être rejetés sur la voie publique.

4.3 – Réseaux d'électricité, téléphone, câble :

Les raccordements des constructions aux réseaux électrique et téléphonique doivent être en souterrain jusqu'à la limite du domaine public.

ARTICLE UB 5 - CARACTERISTIQUES DES TERRAINS

En l'absence d'assainissement collectif, les caractéristiques des terrains doivent permettre la réalisation d'un système d'épuration autonome conforme à la réglementation en vigueur, sans que la surface de l'unité foncière soit inférieure à 800m².

Les règles de superficie énoncées ci-dessus ne s'appliquent pas :

- ↳ aux équipements collectifs d'infrastructure ou de superstructure,
- ↳ aux aménagements, extensions des constructions existantes,
- ↳ aux constructions, aménagement ou extensions des annexes liées à des constructions d'habitation.
- ↳ la reconstruction à l'identique d'un bâtiment détruit suite à un sinistre.

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

Par dérogation à l'article R 123-10-1 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 parcelle issue de la division parcellaire et non à l'ensemble du projet.

Les constructions doivent s'implanter à au moins 7 mètres de l'alignement.

Les constructions d'une hauteur inférieure à 2,5 m ne sont pas soumises à la règle d'implantation définie ci-dessus.

Lorsque le projet de construction concerne un terrain jouxtant un ou des immeubles en bon état déjà construits le long de la ou des limites séparatives communes, la construction nouvelle peut être édifiée en respectant le même retrait que les bâtiments contigus ou en s'alignant sur leurs façades.

Les extensions des constructions existantes peuvent appliquer le même recul que la construction qu'elles étendent.

Dans le secteur UBp : toute construction devra être implantée à au moins 10 mètres de l'alignement.

Ne sont pas tenues de respecter les règles d'implantation qui précèdent :

- ↳ L'aménagement et la réhabilitation des constructions existantes
- ↳ La reconstruction à l'identique d'un bâtiment détruit suite à un sinistre

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

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

Par dérogation à l'article R 123-10-1 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 parcelle issue de la division parcellaire et non à l'ensemble du projet.

L'implantation des constructions est autorisée :

- ↳ soit sur une limite latérale de propriété,
- ↳ soit au cœur de l'unité de foncière.

En cas de retrait, la distance horizontale entre tout point du bâtiment à édifier au point le plus proche de la ou des limites séparatives doit être au moins égale à la moitié de la différence de niveau entre ces deux points, avec un minimum de 4 mètres

Toutefois, les extensions de bâtiments existants peuvent être réalisés en respectant le même retrait que les bâtiments qu'ils étendent.

Les constructions d'une hauteur inférieure à 2,5 m ne sont pas soumises aux règles d'implantation définies ci-dessus.

Quand il existe une baie, la construction doit respecter un retrait de 6 mètres par rapport à la limite séparative.

Dans le secteur UBp : toute construction devra être implantée à au moins 4 m de chaque limite séparative.

Ne sont pas tenues de respecter les règles d'implantation qui précèdent, sous réserve que la distance par rapport à la limite séparative ne soit pas diminuée :

- ↳ L'aménagement et la réhabilitation des constructions existantes ;
- ↳ La reconstruction à l'identique d'un bâtiment détruit suite à un sinistre.

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

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

Par dérogation à l'article R 123-10-1 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 parcelle issue de la division parcellaire et non à l'ensemble du projet.

La distance entre deux constructions non contiguës doit être au moins égale à 10 mètres.

Toutefois, aucune distance n'est imposée entre une construction d'habitation et une annexe dont la hauteur n'excède pas 2,5 mètres.

Ne sont pas tenues de respecter les règles d'implantation qui précèdent, sous réserve que la distance par rapport à la limite séparative ne soit pas diminuée :

- ↳ L'aménagement et la réhabilitation des constructions existantes ;
- ↳ La reconstruction à l'identique d'un bâtiment détruit suite à un sinistre.

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

ARTICLE UB 9 - EMPRISE AU SOL

Par dérogation à l'article R 123-10-1 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 parcelle issue de la division parcellaire et non à l'ensemble du projet.

L'emprise au sol des constructions de toute nature ne peut excéder 40 % de la superficie de l'unité foncière.

Ne sont pas soumis aux dispositions du présent article :

- ↳ L'aménagement et la réhabilitation des constructions existantes ;
- ↳ La reconstruction à l'identique d'un bâtiment détruit suite à un sinistre.

ARTICLE UB 10 - HAUTEUR DES CONSTRUCTIONS

La hauteur totale des constructions ne peut excéder R+1+comble, ou R+ 1 dans le cas de toiture végétalisée.

Les annexes ne peuvent excéder une hauteur totale de 4,50 mètres mesurés depuis le sol naturel.

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

- ↳ les ouvrages publics et les constructions d'équipements d'intérêt général,
- ↳ les bâtiments reconstruits suite à un sinistre sans toutefois dépasser leur hauteur initiale.
- ↳ Les extensions et les aménagements des constructions existantes et sans augmentation de la hauteur initiale.

Dans le secteur UBp : la hauteur de toute construction est limitée à R+combles ou R dans le cas de toiture végétalisée.

ARTICLE UB 11 - ASPECT EXTERIEUR

Dispositions générales

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

De même, le traitement des abords de la construction ne doit pas porter atteinte à l'harmonie des sites et des paysages.

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

L'aspect des matériaux doit être en harmonie avec le bâti ancien.

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

Toitures

Les toits seront à deux versants dont la pente sera comprise entre 35° et 45°.

Elles seront recouvertes de matériaux ayant l'aspect et la couleur de la tuile plate vieillie.

Toitures des annexes :

Annexe située dans l'alignement de la façade principale : la toiture présentera les mêmes caractéristiques que la toiture de la construction principale (pente et matériaux).

Annexe située en accollement d'un mur en bon état : les toitures mono-pentes sont autorisées.

Les toitures terrasses ne sont admises que sur les annexes, et dans le cas où la pente du terrain permette l'utilisation de la toiture à des fins de terrasse.

Les dispositions relatives à la couverture ne s'imposent pas :

- ↳ aux vérandas qui peuvent être composées d'une toiture recouverte par des matériaux translucides.
- ↳ aux toitures dont les pentes ne sont pas compatibles avec l'utilisation de la tuile, uniquement dans le cadre de réhabilitation de bâtiment existant. Dans ce cas, l'utilisation de plaques ondulées est interdite
- ↳ aux toitures végétalisées, si cela permet une bonne insertion dans le paysage.

Parements extérieurs

Les différents murs des bâtiments doivent présenter un aspect et une couleur en harmonie avec les constructions avoisinantes.

L'emploi à nu de matériaux destinés à être recouverts est interdit.

Clôtures

Tant en bordure des voies qu'entre les propriétés, les clôtures devront être conçues de manière à s'harmoniser avec la ou les constructions existantes sur la propriété ou dans le voisinage immédiat.

L'emploi à nu de matériaux destinés à être recouverts est interdit.

Les plaques de ciment sont interdites sur rue et autorisées en limite séparative sur une hauteur hors terre de 70 cm maximum.

Dispositions particulières :

Les climatiseurs (pompes à chaleur....) et éoliennes d'autoconsommation sont interdites en façades principales ; ces installations devront se situer à plus de 6 mètres des limites séparatives.

Les citernes (gaz liquéfié, mazout) ainsi que les installations similaires doivent être implantées de telle manière qu'elles ne soient pas visibles de la voie publique.

ARTICLE UB 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 au-dehors de la voie publique.

En particulier, il est exigé :

- ↳ Constructions à usage d'habitation individuelle : au moins une place par tranche de 60m² de surface de plancher habitable. Toute tranche entamée compte pour une tranche entière. Au moins une place sera couverte.
Cette obligation s'applique à toute nouvelle construction mais aussi en cas de changement de destination, ainsi qu'en cas d'aménagement de logements multiples dans un même bâtiment.
- ↳ Constructions à usage de bureaux publics ou privés : une surface au moins égale à 40 % de la surface de plancher affectée à usage de bureaux sera consacrée au stationnement.
- ↳ Constructions à usage commercial : il sera créé 2,5 places de stationnement par tranche de 100m² de surface de plancher de l'établissement. Toute tranche entamée compte pour une tranche entière.

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

ARTICLE UB 13 - ESPACES LIBRES ET PLANTATIONS

Les surfaces non imperméabilisées doivent représenter au moins 40% de la surface totale de l'unité foncière, toitures végétalisées comprises.

ARTICLE UB 14 - COEFFICIENT D'OCCUPATION DU SOL

Il n'est pas fixé de règle

ARTICLE UB 15 – PERFORMANCE ENERGETIQUE ET ENVIRONNEMENTALE

Il n'est pas fixé de règle

**ARTICLE UB 16 – INFRASTRUCTURES ET RESEAUX DE COMMUNICATIONS
ELECTRONIQUES**

Lors de travaux, il devra être prévu la pose de fourreaux de façon à anticiper le passage de la fibre optique.

Titre 3 :

**Dispositions
applicables à la
zone agricole**



CHAPITRE UNIQUE : **DISPOSITIONS APPLICABLES A LA ZONE A**

Dans l'emprise de la zone à risques reportée sur le plan de zonage, s'appliquent les dispositions du règlement du Plan de Prévention du Risque Inondation « Vallée du Grand Morin » rappelé dans le document 5.1 « Annexes et Servitudes ».

La zone A comprend un secteur Ap pour les terres cultivées constituant un paysage à préserver.

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

Dans l'ensemble de la zone A

- ↪ En dehors des sites urbains constitués, toute nouvelle urbanisation à moins de 50 m des lisières des bois et forêts de plus de 100 hectares est proscrite ;
- ↪ Les constructions non liées aux activités agricoles, à l'exception des cas mentionnés à l'article A2 ;
- ↪ Le stationnement isolé des caravanes ;
- ↪ Les garages de caravanes à ciel ouvert ;
- ↪ Les terrains de camping et de caravanage ;
- ↪ Les habitations légères de loisirs ;
- ↪ L'ouverture et l'exploitation de carrières ;
- ↪ Les dépôts de véhicules usagés, de vieilles ferrailles, de matériaux et déchets ;
- ↪ Les champs d'épandage, les dépôts de substances polluantes ;
- ↪ Les constructions provisoires en plaques ondulées ou matériaux de récupération ;
- ↪ Les éoliennes de taille supérieure à 12 m ;
- ↪ Le comblement des mares, rus et autres zones humides.

Dans le secteur Ap : Aucune installation ou construction temporaire ou définitive n'est autorisée.

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

Rappel : L'édification des clôtures est soumise à déclaration à l'exception de celles nécessaires à l'activité agricole ou forestière. Les démolitions sont soumises à permis de démolir.

Les coupes et abattages d'arbres sont soumis à déclaration préalable dans les espaces boisés classés au titre des articles L 130-1 et R.130-1 du code de l'urbanisme.

- ↪ la création, les aménagements et extensions de constructions liées à une exploitation agricole ;

- ↪ La réalisation d'un logement est autorisée dans le volume d'un bâtiment d'activité agricole si la présence permanente est nécessaire pour assurer le fonctionnement, le gardiennage ou la surveillance de l'activité dans la limite de 150 m² de surface de plancher ;
- ↪ Les piscines et terrains de jeux non couverts situés sur une même unité foncière, et à proximité, d'une construction à usage d'habitation existante ;
- ↪ les constructions à usage de commerce ou de bureau liées à une exploitation agricole ;
- ↪ les constructions liées et nécessaires à la diversification des activités agricoles ;
- ↪ la construction d'ouvrages publics ou d'installations d'intérêt général ;
- ↪ la reconstruction des bâtiments sinistrés, affectés à la même destination et dans les limites de la surface de plancher détruite ;
- ↪ les affouillements et exhaussements du sol indispensables à la réalisation des occupations et utilisations du sol autorisées ou admises ;
- ↪ Les constructions et installations indispensables à la gestion forestière ;
- ↪ Les constructions et installations nécessaires pour la mise en œuvre et l'exploitation des captages d'eau potable.

ARTICLE A 3 – ACCES ET VOIRIE

Pour être constructible, un terrain doit avoir un accès suffisant à une voie publique ou privée ouverte à la circulation automobile et en état de viabilité.

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

En l'absence d'un réseau d'alimentation en eau potable, l'alimentation pourra être effectuée par captage, forage ou puits conforme à la réglementation en vigueur et à condition que l'eau soit distribuée à l'intérieur de la construction par des canalisations sous pression.

4.2. Assainissement

Tout rejet d'effluent non traité ou partiellement traité dans les fossés, les cours d'eau ou l'égout pluvial est interdit.

- ✓ Eaux usées domestiques (eaux vannes et ménagères) : l'assainissement

individuel est obligatoire et les dispositions adoptées devront être conformes à la réglementation en vigueur.

- ✓ Eaux résiduaires industrielles et professionnelles : leur rejet dans le réseau public ou le milieu naturel est soumis aux dispositions législatives et réglementaires en vigueur.
Le rejet des effluents traités est autorisé pour certaines filières de traitement dans l'égout pluvial lorsqu'il existe.
- ✓ 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.

4.3 – Réseaux d'électricité, téléphone, câble :

Les raccordements des constructions aux réseaux électrique et téléphonique doivent être en souterrain jusqu'à la limite du domaine public.

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

Toute construction nouvelle doit s'implanter avec un retrait d'au moins 10 mètres par rapport à l'alignement des voies de dessertes.

Les extensions des constructions existantes peuvent appliquer le même recul que la construction qu'elles étendent.

Ne sont pas tenues de respecter les règles d'implantation qui précèdent :

- ↳ L'aménagement et la réhabilitation des constructions existantes ;
- ↳ La reconstruction à l'identique d'un bâtiment détruit suite à un sinistre.

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

Toute construction nouvelle doit s'implanter avec un retrait d'au moins 10 mètres par rapport à la limite séparative.

Toutefois, les extensions des constructions existantes peuvent appliquer le même recul que la construction qu'elles étendent.

Ne sont pas tenues de respecter les règles d'implantation qui précèdent :

- ↳ L'aménagement et la réhabilitation des constructions existantes ;
- ↳ La reconstruction à l'identique d'un bâtiment détruit suite à un sinistre.

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 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

La hauteur des nouvelles constructions à usage d'habitation ne doit pas excéder R + 1 + combles.

Les annexes ne peuvent excéder une hauteur totale de 4,50 mètres mesurés depuis le sol naturel.

Pour les bâtiments d'exploitation agricole, et sylvicole, la hauteur totale n'excédera pas 12 mètres.

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

- ↳ les ouvrages publics et les constructions d'équipements d'intérêt général,
- ↳ les bâtiments reconstruits suite à un sinistre sans toutefois dépasser leur hauteur initiale ;

- ↳ les extensions des constructions existantes et sans augmentation de la hauteur initiale.

ARTICLE A 11 – ASPECT EXTERIEUR

Dispositions générales

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

De même, le traitement des abords de la construction ne doit pas porter atteinte à l'harmonie des sites et des paysages.

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

Les constructions doivent présenter un aspect compatible avec le caractère ou l'intérêt des lieux avoisinants, des sites et des paysages.

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

Toitures des constructions à vocation de logement, de bureau ou de commerce liés à l'exploitation agricole.

Les toits seront à deux versants dont la pente sera comprise entre 35° et 45°.

Elles seront recouvertes de matériaux ayant l'aspect et la couleur de la tuile plate vieillie.

Les dispositions relatives à la couverture ne s'imposent pas :

- ↳ aux vérandas qui peuvent être composées d'une toiture recouverte par des matériaux translucides.
- ↳ aux toitures dont les pentes ne sont pas compatibles avec l'utilisation de la tuile, uniquement dans le cadre de réhabilitation de bâtiment existant. Dans ce cas, l'utilisation de plaques ondulées est interdite
- ↳ aux toitures végétalisées, si cela permet une bonne insertion dans le paysage.

Bâtiments agricoles

Les structures métalliques des bâtiments ne devront pas être visible (ex : bardage bois ou cachées par la végétation ...).

Parements extérieurs

Les différents murs des bâtiments doivent présenter un aspect et une couleur en harmonie avec les constructions avoisinantes.

L'emploi à nu de matériaux destinés à être recouverts est interdit.

Clôtures

Tant en bordure des voies qu'entre les propriétés, les clôtures devront être conçues de manière à s'harmoniser avec la ou les constructions existantes sur la propriété ou dans le voisinage immédiat.

L'emploi à nu de matériaux destinés à être recouverts est interdit.

Les plaques de ciment sont interdites sur rue et autorisées en limite séparative sur une hauteur hors terre de 70 cm maximum.

Dispositions particulières :

Les climatiseurs (pompes à chaleur....) et éoliennes d'autoconsommation sont interdites en façades principales.

Les citernes (gaz liquéfié, mazout) ainsi que les installations similaires doivent être implantées de telle manière qu'elles ne soient pas visibles de la voie publique.

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 au-dehors de la voie publique.

ARTICLE A 13 – ESPACES LIBRES ET PLANTATIONS

Les Espaces Boisés Classés sont soumis aux dispositions des articles L 130-1 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 coupes et abattages d'arbres sont soumis à déclaration préalable dans les espaces boisés classés au titre des articles L 130-1 et R.130-1 du code de l'urbanisme.

Les défrichements sont soumis à autorisation dans les espaces boisés non classés au titre du code forestier et de l'arrêté préfectoral portant fixation des seuils de superficie liés aux autorisations de défrichement.

Les dépôts de matériaux doivent être dissimulés par des haies vives ou des arbres à croissance rapide.

ARTICLE A 14 – COEFFICIENT D'OCCUPATION DU SOL

Il n'est pas fixé de règle

ARTICLE A 15 – PERFORMANCE ENERGETIQUE ET ENVIRONNEMENTALE

Il n'est pas fixé de règle

ARTICLE A 16 – INFRASTRUCTURES ET RESEAUX DE COMMUNICATIONS ELECTRONIQUES

Lors de travaux, il devra être prévu la pose de fourreaux de façon à anticiper le passage de la fibre optique.

Titre 4 :

**Dispositions
applicables à la
zone naturelle**



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

Dans l'emprise de la zone à risques reportée sur le plan de zonage, s'appliquent les dispositions du règlement du Plan de Prévention du Risque Inondation « Vallée du Grand Morin » rappelé dans le document 5.1 « Annexes et Servitudes ».

La zone N comporte trois secteurs :

- Un secteur Nh d'urbanisation diffuse,
- Un secteur Nl, affecté aux équipements de sport et de loisirs ;
- Un secteur Nzh, correspondant aux zones humides à enjeux, hors PPRI.

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

- ↪ Le stationnement isolé des caravanes ;
- ↪ Les garages de caravanes à ciel ouvert ;
- ↪ Les terrains de camping et les dépôts de caravanes ;
- ↪ Les habitations légères de loisirs ;
- ↪ Les constructions de toute nature hors des cas mentionnés à l'article 2 ;
- ↪ Les constructions provisoires en plaques ondulées ou matériaux de récupération; de même que toutes constructions à caractère précaire (wagon, baraquement, autobus, containers...) ;
- ↪ Les installations classées pour la protection de l'environnement ;
- ↪ Les dépôts de toute nature ;
- ↪ Les champs d'épandage, les dépôts de substances polluantes ;
- ↪ L'ouverture et l'exploitation de carrières ;
- ↪ Les éoliennes ;
- ↪ En dehors des sites urbains constitués, toute nouvelle urbanisation à moins de 50 m des lisières des bois et forêts de plus de 100 hectares est proscrite ;
- ↪ Les parkings hors cas mentionnés à l'article 2;
- ↪ Le comblement des mares, rûs et autres zones humides.

Dans le secteur Nzh, sont également interdits :

- ↪ Les affouillements et exhaussements de sol
- ↪ La création de plans d'eau artificiels ;
- ↪ Le défrichement des landes ;
- ↪ L'imperméabilisation des sols.

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

Rappel : L'édification de clôture est soumise à déclaration à l'exception de celles nécessaires à l'activité agricole ou forestière. La démolition est soumise à permis de démolir.

Les coupes et abattages d'arbres sont soumis à déclaration préalable dans les espaces boisés classés au titre des articles L 130-1 et R.130-1 du code de l'urbanisme.

Dans l'ensemble de la zone N :

- ↪ Les aménagements et installations indispensables à la gestion forestière ainsi que les aménagements permettant l'ouverture au public et la mise en valeur des espaces boisés, tels que sentiers pédestres, allées cavalières...
- ↪ les aménagements et constructions d'ouvrages publics ou d'installations d'intérêt général ;
- ↪ les lignes de distribution d'énergie électrique d'une tension inférieure à 63 KV présentant une longueur supérieure à 1 km ou des pylônes d'une hauteur supérieure à 12 m. Ces travaux et installations ne devront porter qu'un préjudice minimum aux intérêts des activités rurales ou agricoles et ne pas contrarier la protection des espaces naturels et notamment des espaces boisés.
- ↪ Les parkings végétalisés s'ils sont liés à une activité hôtelière ou de restauration.

En dehors du secteur Nzh, sont également admis :

- ↪ les constructions, installations, si elles sont utiles ou nécessaires au fonctionnement du service public fluvial ;
- ↪ les affouillements et exhaussements du sol indispensables à la réalisation des occupations et utilisations du sol autorisées ou admises ;

Dans le secteur Nh, sont également admis :

- ↪ Les aménagements et extensions des constructions existantes à usage d'habitation, dans la limite de 100m² de surface de plancher au final ;
- ↪ Les annexes et dépendances des constructions existantes, hors piscines, dans la limite de 30m² d'emprise au sol ;
- ↪ les piscines non couvertes liées à une habitation existante ;
- ↪ La reconstruction suite à un sinistre dans la limite de la surface de plancher détruite.

Dans le secteur Nl, sont également admis, sous réserve qu'ils ne porte pas atteinte à la vocation de la zone :

- ↪ Les équipements légers lié à la fréquentation du public (table d'orientation, banc, parcours de santé...);

- ↳ Les installations nécessaires aux équipements sportifs, de plein air et de loisirs (pistes cyclables, chemins piétons, aires de stationnement végétalisées, voies d'accès...).

ARTICLE N 3 – ACCES ET VOIRIE

Pour être constructible, un terrain doit avoir un accès suffisant à une voie publique ou privée ouverte à la circulation automobile et en état de viabilité.

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

En l'absence d'un réseau d'alimentation en eau potable, l'alimentation pourra être effectuée par captage, forage ou puits conforme à la réglementation en vigueur et à condition que l'eau soit distribuée à l'intérieur de la construction par des canalisations sous pression.

Dans le secteur Nh :

- ✓ Eau potable : toute construction ou installation nouvelle nécessitant une alimentation en eau potable doit être desservie par une conduite de distribution d'eau potable de caractéristiques suffisantes.
- ✓ Eau à usage non domestique : les captages, forages ou prises d'eau autonomes sont soumis à l'accord préalable des autorités compétentes.

Lorsque l'alimentation en eau est insuffisante pour assurer la défense incendie, un réservoir d'eau privé doit permettre d'assurer cette défense.

4.2. Assainissement

Tout rejet d'effluent non traité ou partiellement traité dans les fossés, les cours d'eau ou l'égout pluvial est interdit.

- ✓ Eaux usées domestiques (eaux vannes et ménagères) : l'assainissement individuel est obligatoire et les dispositions adoptées devront être conformes à la réglementation en vigueur.
- ✓ Eaux pluviales : les aménagements réalisés sur un terrain ne doivent pas faire obstacle au libre écoulement des eaux pluviales des fonds supérieurs ni aggraver la servitude d'écoulement des eaux pluviales des maisons,

cours, jardins, parcs et enclos attenants aux constructions constituant les fonds inférieurs.

Les eaux de pluie seront infiltrées à la parcelle ou récupérées en cuve, ou en citerne.

Toutefois, lorsque cette infiltration n'est pas possible, les eaux pluviales peuvent être ;

- ↳ Soit raccordées au réseau public s'il existe et s'il est destiné à recevoir des eaux pluviales
- ↳ Soit rejetées à un émissaire naturel.

Le rejet dans le réseau ou dans l'émissaire naturel des eaux pluviales doit se faire avec un débit et une qualité compatibles avec les caractéristiques de l'émissaire.

Le rejet en rivière de ces eaux doit faire l'objet de l'autorisation des services compétents.

4.3 – Réseaux d'électricité, téléphone, câble :

Les raccordements des constructions aux réseaux électrique et téléphonique doivent être en souterrain jusqu'à la limite du domaine public.

ARTICLE N 5 – CARACTERISTIQUE DES TERRAINS

Dans le secteur Nh : En l'absence d'assainissement collectif, les caractéristiques des terrains doivent permettre la réalisation d'un système d'épuration autonome conforme à la réglementation en vigueur.

En dehors du secteur Nh : Il n'est pas fixé de règle.

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

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

Dans le secteur Nh :

Les constructions doivent s'implanter à au moins 7 mètres de l'alignement.

Les extensions des constructions existantes peuvent appliquer le même recul que la construction qu'elles étendent.

Les constructions d'une hauteur inférieure à 2,5 m ne sont pas soumises aux règles d'implantation définies ci-dessus.

Ne sont pas tenues de respecter les règles d'implantation qui précèdent :

- ↳ L'aménagement et la réhabilitation des constructions existantes
- ↳ La reconstruction à l'identique d'un bâtiment détruit suite à un sinistre

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

En dehors du secteur Nh : Il n'est pas fixé de règle.

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

Dans le secteur Nh :

Le recul par rapport aux limites séparatives ne sera pas inférieur à 4 mètres.

Toutefois, les extensions de bâtiments existants peuvent être réalisés en respectant le même retrait que les bâtiments qu'ils étendent.

Les constructions d'une hauteur inférieure à 2,5 m ne sont pas soumises aux règles d'implantation définies ci-dessus.

Ne sont pas tenues de respecter les règles d'implantation qui précèdent, sous réserve que la distance par rapport à la limite séparative ne soit pas diminuée :

- ↳ L'aménagement et la réhabilitation des constructions existantes
- ↳ La reconstruction à l'identique d'un bâtiment détruit suite à un sinistre

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

En dehors du secteur Nh : Il n'est pas fixé de règle.

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

Dans le secteur Nh :

La distance entre deux constructions non contiguës doit être au moins égale à 10 mètres.

Toutefois, aucune distance n'est imposée entre une construction d'habitation et une annexe dont la hauteur n'excède pas 2,5 mètres.

Ne sont pas tenues de respecter les règles d'implantation qui précèdent, sous réserve que la distance par rapport à la limite séparative ne soit pas diminuée :

- ↳ L'aménagement et la réhabilitation des constructions existantes
- ↳ La reconstruction à l'identique d'un bâtiment détruit suite à un sinistre

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

En dehors du secteur Nh : Il n'est pas fixé de règle.

ARTICLE N 9 – EMPRISE AU SOL

Dans le secteur Nh : L'emprise au sol des constructions de toute nature ne peut excéder 15 % de la superficie de l'unité foncière.

Ne sont pas soumis aux dispositions du présent article l'aménagement et la réhabilitation des constructions existantes, ainsi que la reconstruction à l'identique d'un bâtiment détruit suite à un sinistre.

En dehors du secteur Nh : Il n'est pas fixé de règle.

ARTICLE N 10 – HAUTEUR DES CONSTRUCTIONS

La hauteur totale des constructions ne peut excéder R+comble, ou R dans le cas de toiture végétalisée.

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

- ↳ les ouvrages publics et les constructions d'équipements d'intérêt général,
- ↳ les bâtiments reconstruits suite à un sinistre sans toutefois dépasser leur hauteur initiale.
- ↳ Les extensions et les aménagements des constructions existantes et sans augmentation de la hauteur initiale.

ARTICLE N 11 – ASPECTS EXTERIEURS

Dans le secteur Nh :

En application de l'article R.111-21 du Code de l'Urbanisme, « le permis de construire peut être refusé ou n'être accordé que sous réserve de l'observation de prescriptions spéciales si les constructions, par leur situation, leur architecture, leurs dimensions ou

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

De même, le traitement des abords de la construction ne doit pas porter atteinte à l'harmonie des sites et des paysages.

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

L'aspect des matériaux doit être en harmonie avec le bâti ancien.

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

Toitures

Les toits seront à deux versants dont la pente sera comprise entre 35° et 45°.

Elles seront recouvertes de matériaux ayant l'aspect et la couleur de la tuile plate vieillie.

Toitures des annexes

Annexe située dans l'alignement de la façade principale : la toiture présentera les mêmes caractéristiques que la toiture de la construction principale (pente et matériaux).

Annexe située en accollement d'un mur en bon état : les toitures mono-pentes sont autorisées.

Les toitures terrasses ne sont admises que sur les annexes, et dans le cas où la pente du terrain permette l'utilisation de la toiture à des fins de terrasse.

Les dispositions relatives à la couverture ne s'imposent pas :

- ↳ aux vérandas qui peuvent être composées d'une toiture recouverte par des matériaux translucides.
- ↳ aux toitures dont les pentes ne sont pas compatibles avec l'utilisation de la tuile, uniquement dans le cadre de réhabilitation de bâtiment existant. Dans ce cas, l'utilisation de plaques ondulées est interdite
- ↳ aux toitures végétalisées, si cela permet une bonne insertion dans le paysage.

Parements extérieurs

Les différents murs des bâtiments doivent présenter un aspect et une couleur en harmonie avec les constructions avoisinantes.

L'emploi à nu de matériaux destinés à être recouverts est interdit.

Clôtures

Les clôtures ne devront pas nuire au déplacement des animaux, au niveau des corridors écologiques (*voir carte trame bleue et trame verte, page 77 du Document n°1 – Rapport de Présentation*).

Tant en bordure des voies qu'entre les propriétés, les clôtures devront être conçues de manière à s'harmoniser avec la ou les constructions existantes sur la propriété ou dans le voisinage immédiat.

L'emploi à nu de matériaux destinés à être recouverts est interdit.

Les plaques de ciment sont interdites sur rue et autorisées en limite séparative sur une hauteur hors terre de 70 cm maximum.

Dispositions particulières :

Les climatiseurs (pompes à chaleur....) et éoliennes d'autoconsommation sont interdites en façades principales ; ces installations devront se situer à plus de 6 mètres des limites séparatives.

Les citernes (gaz liquéfié, mazout) ainsi que les installations similaires doivent être implantées de telle manière qu'elles ne soient pas visibles de la voie publique.

ARTICLE N12 - OBLIGATION DE REALISER DES PLACES DE STATIONNEMENT

Dans l'ensemble de la zone N : Le stationnement des véhicules de toute nature correspondant aux besoins des constructions et installations nouvelles, doit être assuré au-dehors de la voie publique.

Dans le secteur Nh : au moins une place par tranche de 60m² de surface de plancher habitable. Toute tranche entamée compte pour une tranche entière.

ARTICLE N 13 – ESPACES LIBRES ET PLANTATIONS

Les Espaces Boisés Classés sont soumis aux dispositions des articles L 130-1 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 coupes et abattages d'arbres sont soumis à déclaration préalable dans les espaces boisés classés au titre des articles L 130-1 et R.130-1 du code de l'urbanisme.

Les défrichements sont soumis à autorisation dans les espaces boisés non classés au titre du code forestier et de l'arrêté préfectoral portant fixation des seuils de superficie liés aux autorisations de défrichement.

En dehors du secteur Nh, les aires de stationnement doivent être plantées et engazonnées.

Dans le secteur Nh : Les surfaces non imperméabilisées doivent représenter au moins 70% de la surface totale de l'unité foncière, toitures végétalisées comprises.

ARTICLE N 14 – COEFFICIENT D'OCCUPATION DU SOL

Il n'est pas fixé de règle.

ARTICLE N 15 – PERFORMANCE ENERGETIQUE ET ENVIRONNEMENTALE

Il n'est pas fixé de règle

ARTICLE N 16 – INFRASTRUCTURES ET RESEAUX DE COMMUNICATIONS ELECTRONIQUES

Lors de travaux, il devra être prévu la pose de fourreaux de façon à anticiper le passage de la fibre optique.

Titre 5 :

**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 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 DEC. 2000, ART. 202, VIII) :

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

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

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

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

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

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

(L. no 83-8, 7 janv. 1983, art. 68-VII, mod. par L. no 83-663, 22 juill. 1983, art. 105)

L'autorisation de coupe et d'abattage d'arbres est délivrée dans les formes, conditions et délais déterminés par décret en Conseil d'État :

- 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'État, 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'État. Les dispositions de l'article L. 421-9 sont alors applicables ;

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

ARTICLE L 130 -2 DU CODE DE L'URBANISME (L. NO 76-1285, 31 DEC. 1976, ART. 28-III ET L. NO 2000-1208, 13 DEC. 2000, ART. 202, X) :

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

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

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

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

SURFACE DES ESPACES BOISES CLASSES : 279 hectares