

GENERALITES

Ce règlement est établi conformément au code de l'urbanisme, et notamment à ses articles R-123-4 à R-13-10.

Article 1 - Champ d'application territorial du plan

Le présent règlement s'applique à la totalité du territoire de la commune de Bois d'Ennebourg.

Article 2 - Portée respective du règlement à l'égard des autres législations relatives à l'occupation des sols.

Sont et demeurent notamment applicables au territoire communal:

- a) les articles L-111-9, 111-10, L-421-4, R-111-2, R-111-3-2, R-111-4, R-111-14-2, R-111-15 et R-111-21 du code de l'urbanisme.
- b) les servitudes d'utilité publique mentionnées en annexe (notice et plan).

Article 3 - Division du territoire en zones

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

Les espaces boisés classés par le plan local d'urbanisme (EBC), au titre de l'article L-130-1 du code de l'urbanisme, figurent également sur le plan.

- a) Les zones urbaines (zones U), comprenant les secteurs déjà urbanisés et les secteurs où les équipements publics existants ou en cours de réalisation ont une capacité suffisante pour desservir les constructions à implanter, sont divisées en six secteurs:

La zone U inclut:

- le secteur Ua, correspondant aux terrains urbanisés du hameau de l'Eglise, à vocation principale d'habitat
- le secteur Uai, correspondant aux terrains urbanisés précédents, affectés par un risque d'inondation
- le secteur Ub, correspondant aux terrains urbanisés des hameaux de Trouville, du Village et de Bout de Bas, à vocation principale d'habitat
- le secteur Ubi, correspondant aux terrains urbanisés précédents, affectés par un risque d'inondation
- le secteur Ubm, correspondant aux terrains urbanisés précédents, affectés par un risque d'effondrement de cavités souterraines
- le secteur Ubim, correspondant aux terrains urbanisés précédents, affectés par un risque d'inondation et par un risque d'effondrement d'une cavité souterraine

- b) Les zones à urbaniser (zones AU), comprenant les secteurs à caractère naturel de la commune destinés à être ouverts à l'urbanisation, sont au nombre de cinq:

- le secteur AUa, à vocation principale d'habitat
- le secteur AUam, affecté par un risque d'effondrement de cavités souterraines
- le secteur AUb, à vocation principale d'habitat
- le secteur AUbi, affecté par un risque d'inondation
- le secteur AUbm, affecté par un risque d'effondrement de cavités souterraines

Les voies publiques et les réseaux existant à la périphérie immédiate ayant une capacité suffisante pour desservir les constructions à implanter dans chacun de ces secteurs, le projet d'aménagement et de développement durable, les orientations d'aménagement et le règlement définissent les conditions d'aménagement et d'équipement de chaque secteur. Les constructions y sont autorisées lors de la réalisation d'une opération d'aménagement d'ensemble de chaque secteur respectant les orientations d'aménagement et le règlement.

- c) Les zones agricoles (zones A), comprennent les secteurs de la commune, équipés ou non, à protéger en raison du potentiel agronomique, biologique ou économique des terres agricoles.

Les constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif et à l'exploitation agricole sont seules autorisées en zone A.

Les zones agricoles incluent un secteur Ai, affecté par un risque d'inondation.

Les zones agricoles incluent également un secteur Am, où le risque afférent à la présence de cavités souterraines impose un règlement particulier.

Les zones agricoles incluent aussi un secteur Aim, affecté par un risque d'inondation et par un risque afférent à la présence de cavités souterraines.

- d) Les zones naturelles et forestières (zones N) comprennent les secteurs de la commune, équipés ou non, à protéger en raison 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.

Les zones naturelles comprennent onze secteurs:

- le secteur N strict, correspondant essentiellement aux terrains boisés (Bois Tison, forêt de Préaux, les Renardières, le bois des Plants, le bois Hyot)
- le secteur Na, correspondant à des terrains situés au sud de la mairie, où les constructions et installations à vocation de sports et de loisirs sont autorisées, sous réserve de la préservation du caractère naturel des lieux
- le secteur Nb, correspondant à la partie urbanisée du hameau de Coqueréaumont, du hameau du Manoir Boissel et à un petit secteur compris entre les hameaux de Bout de Bas et du Village, où les constructions et installations sont autorisées, sous réserve de la préservation du caractère naturel des lieux
- le secteur Nc, correspondant à des maisons isolées, dont l'extension limitée est autorisée, sous réserve de la préservation du caractère naturel des lieux
- le secteur Nd, correspondant à des espaces naturels, où sont autorisées les petits abris pour animaux (le Parc, les Terres Marette)
- le secteur Ni, pouvant faire l'objet de ruissellements naturels concentrés ou d'une inondation

- les secteurs Nm, Nbm, Ncm et Ndm, où le risque afférent à la présence d'une cavité souterraine impose un règlement particulier, qui notamment limite strictement toute construction ou installation.
 - le secteur Nim, pouvant faire l'objet de ruissellements naturels concentrés ou d'une inondation, et où le risque afférent à la présence d'une cavité souterraine impose un règlement particulier, qui notamment limite strictement toute construction ou installation.
- e) Les terrains classés par le plan comme espaces boisés classés (EBC), à conserver, à protéger ou à créer, en application de l'article L-130-1 du code de l'urbanisme, dont les effets se superposent aux dispositions du présent règlement, sont repérés par un quadrillage incliné sur les plans de zonage, et figurent à l'article 13 de la zone dans laquelle ils sont inclus.

Article 4 - Adaptations mineures

Les dispositions des articles 3 à 13 des règlements de chacune des zones ne peuvent faire l'objet que d'adaptations mineures rendues nécessaires par la nature du sol, la configuration des parcelles ou le caractère des constructions avoisinantes (article L-123-1 du code de l'urbanisme).

Chapitre III

DISPOSITIONS APPLICABLES A LA ZONE A

La zone A est une zone agricole, équipée ou non, à protéger en raison du potentiel agronomique, biologique ou économique des terres. Elle comprend plusieurs secteurs Ai, affectés par un risque d'inondation, et plusieurs secteurs Am, affectés par un risque d'effondrement de cavité souterraine, et plusieurs secteurs Aim, affectés par ces deux risques.

Article A 1 - Occupations et utilisations du sol interdites

- 1.1 - Tous les types d'occupation du sol, sauf ceux visés à l'article 2.

Article A 2 - Occupations et utilisations du sol soumises à des conditions particulières

Peuvent être autorisés:

A condition qu'elles n'empiètent pas sur un secteur Ai ou un secteur Am (ou un secteur Aim), où toute construction ou installation est limitée, et à condition que leur localisation ou leur destination ne favorise pas une construction dispersée incompatible avec la protection des espaces naturels environnants, sont autorisées:

- 2.1 - Les constructions à usage d'habitation et d'activités directement liées et nécessaires à l'activité agricole, y compris les installations classées.
- 2.2 - Les carrières servant à marrer les champs propres d'une exploitation conformément à l'article L.515-1 du code de l'environnement.
- 2.3- Dans les secteurs Ai, Am et Aim, la mise en conformité des installations agricoles.
- 2.4 - Sans application des articles 3 à 10 et 12 à 14, les ouvrages techniques nécessaires au fonctionnement des services publics ou d'intérêt collectif (ces ouvrages peuvent également être autorisés dans le secteur Ai, s'ils n'entravent pas l'écoulement superficiel des eaux de ruissellement, et si leur fonctionnement n'est pas susceptible d'être entravé par une inondation, sauf, si ces ouvrages sont des ouvrages hydrauliques).

Article A 3 - Conditions de desserte des terrains par les voies publiques ou privées et d'accès aux voies ouvertes au public

- 3.1 - Toute construction ou installation doit être desservie par une voie publique ou privée dont toutes les caractéristiques correspondent à sa destination.
- 3.2 - Toutes dispositions doivent être prises pour assurer la visibilité des véhicules sortant des propriétés.
- 3.3 - Lorsqu'un terrain est riverain de deux ou plusieurs voies publiques ou privées, l'accès sur celle de ces voies qui présenterait une gêne ou un risque pour la circulation peut être interdit.

Article A 4 - Conditions de desserte des terrains par les réseaux publics d'eau, d'électricité et d'assainissement

4.1 EAU POTABLE

Le branchement sur le réseau public d'eau potable est obligatoire pour toute opération nouvelle le nécessitant.

4.2 ASSAINISSEMENT EAUX USEES

En absence de réseau public, les constructions devront être reliées à un dispositif d'assainissement non collectif conforme au schéma d'assainissement communal et à la réglementation en vigueur, notamment l'arrêté interministériel du 6 Mai 1996.

4.3 ASSAINISSEMENT PLUVIAL

- Les aménagements réalisés sur le terrain doivent garantir l'écoulement des eaux pluviales dans le milieu récepteur (réseaux, fossés, cours d'eau.
- En absence de réseau public, ou en cas de réseau insuffisant, les aménagements nécessaires, y compris ceux visant à la limitation des débits évacués de la propriété sont à la charge exclusive du propriétaire qui doit réaliser les dispositifs adaptés à l'opération et au terrain.

4.4 ELECTRICITE - TELEPHONE

- 4.4.1 Pour les habitations, les branchements électriques et téléphoniques doivent être enterrés. Quand le réseau public est aérien, les branchements doivent être réalisés en aéro-souterrain (c'est à dire que le réseau privé doit être enterré, et déboucher sur un dispositif permettant le branchement sur le réseau public, à l'extérieur de la propriété)
- 4.4.2 Tous travaux de branchement à un réseau d'électricité basse tension, non destinés à desservir une construction ou une installation existante ou autorisée sont interdits.

Article A 5 - Superficie minimale des terrains constructibles

- 5.1 La surface minimale du terrain doit être de 1500m².

Article A 6 - Implantation des constructions par rapport aux voies et emprises publiques

Les constructions doivent être implantées:

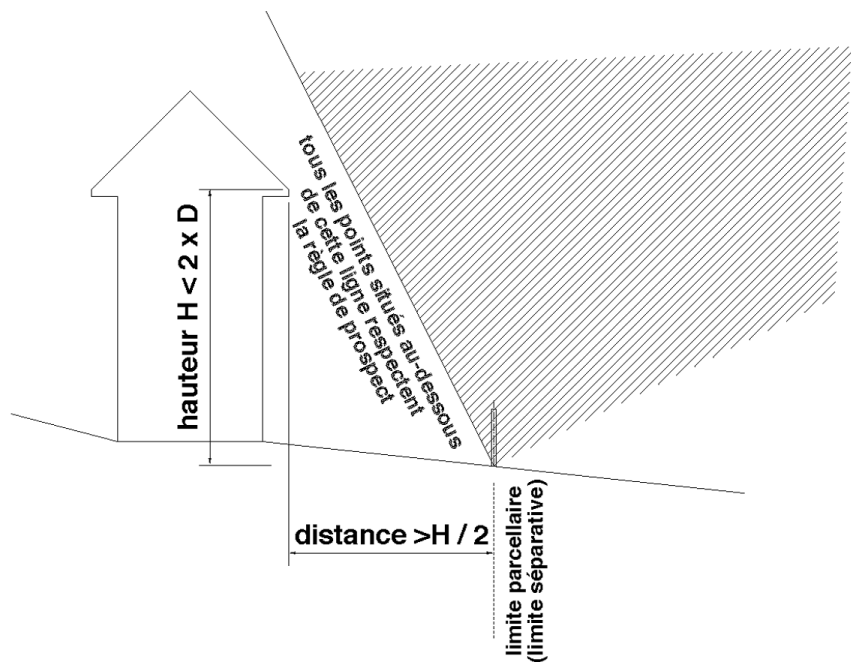
- 6.1 A 20m minimum de l'alignement des RD sauf en cas d'alignement de bâtiments existants situés à moins de 20m, qui pourra être respecté, ou du fait de contraintes techniques liées aux dimensions des parcelles ou à leur configuration.
- 6.2 A 10m minimum de l'alignement des autres voies publiques pour les constructions agricoles, ou à 3m minimum pour les habitations.
- 6.3 Dans tous les cas, la hauteur ne doit pas excéder le double de la distance séparant la construction de l'alignement opposé.



Article A 7 - Implantation des constructions par rapport aux limites séparatives

7,1 Toute construction doit être implantée:

- soit à une distance au moins égale à la moitié de la hauteur du bâtiment avec un minimum de 5m.
- soit, pour les maisons d'habitation, sur la limite séparative, si cela s'avère nécessaire du fait de contraintes techniques liées aux dimensions de la parcelle ou à sa configuration



7.2 En cas d'espace boisé classé (EBC) les constructions d'habitation doivent s'en éloigner de plus de 20 m.

- 7.3 En cas d'extension de bâtiments agricoles, la reconstitution des alignements d'arbres qui auraient été mis en cause est obligatoire.

Article A 8 - Implantation des constructions les unes par rapport aux autres sur une même propriété

Pas de prescriptions spéciales

Article A 9 - Emprise au sol des constructions

Pas de prescriptions spéciales.

Article A 10 - Hauteur maximale des constructions

- 10.1 La hauteur de toute construction d'habitation, y compris sur terrain en pente, ne devra pas excéder ni un étage droit sur rez de chaussée plus un comble, ni 10m.
- 10.2 15m hors tout pour les autres constructions.

La hauteur est mesurée à partir du sol existant, jusqu'au sommet de la construction, cheminées et autres superstructures exclues.

Article A 11 - Aspect extérieur des constructions et l'aménagement de leurs abords ainsi que, éventuellement, les prescriptions de nature à assurer la protection des éléments de paysage, des quartiers, îlots, immeubles, espaces publics, monuments, sites et secteurs à protéger mentionnés au 1 de l'article R. 123-11

- 1 1.1 Les constructions doivent présenter un aspect compatible avec le caractère ou l'intérêt des lieux avoisinants, du site ou des paysages.
- 1 1.2 Sur les terrains en pente, les constructions devront être adaptées par leur type et leur conception à la topographie du sol (C'est à dire ne pas nécessiter de remblais ou d'affouillements d'une hauteur supérieure à 1,5m par rapport au terrain naturel). Les bâtiments agricoles nécessitant, pour des raisons techniques, de grandes surfaces planes peuvent déroger à cette règle.
- 1 1.3 Les pentes de toiture des habitations seront au minimum de 40°. Des adaptations mineures pourront être admises pour les annexes de faible volume n'ouvrant pas sur la rue ou pour les petits agrandissements prévus en appentis, dans la mesure où ils s'intégreront de façon satisfaisante à la partie existante.

Article A 12 - Obligations imposées en matière de réalisation d'aires de stationnement

- 12.1 - Le stationnement des véhicules doit être assuré en dehors des voies publiques.

Article A 13 - Obligations imposées en matière de réalisation d'espaces libres, d'aires de jeux et de loisirs, et de plantations

- 13.1 Les plantations existantes doivent être maintenues ou remplacées par des plantations équivalentes d'essence locale.

- 13.2 Les espaces classés boisés figurant aux plans correspondent à des espaces généralement boisés. Ils sont soumis aux dispositions des articles L.130-1 et suivants du Code de l'Urbanisme.
- 13.3 En cas d'installations nouvelles édifiées dans un espace ouvert, celles-ci doivent être accompagnées sur leur pourtour au contact de la plaine d'un nouveau brise vent s'intégrant au maillage végétal traditionnel.

Article A 14 - Coefficient d'occupation du sol défini par l'article R. 123-10

- 14.4 Il n'est pas fixé de COS dans la zone A