

Commune de Bailly

Plan Local d'Urbanisme

Règlement



Approuvé par délibération du conseil municipal le :

Sommaire

PARTIE 1 : DISPOSITIONS ET DEFINITIONS GENERALES	3
ARTICLE 1 : CHAMP D'APPLICATION DU REGLEMENT	3
ARTICLE 2 : PORTEE RESPECTIVE DU PRESENT REGLEMENT ET AUTRES LEGISLATIONS RELATIVES A L'OCCUPATION ET A L'UTILISATION DES SOLS	4
ARTICLE 3 : ADAPTATIONS MINEURES	5
ARTICLE 4 : DROIT DE PREEMPTION URBAIN	5
ARTICLE 5 : ORIENTATIONS D'AMENAGEMENT	5
ARTICLE 6 : PATRIMOINE NATUREL, ARCHITECTURAL ET ARCHEOLOGIQUE	6
ARTICLE 7 : STATIONNEMENT	7
PARTIE 2 : DISPOSITIONS PARTICULIERES A CHAQUE ZONE.....	9
LES 14 ARTICLES REGLEMENTES POUR CHAQUE ZONE	9
LA ZONE URBAINE « U »	10
LA ZONE A URBANISER « 1AU »	26
LA ZONE NATURELLE « N »	38
LA ZONE AGRICOLE « A »	42
CAHIER DE RECOMMANDATIONS ENVIRONNEMENTALES.....	50
LEXIQUE	56
CAHIER DE RECOMMANDATIONS POUR LES STATIONNEMENTS	63

Partie 1 : Dispositions et définitions générales

Article 1 : Champ d'application du règlement

Application territoriale du règlement

Le présent règlement s'applique sur l'ensemble du territoire communal.

Domaine d'application du règlement

Les dispositions sont applicables à l'ensemble des travaux, constructions, plantations, **affouillements** ou **exhaussements** des sols, ouvrages, installations et opérations réalisés sur tout ou partie d'un ou plusieurs terrains situés sur le territoire communal.

Application zonale pratique du règlement

La commune est divisée en zones :

Zone urbaines (« U »)

Elles correspondent à des secteurs déjà urbanisés et des secteurs où les équipements publics existants ou en cours de réalisation ont une capacité suffisante pour desservir les constructions à implanter.

Zones à urbaniser (« AU »)

Elles correspondent à des secteurs de la commune destinés à être ouverts à l'urbanisation.

Zones agricoles (« A »)

Elles correspondent à des secteurs aux potentiels agronomiques.

La zone Ai correspond aux prairies inondables près de l'Oise (« Les étangs »).

Zones naturelles et forestières (« N »)

Elles correspondent à des secteurs de la commune 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

Cette zone ne comporte qu'un secteur :

- N : zone de protection des zones naturelles et forestières

Article 2 : Portée respective du présent règlement et autres législations relatives à l'occupation et à l'utilisation des sols

Le Code de l'urbanisme

Conformément à l'article R 111-1 du Code de l'urbanisme, les dispositions de ce Plan Local d'Urbanisme se substituent aux articles R 111-1-3, R 111-5 à R 111-14, R 111-16 à R 111-20 et R 111-22 à R 111-24-2 du Code de l'urbanisme. Certains articles du Code de l'urbanisme restent applicables :

- R 111-2 relatif à la salubrité ou à la sécurité publique
- R 111-4 relatif à la conservation des sites ou des vestiges archéologiques
- R 111-15 relatif à l'environnement
- R 111-21 relatif aux sites et paysages naturels et urbains
- L 111-1-4 relatif aux entrées de ville ou de village
- L 111-2 relatif à l'interdiction d'**accès** à certaines voies
- L 111-3 relatif à la reconstruction à l'identique des bâtiments détruits après sinistre et la restauration des bâtiments
- L 421-3 relatif aux immeubles de grande hauteur et aux établissements recevant du public
- L 421-4 relatif aux terrains ayant fait l'objet d'une déclaration d'utilité publique
- L 421-5 relatif aux réseaux publics de distribution d'eau d'électricité ou d'assainissement

Le Code rural

L'article L 111-3 du Code rural relatif à la réciprocité des règles d'éloignement par rapport aux bâtiments agricoles.

Les servitudes d'utilité publique

Les servitudes d'utilité publique affectant l'occupation et l'utilisation du sol telles qu'elles sont annexées au présent PLU restent applicables dans les conditions définies aux articles L 126-1 et R 126-1 et suivants du Code de l'Urbanisme

Autres réglementations

Les règles du PLU doivent se soumettre au respect de l'ensemble des dispositions législatives et réglementaires applicables (sanitaires, paysages, eau, protection des espaces, lotissements).

Article 3 : Adaptations mineures

Dérogation

En application des dispositions de l'article L 123-1 du Code de l'Urbanisme, les règles et servitudes définies par le présent règlement ne peuvent faire l'objet d'aucune dérogation.

Adaptations justifiées

Des adaptations mineures, rendues nécessaires par la nature du sol, la configuration des parcelles ou le caractère des constructions avoisinantes, peuvent être autorisées par décision motivée de l'autorité compétente.

Article 4 : Droit de préemption urbain

Les articles L 211-1 à L 211-7 du Code de l'urbanisme autorisent la collectivité à instituer, par délibération, un droit de préemption urbain sur tout ou partie des zones urbaines et des zones d'urbanisation future délimitées par ce plan et dans les périmètres de protection rapprochée de prélèvement d'eau destinée à l'alimentation des collectivités humaines définis en application de l'article L 1321-2 du code de la santé publique

Article 5 : Orientations d'aménagement

Le PLU comporte des orientations d'aménagement avec lesquelles les autorisations d'occuper et d'utiliser le sol doivent être compatibles. Ces orientations, qui se superposent au règlement, concernent :

- l'aménagement de la zone « Batterie Hennequin » comme détaillé dans le document « Orientations d'aménagement »
- l'aménagement de la zone « Bois Mutuel » comme détaillé dans le document « Orientations d'aménagement »

Article 6 : Patrimoine naturel, architectural et archéologique

Patrimoine naturel

Espace Boisé Classé

Le classement des terrains en Espace Boisé Classé figurant comme tel aux documents graphiques du PLU interdit tout changement d'affectation ou tout mode d'occupation du sol de nature à compromettre la conservation, la protection ou la création de boisements. Il entraîne notamment l'irrecevabilité des demandes d'autorisation de défrichement forestier prévus aux articles L 311-1 et suivants du Code Forestier.

Les défrichements des terrains boisés non classés dans le présent document sont soumis à autorisation dans les cas prévus par le Code Forestier (notamment dans les massifs de plus de 4 ha) et quelle qu'en soit leur superficie, dans les bois ayant fait l'objet d'une aide de l'Etat ou propriété d'une collectivité locale.

Zone humide

Les zones humides du territoire sont inscrites sur le plan de zonage. Sur les périmètres ainsi définis, sont interdits tous travaux, tout comblement, exhaussement de terrain ou affouillement du sol.

Patrimoine architectural et urbain

L'édification des clôtures est soumise à déclaration de travaux (sauf les clôtures agricoles), conformément aux dispositions des articles R 421-2 et suivants du Code de l'Urbanisme.

Patrimoine archéologique

« Toute découverte archéologique (poterie, monnaies, ossements, objets divers....) doit être immédiatement déclarée au Maire de la Commune ou au Service Régional de l'Archéologie ».

Article R 111-4 du Code de l'Urbanisme : « le projet peut être refusé ou n'être accepté que sous réserve de l'observation de prescriptions spéciales s'il est de nature, par sa localisation et ses caractéristiques, à compromettre la conservation ou la mise en valeur d'un site ou de vestiges archéologiques ».

Article 7 : Stationnement

Localisation et nombre en zone U et IAU

Les aires de stationnement doivent être réalisées sur le **terrain d'assiette du projet** ou sur tout autre terrain distant de moins de 300m.

Modalités pratiques du calcul du nombre de places

Toute tranche de calcul débutée doit être arrondie à la tranche supérieure (Exemple : pour un nombre calculé de 7.3 places de stationnement, il sera retenu 8 places de stationnement).

Le calcul applicable à tout établissement ou construction non précisé dans le tableau ci-dessus est celui auquel ils sont le plus directement assimilables.

Lorsqu'un projet comporte plusieurs destination, le nombre de places se calcul au prorata de la SHON de chaque destination de construction.

Le stationnement est prévu en dehors des voies publiques selon les principes minima ci-dessous :

Destination de la construction	Aire de stationnement
Habitat	
Collectif et logement < ou égal à 2 pièces	1.5 place par logement
Collectif et logement > ou égal à 3 pièces	2 places par logement aménagées dans la propriété
Lotissement (à ajouter aux places inhérentes aux logements)	1 place pour 3 lots
Foyer de personnes âgées	1 place pour 10 personnes accueillies
Equipement	
Enseignement	1 place par classe + 2 places
Accueil de la petite enfance	1 place pour 10 personnes accueillies
Stade, terrain de sport, salles de sport, activité équestre	10% de la surface
Autre lieu recevant du public (Salle polyvalente, mairie...)	50% de la SHON
Lieu de culte	1 place pour 15 personnes assises
Activités	
Industrie, artisanat, entrepôt	1 place par tranche de 100 m ² se SHON
Commerces < 100m ² de surface de vente	3 places par 50m ² de surface de vente

Avertissement : les schémas / illustrations présentés dans le corps du règlement n'ont pas de valeur réglementaire et ne sont donc pas opposables.

Dispositions particulières à chaque zone

Commerces > 100m ² de surface de vente	1 place par tranche de 25m ² de surface de vente
Hôtel-restaurant	1 place pour 10m ² de salle de restaurant 1 place par chambre
Bureaux, services, professions libérales	1 place par tranche de 40 m ² de SHON
Personnes à mobilité réduite	1 place pour 20 places standards

Partie 2 : Dispositions particulières à chaque zone

Les 14 articles réglementés pour chaque zone

Article 1 - Occupations et utilisations du sol interdites

Article 2 - Occupations et utilisations du sol soumises à conditions

Article 3 - **Accès** et voirie

Article 4 - Desserte par les réseaux

Article 5 - Superficie minimale des terrains constructibles

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 maximale des constructions

Article 11 - Aspect extérieur des constructions

Article 12 - Stationnement

Article 13 - Espaces à planter

Article 14 - Coefficient d'occupation du sol

La zone urbaine « U »

Caractère de la zone

Il s'agit d'une zone urbaine qui correspond au centre originel de la commune et aux zones d'extensions récentes d'habitat.

Cette zone comprend de l'habitat, des services, des activités diverses et des équipements collectifs.

Les équipements nécessaires au fonctionnement de la zone existent ou sont en cours de réalisation.

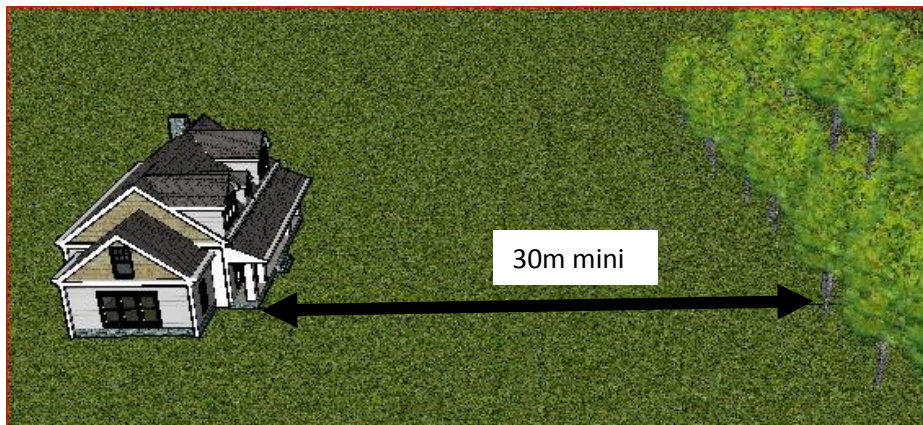
I. Nature de l'occupation et de l'utilisation du sol

Article U1 – Occupation et utilisation du sol interdites

Pour le secteur Ub :

Sont interdits :

- 1.1 L'implantation et/ou l'**extension** d'établissements et installations destinés à accueillir des activités pouvant porter atteinte à la salubrité et à la sécurité, ou porter une gêne matérielle, sonore, olfactive ou visuelle, ou qui, par leur taille ou leur organisation spatiale sont incompatibles avec la structure urbaine ou architecturale de la zone.
- 1.2 Les constructions situées à moins de 30 mètres de **lisière** du massif boisé ou qui rompent les continuités d'un écosystème ou le fonctionnement écologique de la zone.



- 1.3 Le changement de **destination** des nouveaux bâtiments à usage d'activité construits au-delà de la bande des 40 mètres et implantés sur le **terrain d'assiette** de l'habitation à compter de l'approbation du présent PLU.
- 1.4 Les installations à usage d'entrepôt non lié à l'activité commerciale, artisanale ou agricole.

- 1.5 Les constructions à usage de commerce d'une superficie hors œuvre nette supérieure à 300 m² ou d'une surface de vente supérieure à 200 m².



Zone urbaine « U »

- 1.6 Les terrains de camping, les **habitations légères de loisirs**, les garages de caravanes à ciel ouvert ou les terrains aménagés en vue du stationnement des caravanes et mobiles home.
- 1.7 Les **affouillements** et **exhaussements** du sol non liés à la réalisation de constructions, d'ouvrages ou de travaux publics.
- 1.8 L'ouverture et l'exploitation de carrières ou de décharges.
- 1.9 Les parcs d'attraction et les loisirs motorisés
- 1.10 Les parcs résidentiels de loisirs soumis au Code de l'Urbanisme.

Pour le secteur Ud :

Sont interdits :

- 1.11 L'implantation et/ou l'**extension** d'établissements et installations destinés à accueillir des activités pouvant porter atteinte à la salubrité et à la sécurité, ou porter une gêne matérielle, sonore, olfactive ou visuelle, ou qui, par leur taille ou leur organisation spatiale sont incompatibles avec la structure urbaine ou architecturale de la zone.
- 1.12 Les constructions situées à moins de 30 mètres de **lisière** du massif boisé ou qui rompent les continuités d'un écosystème ou le fonctionnement écologique de la zone (Cf schéma 1.2 page précédente).
- 1.13 Les établissements industriels et les installations classées pour la protection de l'environnement au titre de la loi 76-663 du 19 juillet 1976.
- 1.14 Les installations à usage d'entrepôt non lié à l'activité commerciale, artisanale ou agricole.
- 1.15 Les terrains de camping, les **habitations légères de loisirs** ou les terrains aménagés en vue du stationnement des caravanes et mobiles home.
- 1.16 Les **affouillements** et **exhaussements** du sol non liés à la réalisation de constructions, d'ouvrages ou de travaux publics.
- 1.17 L'ouverture et l'exploitation de carrières ou de décharges.
- 1.18 Les parcs d'attraction et les loisirs motorisés
- 1.19 Les parcs résidentiels de loisirs soumis au Code de l'Urbanisme.
- 1.20 Les constructions agricoles ou à usage de commerce

Pour le secteur Uh :

- 1.21 Tout mode d'occupation ou d'utilisation non énumérée à l'article U2.

Article U2 – Occupation et utilisation du sol admises sous conditions

Dispositions générales applicables pour les secteurs Ub, Ud et Uh:

- 2.1 Sauf application d'une disposition d'alignement ou d'espaces boisés classés, il pourra être fait abstraction des prescriptions édictées aux articles 3 à 13 pour les aménagements, ouvrages, constructions ou installations d'intérêt général ou lorsqu'ils contribuent au fonctionnement ou à l'exercice des services publics.
- 2.2 Les installations contribuant au développement durable et à la valorisation de l'environnement (exemple : production de chauffage par l'utilisation d'énergies renouvelables, récupération des eaux de pluie, production solaire d'électricité...) à condition qu'elles ne remettent pas en cause le caractère prédominant de la zone.

Dispositions complémentaires pour le secteur Ub

- 2.3 Les extensions et les constructions nécessaires aux exploitations agricoles et d'élevage, relevant des installations classées ou non, existantes au moment de l'approbation du présent PLU.

Dispositions complémentaires pour le secteur Uh

Sont admises, sous conditions, les occupations et utilisations du sol suivantes :

- 2.4 Les constructions et installations à usage de sports ou de loisirs et les constructions nécessaires à leur fonctionnement.
- 2.5 Les équipements publics
- 2.6 Les constructions destinées au logement des personnes dont la présence est nécessaire pour assurer la surveillance, l'entretien ou le fonctionnement des établissements autorisés.

II. Conditions de l'occupation du sol

Article U3 – *Accès et voirie*

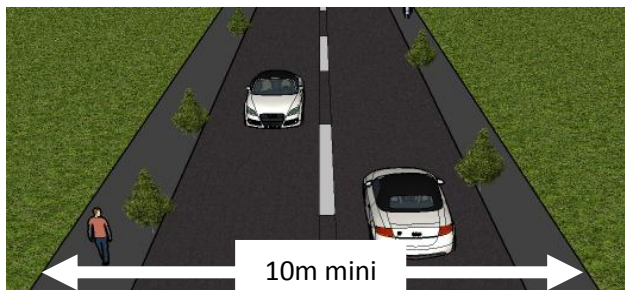
Dispositions générales applicables aux secteurs Ub, Ud et Uh :

Accès

- 3.1 Pour être constructible, un **terrain** doit être desservi par une voie (publique ou privée) en bon état de viabilité :
- ✓ adaptée à l'importance et à la **destination** des constructions desservies
 - ✓ permettant d'assurer la sécurité des usagers
 - ✓ permettant l'approche et l'utilisation des véhicules et du matériel de lutte contre l'incendie et des services de sécurité
- 3.2 Lorsqu'un **terrain** est riverain de plusieurs voies, l'**accès** devra être établi sur la voirie supportant le moins de circulation.
- 3.3 Les **accès** sont interdits ou modifiés en cas d'atteinte à des éléments présents sur l'**emprise** de la voie (plantations, supports d'éclairage public, autres réseaux...).
- 3.4 Les garages groupés doivent être disposés de façon à ne présenter qu'un **accès** sur la voie.
- 3.5 Aucune construction ne peut avoir un **accès** carrossable sur les pistes cyclables, les pistes de défense de la forêt contre l'incendie et les sentiers touristiques et balisés
- 3.6 Tout nouvel **accès** sur la VC n°3 destiné à desservir une construction à usage d'habitation est interdit.

Voirie

- 3.7 Les voies nouvelles doivent avoir au moins 10 mètres de largeur d'**emprise** en double sens et 6 mètres en sens unique (voirie, trottoirs, plantations et stationnements compris)



- 3.8 Les voies nouvelles en impasse sont interdites.
- 3.9 Les sentiers piétons existants doivent être conservés.

Article U4 – Desserte par les réseaux

Dispositions générales applicables aux secteurs Ub, Ud et Uh

Alimentation en eau potable

- 4.1 Toute construction ou installation susceptible de requérir une alimentation en eau potable doit être raccordée au réseau public de distribution d'eau potable.

Assainissement et eaux pluviales

Eaux usées domestiques et non domestiques

- 4.2 Toute construction ou installation doit être raccordée au réseau collectif d'assainissement en respectant ses caractéristiques.
- 4.3 Les eaux usées non domestiques doivent être traitées individuellement avant rejet dans le réseau collectif.
- 4.4 Les établissements rejetant des eaux usées non domestiques devront être pourvus d'au moins deux branchements distincts (un branchement eaux usées domestiques et un branchement eaux usées non domestiques à **dispositif d'obturation**).

Eaux pluviales

- 4.5 Les eaux pluviales doivent être recueillies séparément à l'intérieur d'une même propriété.
- 4.6 Les aménagements réalisés sur tout **terrain** doivent être tels qu'ils n'aggravent pas les écoulements des eaux pluviales.
- 4.7 L'infiltration sur le **terrain** sera réalisée, que ce soit par le choix, à la charge du propriétaire :
- ✓ de dispositifs tampon simple (cuve de remplissage avec **trop plein**)
 - ✓ de dispositifs tampon de récupération des eaux pluviales
- 4.8 Aucun rejet ne sera admis sur le domaine public, exception faite du **trop plein**

Réseaux divers

- 4.9 Dans les lotissements et les ensembles d'habitations ou d'activités nécessitant la réalisation de voie nouvelle, les réseaux électriques, téléphoniques et de télé câble seront aménagés en souterrain.
- 4.10 Le raccordement aux réseaux publics doit être réalisé en souterrain.

Zone urbaine « U »

Collecte des déchets

- 4.11 Pour toute construction nouvelle à **destination** d'habitation collective d'au moins 4 logements, d'activité ou d'équipement public, un local destiné au stockage des ordures ménagères doit être aménagé, dimensionné pour répondre aux obligations réglementaires en vigueur et organisé pour pratiquer le tri sélectif.

Article U5 – Caractéristiques des terrains

- 5.1 Il n'est pas fixé de règles pour le secteur Uh

Dispositions générales applicables aux secteurs Ub, Ud :

Annexes et extensions des constructions existantes

- 5.1 Pour les terrains inférieurs à 500 m², les annexes et les extensions du bâti existant sont autorisées dans la limite de l'emprise au sol défini à l'article U9 du présent règlement.

Dispositions complémentaires pour le secteur Ub :

Superficie minimale des terrains constructibles

- 5.2 Pour être constructible, tout **terrain** doit avoir une superficie d'au moins 500 m².

Dispositions complémentaires pour le secteur Ud :

Superficie minimale des terrains constructibles

- 5.3 Pour être constructible, tout **terrain** doit avoir une superficie d'au moins 600 m².

Article U6 – Implantation par rapport aux voies et *emprises* publiques

Dispositions générales applicables aux secteurs Ub, Ud et Uh :

6.1 Des éléments architecturaux peuvent être autorisés en saillie sur l'**alignement** ou le **retrait** imposé dans les conditions habituelles de permission de voirie (gouttières, balcons...).

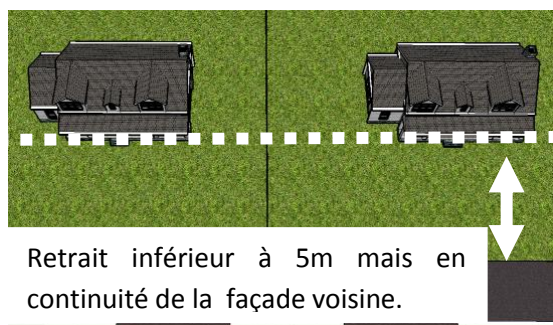
Dispositions complémentaires pour le secteur Ub :

6.2 Les constructions doivent être implantées soit :

- ✓ en **retrait** d'au moins 5 mètres par rapport à l'**alignement** ou l'**emprise** de la voie
- ✓ à l'**alignement**

6.3 Aucune construction à usage d'habitation ne peut être implantée au-delà d'une bande de 40 mètres de profondeur comptée à partir de l'**alignement** ou de la voie publique ouverte à la circulation qui dessert la construction projetée.

6.4 Si la construction projetée jouxte une ou plusieurs autre(s) construction(s) existante(s), elle peut être implantée dans le prolongement de la **façade** d'une des constructions existantes.



6.5 Les **extensions** et les **annexes** (garages, **abris de jardin**, bûché...) des constructions à usage d'habitation existantes s'implanteront selon les dispositions du 6.2 ou en continuité de la construction existante.

Dispositions complémentaires pour le secteur Ud :

6.6 Les constructions doivent être implantées en **retrait** d'au moins 5 mètres par rapport à l'**alignement** ou l'**emprise** de la voie.

Dispositions complémentaires pour le secteur Uh :

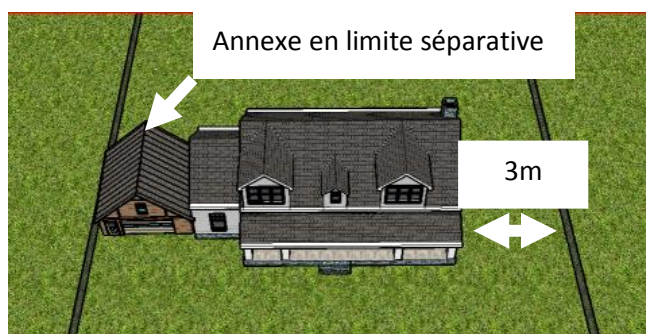
6.7 Les constructions doivent être implantées en **retrait** d'au moins 5 mètres par rapport à l'**alignement** ou l'**emprise** de la voie.



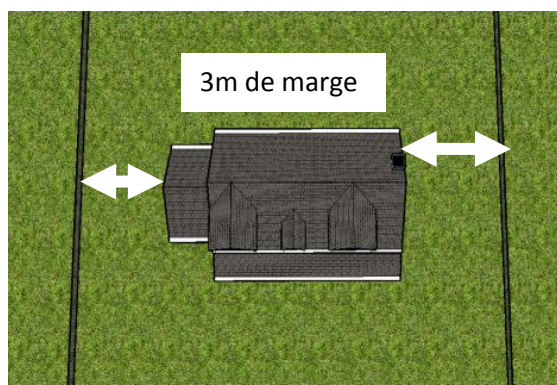
Article U7 – Implantation par rapport aux *limites séparatives*

Dispositions générales applicables aux secteurs Ub, Ud et Uh :

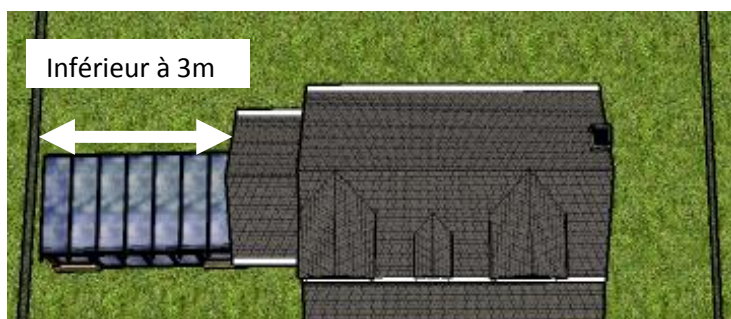
- 7.1 Les constructions peuvent être édifiées au maximum sur une **limite séparative**, à condition que la **contiguïté** soit obtenue par une annexe pour les constructions à usage d'habitation. Une marge de 3m est maintenue sur le côté de la construction ne supportant pas l'annexe.



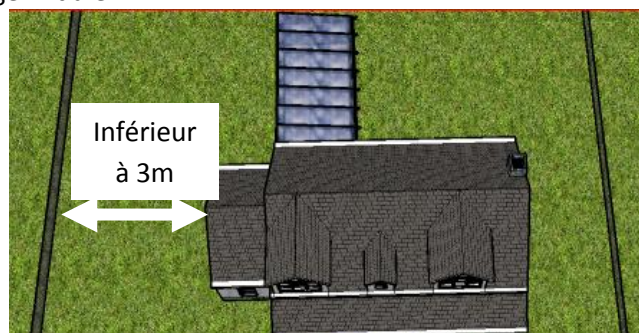
- 7.2 En cas de non contiguïté, les constructions doivent être implantées avec une marge minimale de 3 mètres de part et d'autre de la construction.



- 7.3 Les **extensions** situées dans le prolongement des constructions existantes, elles-mêmes situées à moins de 3 mètres des **limites séparatives**, sont autorisées dès lors que leur implantation ne contribue pas à réduire la marge initiale.



Non valide : l'extension réduit la marge initiale.



Valide : l'extension ne réduit pas la marge initiale

- 7.4 Aucune construction ou installation ne peut être implantées à moins de 6 mètres des berges des rus, excepté pour les terrains bâtis ou clos de murs au 3 février 1995.

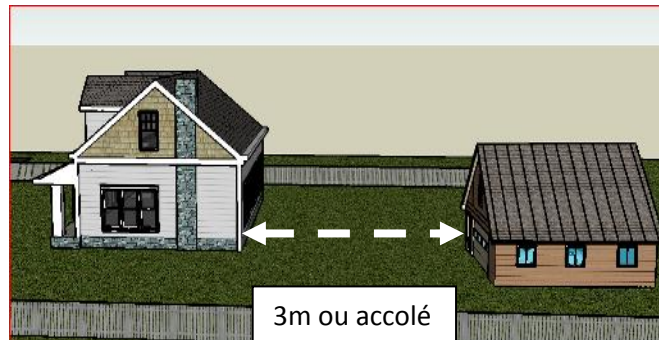
Avertissement : les schémas / illustrations présentés dans le corps du règlement n'ont pas de valeur réglementaire et ne sont donc pas opposables.

Article U8 – Implantation des constructions les unes par rapport aux autres sur une même propriété

Dispositions applicables aux secteurs Ub, Ud et Uh :

8.1 La distance entre deux **constructions** sur un même **terrain** sera :

- ✓ Au minimum de 3m
- ✓ Nulle (constructions accolées)



8.2 Les saillies (balcons...) sont prises en compte dans le calcul de la distance séparant les constructions.

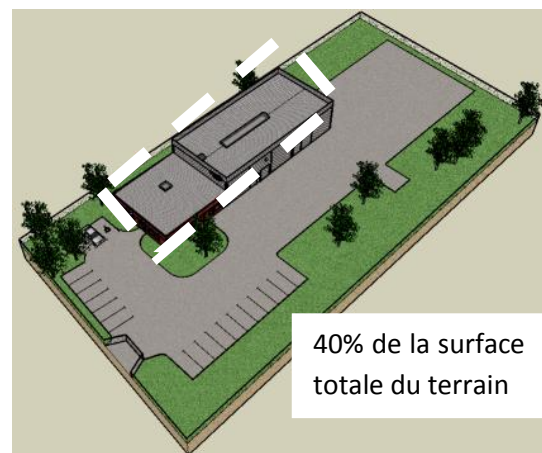
Article U9 – Emprise au sol

9.1 Il n'est pas fixé de règles pour le secteur Uh

Dispositions applicables aux secteurs Ub et Ud :

9.2 L'**emprise au sol** de l'ensemble des constructions à usage d'habitation et leurs **annexes** ne doit pas dépasser 30 % de la surface totale du **terrain**.

9.3 L'**emprise au sol** peut être portée à 40 % dans le cas d'implantation de commerces, de bureaux, de services ou d'activités autorisées, que ce soit en implantation unique ou en complément de la **construction principale** à usage d'habitation.



9.4 L'**extension** de faible importance des immeubles existants non conformes aux règles du PLU est autorisée sous réserve que l'**extension** projetée ne dépasse 10 % de la **Surface Hors Œuvre Nette** réalisée avant l'entrée en vigueur du PLU.

Article U10 – Hauteur des constructions

Dispositions applicables aux secteurs Ub, Ud et Uh :

- 10.1 Les souches de cheminée, les antennes de télévision, les gardes-corps... ne sont pas comptabilisés dans le calcul de la hauteur.
- 10.2 Un dépassement de la hauteur maximale peut être autorisé pour des raisons fonctionnelles (château d'eau, colonnes d'aération, réservoirs, silos, clochers...), dans le respect des sites urbains et naturels.
- 10.3 La **hauteur** maximale des constructions **annexes** non **contiguës** à la **construction principale** (garage, **abri de jardin**, bûcher...) est fixée à 4 mètres au **faîtage**.

Dispositions complémentaires pour le secteur Ub :

- 10.4 La hauteur maximale des constructions est limitée à 12 mètres au faîtage.

Dispositions complémentaires pour le secteur Ud :

- 10.5 La hauteur maximale des constructions est limitée à 11 mètres au faîtage.

Dispositions complémentaires pour le secteur Uh :

- 10.6 La hauteur maximale des constructions est limitée à 8 mètres au faîtage.



Hauteur maxi :

Ub = 12m

Ud = 11m

Uh = 8m

Article U11 – Aspects extérieurs

Dispositions générales applicables aux secteurs Ub, Ud et Uh :

- 11.1 Les plaques de bétons non enduites sont interdites employées à nu.
- 11.2 Les citernes à combustibles ainsi que les installations similaires doivent être placées en des lieux non visibles de la voie publique ou masquées par un écran végétal.
- 11.3 Les tôles galvanisées non peintes sont interdites.
- 11.4 Les coffrets techniques et boîtes aux lettres seront regroupés au sein de modules s'intégrant en continuité de l'**alignement**.

Pour les secteurs Ub et Ud :

Aspect

- 11.5 Toute architecture étrangère à la région est interdite.
- 11.6 Les **murs-pignons** doivent être traités avec le même soin que les **façades principales**.

Matériaux

Sont autorisés :

- 11.7 Les matériaux destinés à être recouverts (brique creuse, parpaing...) doivent l'être d'enduits lisses ou talochés de teinte rappelant les enduits anciens au mortier bâtard ou à la chaux (gamme de gris, sable, ocre, rose...).
- 11.8 Les bâtiments à usage d'activité réalisés en profilés divers utiliseront des tonalités différentes, notamment pour la couverture, afin d'éviter l'effet de masse.

Sont interdits :

- 11.9 Les enduits blanc pur et les briques de teinte flammée.

Zone urbaine « U »

Sous-sol

- 11.10 Les parties apparentes de sous-sol seront traitées à l'identique du restant de la **façade** (matériaux, teintes...).



Substruction apparente traitée à l'identique du reste de la façade

Toitures

Le toit

- 11.11 Les toitures des habitations neuves seront inclinées entre 35° et 45° sur l'horizontale, sauf en cas de toit-terrasse (0 degré).



- 11.12 Les relevés de toitures dits **chiens-assis** sont interdits.
- 11.13 A l'exception des vérandas, la pente des toitures des bâtiments **annexes** accolés à l'habitation doit être la même que celle du bâtiment auquel ils sont attenants.

Les ouvertures

- 11.14 Le **faîtage** des **lucarnes** sera inférieur à celui de la toiture.



Faîtage toiture

Faîtage lucarne

Avertissement : les schémas / illustrations présentés dans le corps du règlement n'ont pas de valeur réglementaire et ne sont donc pas opposables.

Zone urbaine « U »

La couverture

11.15 Les techniques permettant l'utilisation d'énergies renouvelables (panneaux solaires...) ou de techniques durables (**toitures végétalisées...**) sont autorisées.



11.16 Les toitures des habitations seront réalisées soit :

- ✓ en tuiles brunes
- ✓ en ardoises posées droites (ardoises naturelles ou en fibre-ciment)

11.17 Les toitures des bâtiments agricoles ou d'entrepôts seront réalisées soit :

- ✓ Fibro-ciment teinté dans la masse
- ✓ Plaques profilées
- ✓ Ardoises synthétiques ou en shingle de teinte brune ou gris bleu

Les vérandas

11.18 Les vérandas sont autorisées à condition d'être réalisées

- ✓ en **façade** arrière de la construction
- ✓ en **façade** latérale pour les habitations en pignon

Annexes

11.19 Les **annexes** seront construites, couvertes et enduites avec des matériaux rappelant la **construction principale**.

11.20 Les **façades** et les couvertures des **abris de jardin** doivent être réalisées avec des matériaux de couleur foncée s'harmonisant avec le paysage environnant. Les tôles brutes ou galvanisées non peintes en usine sont interdites.

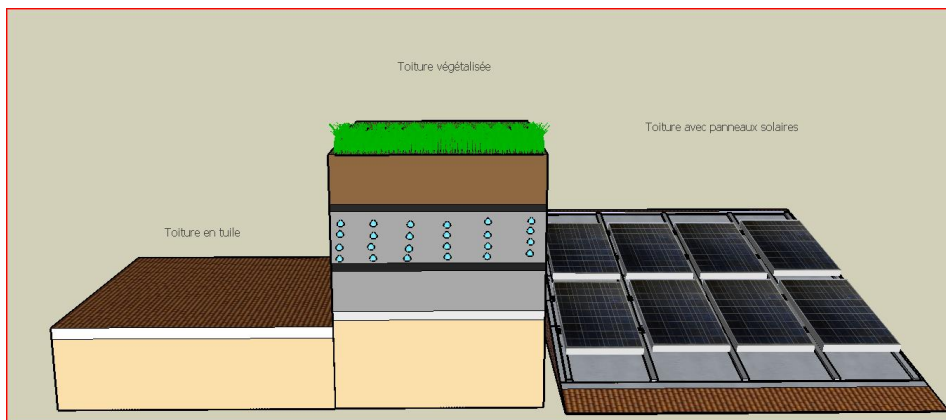
Zone urbaine « U »

Clôtures

- 11.21 En façade, la hauteur des clôtures est limitée à 1,80 mètres, mesurée à partir du sol existant sur son **emprise**.
- 11.22 En limites latérales, les clôtures auront une hauteur maximale de 2 mètres, mesurée à partir du sol existant sur son **emprise**.
- 11.23 Les clôtures végétales seront d'essences locales et de préférence non allergènes.

Pour le secteur Uh :

- 11.24 En façade, la hauteur des clôtures est limitée à 1,80 mètres, mesurée à partir du sol existant sur son **emprise**.
- 11.25 En limites latérales, les clôtures auront une hauteur maximale de 2 mètres, mesurée à partir du sol existant sur son **emprise**.
- 11.26 Les clôtures végétales seront d'essences locales et de préférence non allergènes.
- 11.27 Les techniques permettant l'utilisation d'énergies renouvelables (panneaux solaires...) ou de techniques durables (**toitures végétalisées...**) sont autorisées.



Article U12 – Stationnement des véhicules

- 12.1 Se référer à l'article 7 « Stationnement » des dispositions générales page 7 du présent règlement.

Article U13 – *Espaces libres* et plantations

Obligations de planter

- 13.1 Pour les constructions à usage d'habitation, 40 % au moins de la surface du **terrain** doit être plantée.
- 13.2 Les plantations accompagnant des aménagements hydrauliques de type noues, bassins... doivent être constituées d'essences adaptées (roseaux, saules...) et résistantes à la sécheresse et à l'immersion.
- 13.3 Les abords des voiries secondaires nouvelles devront être végétalisées avec des bandes arbustives sur au moins un côté des rues. Les végétaux utilisés seront d'essences locales et de préférence non allergènes. Seront évités les arbustes épineux et à baies toxiques.
- 13.4 L'utilisation des conifères est interdite dans la composition des haies formant clôtures. Celles-ci devront être composées d'essences locales et de préférence non allergènes.

III. Nature de l'occupation et de l'utilisation du sol

Article U14 – Coefficient d'Occupation du Sol

- 14.1 Il n'est pas fixé de règles

La zone à urbaniser « 1AU »

Caractère de la zone

Les deux secteurs 1AU de la commune sont destinés à accueillir des habitations de type pavillonnaire et éventuellement des activités ne nuisant pas au voisinage.

Situées en continuité immédiate de zone résidentielle, leur rattachement permet à la commune d'étoffer sa trame bâtie sans provoquer d'étalement urbain.

I. Nature de l'occupation et de l'utilisation du sol

Article 1AU1 – Occupation et utilisation du sol interdites

Sont interdits :

- 1.1 Tout mode d'occupation ou d'utilisation autre que ceux énumérés à l'article 1AU2.
- 1.2 Les constructions situées à moins de 30 mètres de *lisière* du massif boisé ou qui rompent les continuités d'un écosystème ou le fonctionnement écologique de la zone.

Article 1AU2 – Occupation et utilisation du sol admises sous conditions

Sont admises, sous conditions, les occupations et utilisations du sol suivantes :

- 2.1 Les installations contribuant au développement durable et à la valorisation de l'environnement (exemple : production de chauffage par l'utilisation d'énergies renouvelables, récupération des eaux de pluie, production solaire d'électricité...) à condition qu'elles ne remettent pas en cause le caractère prédominant de la zone.
- 2.2 Sauf application d'une disposition d'alignement ou d'espaces boisés classés, il pourra être fait abstraction des prescriptions édictées aux articles 3 à 13 pour les aménagements, ouvrages, constructions ou installations d'intérêt général ou lorsqu'ils contribuent au fonctionnement ou à l'exercice des services publics.
- 2.3 Les lotissements et ensembles de constructions groupées à usage d'habitation, à condition que ces habitations ne mettent pas en cause la poursuite de l'urbanisation de la zone.
- 2.4 Les constructions admises peuvent comporter des constructions ou parties de constructions à usage de bureau dans la limite de 20 % de la **Surface Hors Œuvre Nette** autorisée par **terrain**.
- 2.5 Les bâtiments **annexes** (garage, remise à matériel, bûcher, **abri de jardin**) liés aux constructions à usage d'habitation existantes.
- 2.6 Les groupes de garages individuels s'ils sont liés à une opération de construction à usage d'habitation.
- 2.7 Les aménagements, ouvrages, constructions ou installations lorsqu'ils présentent un caractère **d'intérêt général** ou lorsqu'ils contribuent au fonctionnement ou à l'exercice des services destinés au public.

II. Conditions de l'occupation du sol

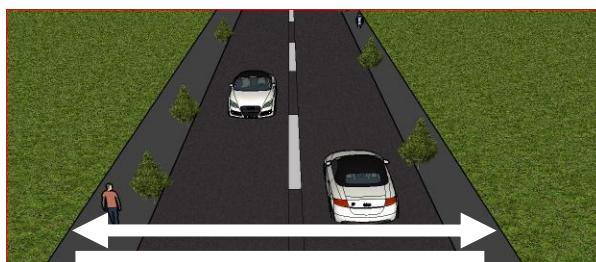
Article 1AU3 – *Accès et voirie*

Accès

- 3.1 Pour être constructible, un **terrain** doit être desservi par une voie existante (publique ou privée) en bon état de viabilité ou par une voie projetée :
- ✓ adaptée à l'importance et à la **destination** des constructions desservies
 - ✓ permettant d'assurer la sécurité des usagers
 - ✓ permettant l'approche et l'utilisation des véhicules et du matériel de lutte contre l'incendie et des services de sécurité
- 3.2 Les **accès** véhicules sont limités à 1 seul par propriété, y compris quand le **terrain** (ou îlot de propriété) est desservi par plusieurs voies.
- 3.3 Lorsqu'un **terrain** est riverain de plusieurs voies, l'accès devra être établi sur la voie supportant le moins de circulation.
- 3.4 Les **accès** sont interdits ou modifiés en cas d'atteinte à des éléments présents sur l'**emprise** de la voie (plantations, supports d'éclairage public, autres réseaux...).
- 3.5 Les garages groupés doivent être disposés de façon à ne présenter qu'un **accès** sur la voie.
- 3.6 Aucune construction ne peut avoir un **accès** carrossable sur les pistes cyclables, les pistes de défense de la forêt contre l'incendie et les sentiers touristiques et balisés, les sentes piétonnes ou sur une coulée verte.

Voirie

- 3.7 Les voies nouvelles doivent avoir, voirie, trottoirs, plantations et stationnements compris :
- ✓ au moins 12 mètres de largeur d'**emprise** en double sens pour les voies structurantes
 - ✓ au moins 8 mètres de largeur d'**emprise** en double sens pour les voies secondaires
 - ✓ 6 mètres en sens unique



Voie structurante = 12m mini

Voie secondaire = 8m mini



Avertissement : les schémas / illustrations présentés dans le corps du règlement n'ont pas de valeur réglementaire et ne sont donc pas opposables.

Zone à urbaniser « 1AU »

- 3.8 Les voies nouvelles en impasse sont interdites.
- 3.9 Les sentiers piétons existants doivent être conservés.
- 3.10 Les nouvelles sentes piétonnes auront une largeur minimale de 2 mètres.

Article 1AU4 – Desserte par les réseaux

Alimentation en eau potable

- 4.1 Toute construction ou installation susceptible de requérir une alimentation en eau potable doit être raccordée au réseau public de distribution d'eau potable.

Assainissement et eaux pluviales

Eaux usées domestiques et non domestiques

- 4.2 Toute construction ou installation doit être raccordée au réseau collectif d'assainissement en respectant ses caractéristiques.
- 4.3 Les eaux usées non domestiques doivent être traitées individuellement avant rejet dans le réseau collectif.
- 4.4 Les établissements rejetant des eaux usées non domestiques devront être pourvus d'au moins deux branchements distincts (un branchement eaux usées domestiques et un branchement eaux usées non domestiques à **dispositif d'obturation**).

Eaux pluviales

- 4.5 Les eaux pluviales doivent être recueillies séparément à l'intérieur d'une même propriété.
- 4.6 Les aménagements réalisés sur tout **terrain** doivent être tels qu'ils n'aggravent pas les écoulements des eaux pluviales.
- 4.7 L'infiltration sur le **terrain** sera réalisée, que ce soit par le choix, à la charge du propriétaire :
 - ✓ de dispositifs tampon simple (cuve de remplissage avec **trop plein**)
 - ✓ de dispositifs tampon de récupération des eaux pluviales
- 4.8 Aucun rejet ne sera admis sur le domaine public, exception faite du **trop plein**

Zone à urbaniser « 1AU »

Réseaux divers

4.9 Dans les lotissements et les ensembles d'habitations ou d'activités nécessitant la réalisation de voie nouvelle, les réseaux électriques, téléphoniques et de télé câble seront aménagés en souterrain.

4.10 Le raccordement aux réseaux publics doit être réalisé en souterrain.

Collecte des déchets

4.11 Pour toute construction nouvelle à **destination** d'habitation collective d'au moins 4 logements, un local destiné au stockage des ordures ménagères doit être aménagé, dimensionné pour répondre aux obligations réglementaires en vigueur et organisé pour pratiquer le tri sélectif.

Article 1AU5 – Caractéristiques des terrains

Annexes et extensions des constructions existantes

5.1 Pour les terrains inférieurs à 500 m², les annexes et les extensions du bâti existant sont autorisées dans la limite de l'emprise au sol défini à l'article 1AU9 du présent règlement.

Superficie minimale des *terrains* constructibles

5.2 Pour être constructible, tout **terrain** doit avoir une superficie d'au moins 500 m².

Article 1AU6 – Implantation par rapport aux voies et *emprises* publiques

6.1 Les constructions doivent être implantées avec un **retrait** d'au moins 5 mètres par rapport à l'**alignement** ou l'**emprise** de la voie qui dessert le **terrain**.

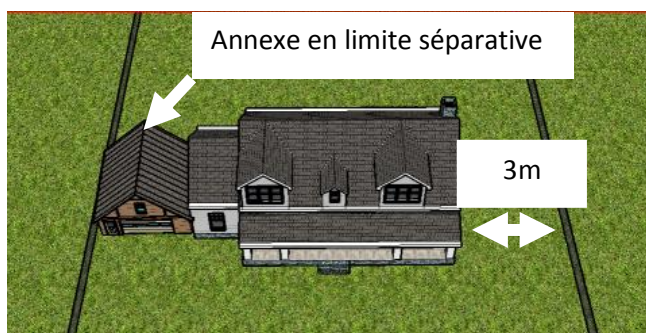


6.2 Des éléments architecturaux peuvent être autorisés en saillie sur l'**alignement** ou le **retrait** imposé dans les conditions habituelles de permission de voirie (gouttières, balcons...).

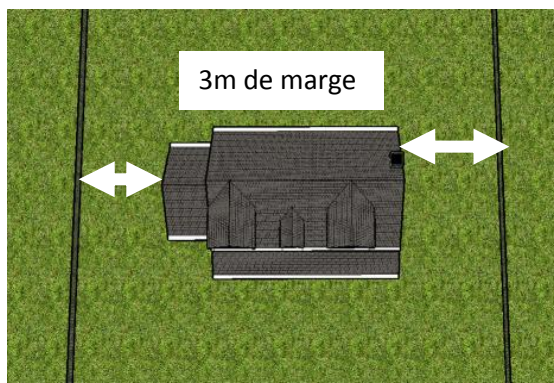
Article 1AU7 – Implantation par rapport aux *limites séparatives*

7.1 Les constructions peuvent être édifiées au maximum sur une **limite séparative**, à condition que la **contiguïté** soit obtenue par une annexe pour les constructions à usage d'habitation.

Une marge de 3m est maintenue sur le côté de la construction ne supportant pas l'annexe.

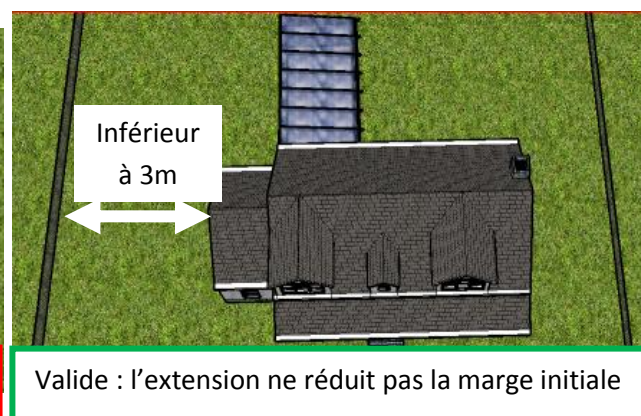
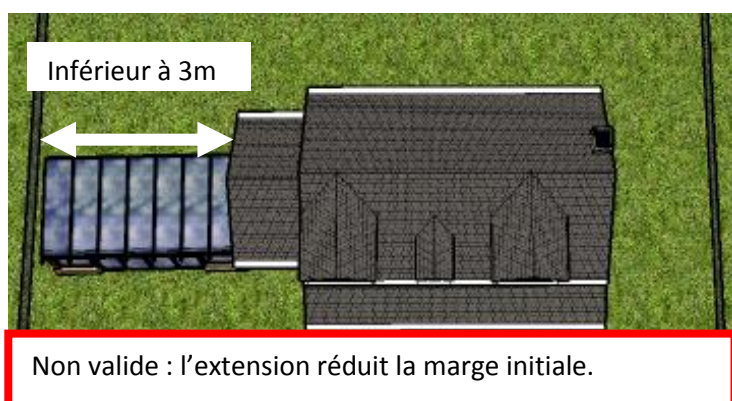


7.2 En cas de non contiguïté, les constructions doivent être implantées avec une marge minimale de 3 mètres de part et d'autre de la construction.



Zone à urbaniser « 1AU »

7.3 Les **extensions** situées dans le prolongement des constructions existantes, elles-mêmes situées à moins de 3 mètres des **limites séparatives**, sont autorisées dès lors que leur implantation ne contribue pas à réduire la marge initiale.

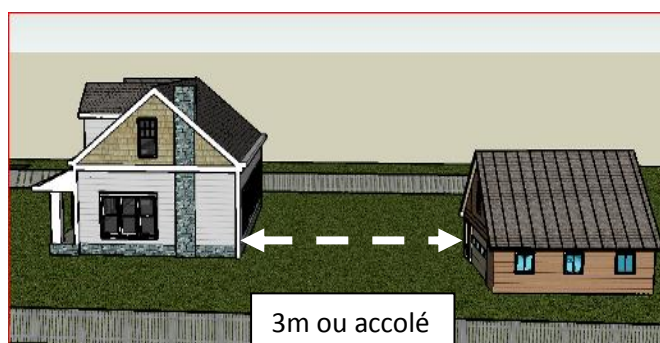


7.4 Aucune construction ou installation ne peut être implantées à moins de 6 mètres des berges des rus, excepté pour les terrains bâtis ou clos de murs au 3 février 1995.

Article 1AU8 – Implantation des constructions les unes par rapport aux autres sur une même propriété

8.3 La distance entre deux **constructions** sur un même **terrain** sera :

- ✓ Au minimum de 3m
- ✓ Nulle (constructions accolées)



Les saillies (balcons...) sont prises en compte dans le calcul de la distance.

Article 1AU9 – *Emprise au sol*

9.1 L'**extension** de faible importance des immeubles existants est autorisée sous réserve que l'**extension** projetée ne dépasse 10 % de la **Surface Hors Œuvre Nette** réalisée avant l'entrée en vigueur du PLU.

9.2 L'**emprise** maximale au sol est fixée à :

- ✓ 50 % de la surface totale du **terrain** pour les constructions à usage d'habitation et leurs **annexes**.

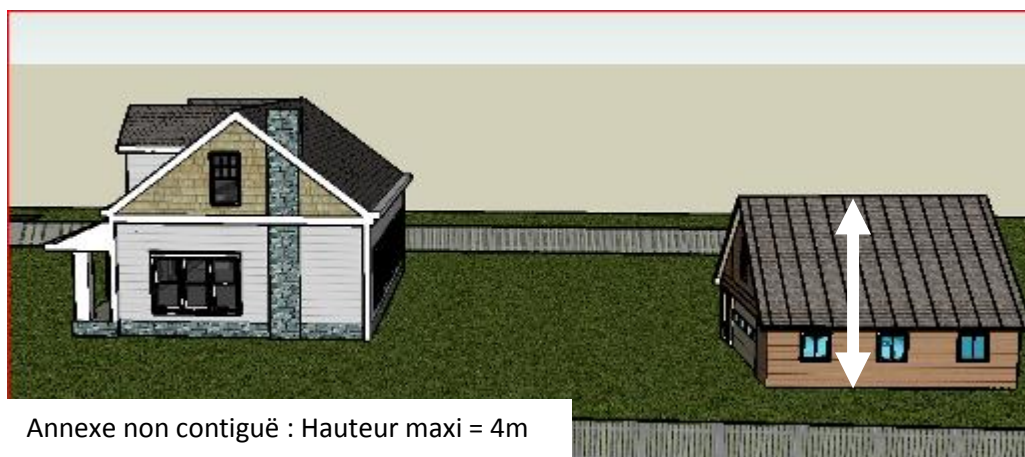
Article 1AU10 – *Hauteur des constructions*

10.1 Les souches de cheminée, les antennes de télévision, les gardes-corps... ne sont pas comptabilisés dans le calcul de la **hauteur**.

10.2 La **hauteur** maximale des constructions à usage d'habitation est limitée à 11 mètres.



10.3 La **hauteur** maximale des constructions **annexes** non **contiguës** à la **construction principale** (garage, **abri de jardin**, bûcher...) est fixée à 4 mètres au **faîtage**.



Article 1AU11 – Aspects extérieurs

Généralités

- 11.1 Les constructions s'intégreront dans les lignes du paysage et seront adaptées au site.
- 11.2 Les coffrets techniques et boîtes aux lettres seront regroupés au sein de modules s'intégrant en continuité de l'***alignement***.

Aspect

- 11.3 Toute architecture étrangère à la région est interdite.
- 11.4 Les ***murs-pignons*** doivent être traités avec le même soin que les ***façades principales***.

Matériaux

Sont autorisés :

- 11.5 Les matériaux destinés à être recouverts (brique creuse, parpaing...) doivent l'être d'enduits lisses ou talochés de teinte rappelant les enduits anciens au mortier bâtard ou à la chaux (gamme de gris, sable, ocre, rose...).
- 11.6 Les bâtiments à usage d'activité réalisés en profilés divers utiliseront des tonalités différentes, notamment pour la couverture, afin d'éviter l'effet de masse.

Sont interdits :

- 11.7 Les enduits blanc pur et les briques de teinte flammée.

Sous-sol

- 11.8 Les parties apparentes de sous-sol seront traitées à l'identique du restant de la ***façade*** (matériaux, teintes...).



Substruction apparente traitée à l'identique du reste de la façade

- 11.9 Les garages en sous-sol sont interdits.

Zone à urbaniser « 1AU »

Toitures

Le toit

- 11.10 Les toitures des habitations neuves seront inclinées entre 35° et 45° sur l'horizontale, sauf en cas de toit-terrasse (0 degré).
- 11.11 Les relevés de toitures dits **chiens-assis** sont interdits.
- 11.12 A l'exception des vérandas, la pente des toitures des bâtiments **annexes** accolés à l'habitation doit être la même que celle du bâtiment auquel ils sont attenants.

Les ouvertures

- 11.13 Le **faîtage** des **lucarnes** sera inférieur à celui de la toiture.



Faîtage toiture

Faîtage lucarne

La couverture

- 11.14 Les techniques permettant l'utilisation d'énergies renouvelables (panneaux solaires...) ou de techniques durables (**toitures végétalisées...**) sont autorisées.



- 11.15 Les toitures des habitations seront réalisées soit :
- ✓ en tuiles brunes
 - ✓ en ardoises posées droites (ardoises naturelles ou en fibre-ciment)
- 11.16 Les toitures des bâtiments agricoles ou d'entrepôts seront réalisées soit :
- ✓ Fibro-ciment teinté dans la masse
 - ✓ Plaques profilées
 - ✓ Ardoises synthétiques ou en shingle de teinte brune ou gris bleu

Avertissement : les schémas / illustrations présentés dans le corps du règlement n'ont pas de valeur réglementaire et ne sont donc pas opposables.

Zone à urbaniser « 1AU »

Les vérandas

- 11.17 Les vérandas sont autorisées à condition d'être réalisées
- ✓ en **façade** arrière de la construction
 - ✓ en **façade** latérale pour les habitations en pignon

Annexes

- 11.18 Les **annexes** seront construites, couvertes et enduites avec des matériaux rappelant la **construction principale**.
- 11.19 Les **façades** et les couvertures des **abris de jardin** doivent être réalisées avec des matériaux de couleur foncée s'harmonisant avec le paysage environnant. Les tôles brutes ou galvanisées non peintes en usine sont interdites.

Clôtures

- 11.20 En façade, la hauteur des clôtures est limitée à 1,80 mètres, mesurée à partir du sol existant sur son **emprise**.
- 11.21 En limites latérales, les clôtures auront une hauteur maximale de 2 mètres, mesurée à partir du sol existant sur son **emprise**.
- 11.22 Les clôtures végétales seront d'essences locales et de préférence non allergènes.

Article 1AU12 – Stationnement des véhicules

- 12.1 Se référer à l'article 7 « Stationnement » des dispositions générales.

Article 1AU13 – *Espaces libres* et plantations

Obligations de planter

- 13.1 Pour les constructions à usage d'habitation, 40 % au moins de la surface du **terrain** doit être plantée.
- 13.2 Les plantations accompagnant des aménagements hydrauliques de type noues, bassins... doivent être constituées d'essences adaptées (roseaux, saules...) et résistantes à la sécheresse et à l'immersion.
- 13.3 Les abords des voiries secondaires nouvelles devront être végétalisées avec des bandes arbustives sur au moins un côté des rues. Les végétaux utilisés seront d'essences locales et de préférence non allergènes. Seront évités les arbustes épineux et à baies toxiques.
- 13.4 L'utilisation des conifères est interdite dans la composition des haies formant clôtures. Celles-ci devront être composées d'essences locales et de préférence non allergènes.

Obligations de réaliser des espaces communs

- 13.1 Les aires plantées ou de récréation seront ouvertes sur l'espace public.

III. Nature de l'occupation et de l'utilisation du sol

Article 1AU14 – Coefficient d'Occupation du Sol

- 14.1 Il n'est pas fixé de règles

La zone naturelle « N »

Caractère de la zone

Elle correspond aux zones naturelles protégées en raison du risque d'inondation lié à la rivière Oise et de la qualité des sites et du paysage, notamment les espaces forestiers et les corridors écologiques entre Bailly et Tracy-le-Val.

Zone naturelle « N »

I. Nature de l'occupation et de l'utilisation du sol

L'**extension** de faible importance des immeubles existants non conformes aux règles du PLU est autorisée sous réserve que l'**extension** projetée ne dépasse pas (en une ou plusieurs fois) 10 % de la **Surface Hors Œuvre Nette** réalisée avant l'entrée en vigueur du présent PLU.

Article N1 – Occupation et utilisation du sol interdites

Est interdit :

- 1.1 Tout mode d'occupation autre que ceux précisés dans l'article N2.

Article N2 – Occupation et utilisation du sol admises sous conditions

Rappels :

- 2.1 Les constructions ou installations situées dans les zones inondables sont soumises à des prescriptions techniques. Voir l'annexe « Servitudes » du PLU.

Sont admises, sous conditions, les occupations et utilisations du sol suivantes :

- 2.2 Les constructions, installations et ouvrages techniques nécessaires à l'exploitation, l'entretien ou la surveillance de la forêt domaniale et de la rivière Oise.
- 2.3 Hors des espaces boisés classés, les cheminements piétonniers et cyclables et les sentes équestres sur une surface perméable, les objets mobiliers destinés à l'accueil ou à l'information du public, les postes d'observation de la faune
- 2.4 Sauf application d'une disposition d'alignement ou d'espaces boisés classés, il pourra être fait abstraction des prescriptions édictées aux articles 3 à 13 pour les aménagements, ouvrages, constructions ou installations d'intérêt général ou lorsqu'ils contribuent au fonctionnement ou à l'exercice des services publics.

II. Conditions de l'occupation du sol

Article N3 – *Accès et voirie*

3.1 Il n'est pas fixé de règles

Article N4 – *Desserte par les réseaux*

4.1 Il n'est pas fixé de règles

Article N5 – *Caractéristiques des terrains*

5.1 Il n'est pas fixé de règles

Article N6 – *Implantation par rapport aux voies et emprises publiques*

6.1 Il n'est pas fixé de règles

Article N7 – *Implantation par rapport aux limites séparatives*

7.1 Il n'est pas fixé de règles

Article N8 – *Implantation des constructions les unes par rapport aux autres sur une même propriété*

8.1 Il n'est pas fixé de règles

Article N9 – *Emprise au sol*

9.1 L'**extension** de faible importance des immeubles existants non conformes aux règles du PLU est autorisée sous réserve que l'**extension** projetée ne dépasse 10 % de la **Surface Hors Œuvre Nette** réalisée avant l'entrée en vigueur du PLU.

Article N10 – *Hauteur des constructions*

10.1 Il n'est pas fixé de règles

Article N11 – Aspects extérieurs

Pour tous les secteurs N :

- 11.1 Les constructions s'intégreront dans les lignes du paysage et seront adaptées au site.

Article N12 – Stationnement des véhicules

- 12.1 Il n'est pas fixé de règles

Article N13 – *Espaces libres* et plantations

Espaces Boisés Classés

- 13.1 Les espaces boisés figurant au plan comme espaces boisés classés à conserver, à protéger ou à créer sont soumis aux dispositions de l'article L. 130-1 du Code de l'Urbanisme.

III. Nature de l'occupation et de l'utilisation du sol

Article N14 – Coefficient d'Occupation du Sol

- 14.1 Il n'est pas fixé de règles

La zone agricole « A »

Caractère de la zone

Elle correspond aux espaces agricoles à usage de culture ou de pâturage. Ceux-ci sont situés dans la plaine séparant Bailly de Tracy le Val et entre l'espace bâti de la Rue des Sablons et le massif forestier.

Le secteur Ai correspond aux prairies inondables près de l'Oise (« Les étangs »). Le classement en zone agricole correspond à l'usage qu'en font les exploitants agricoles.

I. Nature de l'occupation et de l'utilisation du sol

Article A1 – Occupation et utilisation du sol interdites

Pour le secteur Ai

- 1.1 Toute construction à usage d'habitation ou d'activité.

Pour le secteur A

- 1.2 Tout mode d'occupation autre que ceux précisés dans l'article A2.

Article A2 – Occupation et utilisation du sol admises sous conditions

Il n'est pas fixé de règles pour le secteur Ai

Rappels :

- 2.1 Les constructions ou installations situées dans les zones inondables sont soumises à des prescriptions techniques. Voir l'annexe « Servitudes » du PLU.

Sont admises, sous conditions, les occupations et utilisations du sol suivantes :

- 2.2 Les constructions et les installations classées ou non, liées directement à l'agriculture ou à l'élevage
- 2.3 Les activités de diversification et d'agritourisme exercées par un exploitant agricole, qui sont dans le prolongement de l'acte de production ou qui ont pour support l'exploitation
- 2.4 Les **affouillements** et **exhaussements** du sol liés à une construction.
- 2.5 Sauf application d'une disposition d'alignement ou d'espaces boisés classés, il pourra être fait abstraction des prescriptions édictées aux articles 3 à 13 pour les aménagements, ouvrages, constructions ou installations d'intérêt général ou lorsqu'ils contribuent au fonctionnement ou à l'exercice des services publics.

II. Conditions de l'occupation du sol

Article A3 – *Accès et voirie*

Il n'est pas fixé de règles pour le secteur Ai

Accès

- 3.1 Pour être constructible, un **terrain** doit être desservi par une voie (publique ou privée) en bon état de viabilité :
- ✓ adaptée à l'importance et à la **destination** des constructions ou **terrains** desservis
 - ✓ permettant d'assurer la sécurité des usagers
 - ✓ permettant l'approche et l'utilisation des véhicules et du matériel de lutte contre l'incendie et des services de sécurité
 - ✓ aménagée pour apporter la moindre gêne à la circulation publique
- 3.2 Lorsqu'un **terrain** est riverain de plusieurs voies, l'**accès** peut être interdit sur une ou plusieurs voies en cas de gêne ou de risque pour la circulation.
- 3.3 Les **accès** sont interdits ou modifiés en cas d'atteinte à des éléments présents sur l'**emprise** de la voie (plantations, supports d'éclairage public, autres réseaux...).
- 3.4 Aucune construction ne peut avoir un **accès** carrossable sur les pistes cyclables, les pistes de défense de la forêt contre l'incendie et les sentiers touristiques et balisés

Voirie

- 3.5 Les caractéristiques des voies nouvelles doivent être adaptées aux usages qu'elles supportent ou aux opérations qu'elles doivent desservir.
- 3.6 Les sentiers piétons existants doivent être conservés.

Article A4 – Desserte par les réseaux

Il n'est pas fixé de règles pour le secteur Ai

Alimentation en eau potable

- 4.1 Toute construction ou installation susceptible de requérir une alimentation en eau potable doit être raccordée au réseau public de distribution d'eau potable.
- 4.2 A défaut de branchement possible sur le réseau public, l'alimentation en eau des bâtiments agricoles peut être assurée par captage, forage ou puits particuliers.

Assainissement et eaux pluviales

Eaux usées domestiques et non domestiques

- 4.3 Toute construction ou installation doit être raccordée au réseau collectif d'assainissement en respectant ses caractéristiques.
- 4.4 A défaut de branchement possible sur le réseau collectif d'assainissement, les eaux usées doivent être épurées par des dispositifs de traitement individuels agréés avant rejet en milieu naturel.
- 4.5 Ces installations autonomes doivent être conçues de façon à pouvoir être mises hors circuit et la construction directement raccordée au réseau, quand celui-ci sera réalisé.
- 4.6 L'évacuation d'eaux usées non traitées dans les rivières, fossés ou égouts d'eaux pluviales est interdite.
- 4.7 Les établissements rejetant des eaux usées non domestiques devront être pourvus d'au moins deux branchements distincts (un branchement eaux usées domestiques et un branchement eaux usées non domestiques à **dispositif d'obturation**).

Eaux pluviales

- 4.8 Les eaux pluviales doivent être recueillies séparément à l'intérieur d'une même propriété.
- 4.9 Les eaux pluviales doivent être dirigées vers un dispositif de traitement si elles ne peuvent pas être évacuées sans inconvénient ni risque en milieu naturel, vers le réseau public (canalisation, caniveau, fossé) ou vers un dispositif récupérateur d'eau pluviale.
- 4.10 Tout aménagement nécessaire au libre écoulement des eaux pluviales lié à l'absence ou l'insuffisance des réseaux est à la charge exclusive du propriétaire qui doit réaliser les dispositifs adaptés au **terrain** ou à la construction.
- 4.11 L'infiltration sur le **terrain** est vivement recommandée, que ce soit par le choix d'une imperméabilisation réduite du sol et/ou par des dispositifs de récupération des eaux pluviales.

Avertissement : les schémas / illustrations présentés dans le corps du règlement n'ont pas de valeur réglementaire et ne sont donc pas opposables.

Zone agricole « A »

Réseaux divers

- 4.12 Les nouvelles installations de réseaux devront être réalisées de manière à permettre la meilleure dissimulation possible des réseaux de câbles.

Collecte des déchets

- 4.13 Pour toute construction nouvelle à usage d'activité, un espace destiné au stockage des ordures ménagères doit être aménagé, dimensionné pour répondre aux obligations réglementaires en vigueur et organisé pour pratiquer le tri sélectif.

Article A5 – Caractéristiques des terrains

- 5.1 Il n'est pas fixé de règles

Article A6 – Implantation par rapport aux voies et *emprises* publiques

Il n'est pas fixé de règles pour le secteur Ai

- 6.1 Aucune construction ne peut être édifiée à moins de 20 mètres de l'*emprise* des RD 40 et RD 165.

- 6.2 Cette marge peut être ramenée à 10 mètres pour les autres *emprises* publiques.



Article A7 – Implantation par rapport aux *limites séparatives*

Il n'est pas fixé de règles pour le secteur Ai

- 7.1 Aucune construction ou installation ne peut être implantée à moins de 30 mètres des espaces boisés classés.
- 7.2 Aucune construction ou installation ne peut être implantée à moins de 6 mètres des berges des rus, excepté pour les terrains bâtis ou clos de murs au 3 février 1995.

Article A8 – Implantation des constructions les unes par rapport aux autres sur une même propriété

- 8.1 Il n'est pas fixé de règles

Article A9 – Emprise au sol

- 9.1 Il n'est pas fixé de règles

Article A10 – *Hauteur* des constructions

Il n'est pas fixé de règles pour le secteur Ai

- 10.1 La **hauteur** des bâtiments à usage d'activités agricoles est limitée à 15 mètres au faîtage.
- 10.2 La **hauteur** des bâtiments à usage d'activités non agricoles est limitée à 12 mètres au faîtage.
- 10.3 La **hauteur** maximale des autres constructions est limitée à 8 mètres au faîtage.
- 10.4 Un dépassement de la **hauteur** maximale peut être autorisé pour des raisons techniques (pente supérieure à 5 %) ou fonctionnelles (château d'eau, colonnes d'aération, réservoirs, silos...), dans le respect des sites urbains et naturels.

Article A11 – Aspects extérieurs

Il n'est pas fixé de règles pour le secteur Ai

Aspect

- 11.1 Les plaques de bétons sont autorisées employées à nu.
- 11.2 Les citernes à combustibles ainsi que les installations similaires doivent être placées en des lieux non visibles de la voie publique ou masquées par un écran végétal.
- 11.3 Les tôles galvanisées seront peintes dans la masse.
- 11.4 L'affectation à usage de dépôt de quelque nature que ce soit, dès qu'elle est incompatible avec le caractère de la zone, la sécurité, la salubrité ou la commodité du voisinage est interdite.
- 11.5 L'implantation des bâtiments agricoles isolés ou des constructions de grande hauteur (silos, réservoirs...) doit être choisie de façon à obtenir la meilleure intégration possible au site naturel (en fond de vallée, en bordure de bois plutôt qu'isolé en plaine agricole...)
- 11.6 Les éléments verticaux des bâtiments à usage agricole ou d'entrepôts seront réalisés :
 - ✓ soit en fibro-ciment
 - ✓ soit en profilés divers ou en bois traité (lames verticales teintées aspect brou de noix).La ou les teintes utilisées seront différentes de celles employées pour la couverture afin d'éviter l'effet de masse.

Toiture

- 11.7 Les techniques permettant l'utilisation d'énergies renouvelables (panneaux solaires...) ou de techniques durables (**toitures végétalisées...**) sont autorisées.
- 11.8 Les toitures bâtiments agricoles ou d'entrepôts seront réalisées :
 - ✓ soit en fibro-ciment
 - ✓ soit en profilés divers
 - ✓ soit en ardoises synthétiques ou en shingle de teinte brune ou gris bleu

Clôtures

- 11.9 Les clôtures pleines réalisées en plaques de béton armé entre poteaux sont interdites.

Article A12 – Stationnement des véhicules

- 12.1 Se référer à l'article 7 « Stationnement » des dispositions générales page 7 du présent règlement.

Article A13 – *Espaces libres* et plantations

Il n'est pas fixé de règles pour le secteur Ai

- 13.1 La préservation de la végétation existante est vivement recommandée pour limiter l'impact visuel des bâtiments.
- 13.2 Les haies, arbres, mares ... seront préservés autant que possible pour contribuer à l'intégration des bâtiments dans leur environnement.

En cas d'impossibilité de conservation de ces éléments, ils devront être recréés autour des nouveaux bâtiments avec des essences locales et de préférence non allergènes.

III. Nature de l'occupation et de l'utilisation du sol

Article A14 – Coefficient d'Occupation du Sol

- 14.1 Il n'est pas fixé de règles

Cahier de recommandations environnementales

Objectif : sensibiliser en se référant à la démarche Haute Qualité Environnementale (HQE).

Utilité : Aider à concevoir votre habitation dans la recherche d'un respect des ressources de notre planète, d'une optimisation des dépenses d'énergie et de la minimisation des risques pour la santé.

La démarche HQE a été fondée sur une logique de hiérarchisation d'exigences environnementales qui se résument en 14 cibles regroupées autour de quatre grands domaines d'intervention :

- l'éco-construction
- le confort
- l'éco-gestion
- la santé

Les économies générées

De 20 à 50 % d'économie d'énergie grâce à :

- Conception bâtiment : orientation, forme, optimisation de l'éclairage naturel...
- Technologies de construction performantes : isolation des façades, volets isolants...
- Equipements performants : chaudière haut rendement, équipements basse consommation, thermostat, mitigeurs, économiseur d'eau, chasse d'eau double flux,
- Récupération des eaux pluviales pour l'arrosage, le nettoyage...

Un bien-être non quantifiable des utilisateurs grâce à :

- Produits incorporant peu de solvants
- Matériaux sains (bois, isolants naturels, produits NF-environnement ...)
- Dispositions constructives assurant le confort d'été et évitant les effets de parois froides
- Equipements respectant les règles techniques en termes de renouvellement d'air, humidité, température, etc..., contribuant à l'amélioration de l'air intérieur.

Présentation détaillée des cibles HQE

Cible n°1 : la relation harmonieuse des bâtiments avec leur environnement immédiat

- ➔ Orientation de l'habitation vis-à-vis du soleil et vis-à-vis du vent
- ➔ Relief, nature du sol et du sous-sol
- ➔ Végétation, constructions environnantes et espaces verts : *plantation d'essences à feuilles caduques pour protéger les façades exposées et laisser passer les rayons du soleil en hiver*
- ➔ Eaux superficielles et préservation de la perméabilité des sols : privilégier le végétal, étudier la gestion des eaux de pluie



Les parkings paysagés perméables

Plaques de béton alvéolées recouvertes de pelouse.

Ne dénature pas le paysage par les parkings et améliore l'infiltration de l'eau dans le sol (lutte contre les inondations).

Cible n°2 : le choix intégré des procédés et produits de construction

- ➔ Impacts importants sur l'environnement, le confort des utilisateurs et leur santé.
- ➔ Choix des matériaux fondé sur des critères techniques, économiques et environnementaux

Cible n°3 : les chantiers à faibles nuisances ou « chantiers verts »

- ➔ réduire les substances rejetées solides, liquides (boues...) ou gazeuses (poussières ...)

Cible n°4 : la gestion de l'énergie

- ➔ Bonne isolation du bâtiment (fenêtres, murs)
- ➔ Optimisation de l'apport en lumière naturelle
- ➔ Vérifier les performances énergétiques (chauffage, électroménager...)
- ➔ l'énergie solaire thermique : produire de l'eau chaude sanitaire et de chauffage par capteurs
- ➔ la géothermie : pompe à chaleur géothermique captant la chaleur emmagasinée dans le sol

Avertissement : les schémas / illustrations présentés dans le corps du règlement n'ont pas de valeur réglementaire et ne sont donc pas opposables.

Cahier de recommandations environnementales

- le bois : utilisé à mi-saison ou en chauffage d'appoint (*attention : forêts entretenues*)

Cible n°5 : la gestion de l'eau

L'économie en eau potable

- réducteurs de pression (régulariser le débit et de limiter la pression au point de distribution)
- chasses d'eau équipées d'une commande sélective de 3 ou 6 litres,
- robinets mitigeurs pour fournir rapidement une eau à la température souhaitée,
- appareils ménagers à faible consommation d'eau.

La gestion des eaux usées domestiques

- Obligation de se raccorder par des canalisations souterraines au réseau public d'eaux usées.

La gestion des eaux pluviales

- Infiltration dans le jardin *si la nature du sol le permet* : végétalisation des espaces extérieurs et l'aménagement de cheminements piétonniers perméables (gravillon, sable ou dalles)
- Rétention dans des cuves (citernes étanches) : arrosage, lavage
- Rejet dans des bassins d'agrément : limite le rejet des eaux de ruissellement de la parcelle dans le réseau urbain et ainsi éviter les risques d'inondation en cas de fortes précipitations.

Cible n°6 : la gestion des déchets d'activité

- Valorisation organique par compostage ou méthanisation pour les déchets verts
- Valorisation des papiers, cartons, verres et métaux, recyclés dans ou récupérés
- Valorisation énergétique des déchets, brûlés dans une usine d'incinération
- Collecte particulière pour les déchets toxiques (acides, matières inflammables, carburants...)
- Prévoir un espace suffisant pour accueillir les bacs des différentes collectes

Cible n°8 : le confort hygrothermique

Définition : sensation d'une personne par rapport à la température et à l'humidité ambiantes du local

Afin de favoriser le confort hygrothermique il convient de :

- Apports solaires en hiver tout en les limitant en été (orientation et isolation du vitrage)
- Renouveler l'air en veillant à ce que l'humidité reste comprise entre 30 % et 70 %

Avertissement : les schémas / illustrations présentés dans le corps du règlement n'ont pas de valeur réglementaire et ne sont donc pas opposables.

Cible n°9 : le confort acoustique

A prévoir lors de la construction, les solutions sont plus onéreuses pour les travaux d'amélioration.

- ➔ Matériaux absorbants = diminuer la réverbération des bruits (plafonds, sol, double vitrage...)
- ➔ Favoriser la végétalisation à l'extérieur (écran de protection)

Cible n°10 : le confort visuel

L'éclairage naturel est plus adapté aux besoins physiologiques de l'homme que l'éclairage artificiel.

- ➔ Eclairage d'ambiance suffisant sans éblouir
- ➔ Ensoleillement et apport calorifique hivernal tout en maîtrisant les surchauffes d'été
- ➔ Offrir des vues agréables sur l'extérieur

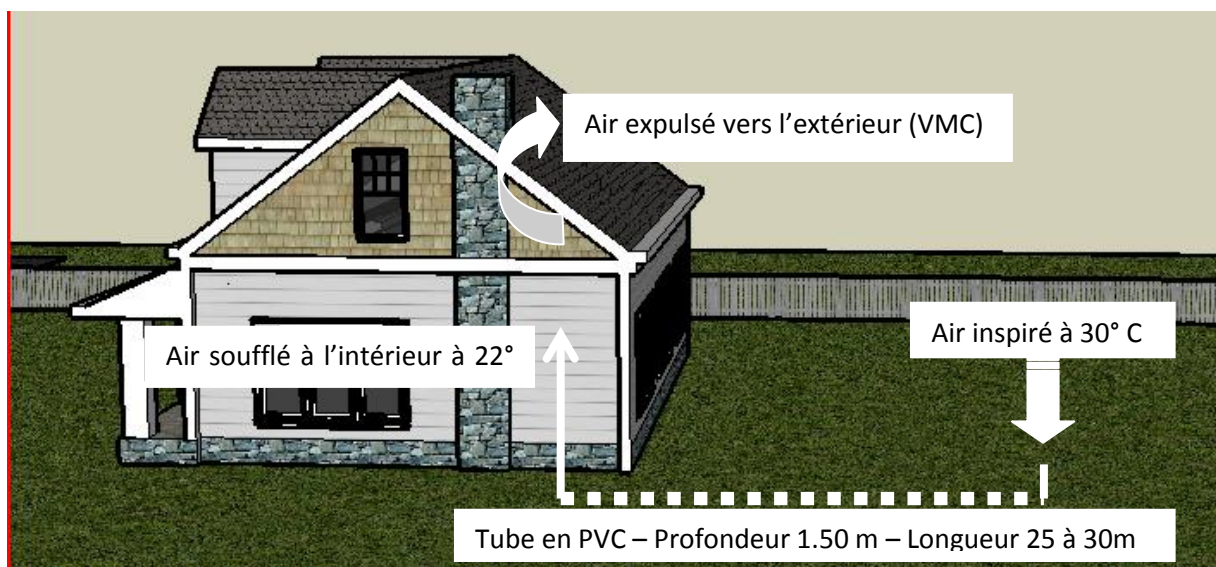
Cible n°11 : le confort olfactif

Le confort olfactif consiste en une recherche de la qualité de l'air ambiant par deux moyens :

- ➔ Limitation des polluants à la source (séparation des locaux déchets, matériaux non agressifs)
- ➔ Ventilation appropriée des locaux (Ventilation Mécanique Contrôlée).

Cibles n°12, n°13 et n°14: la qualité sanitaire des espaces, la qualité de l'air et de l'eau

- ➔ Matériaux de construction et des produits labellisés (Eco Label, marque NF Environnement),
- ➔ Eviter les revêtements favorisant les substances allergisantes (acariens, moisissures...),
- ➔ Produits et matériaux sans impact sur l'environnement et la santé (peintures naturelles sans solvant),
- ➔ Ventiler les pièces pour la qualité de l'air et les excès d'humidité



Avertissement : les schémas / illustrations présentés dans le corps du règlement n'ont pas de valeur réglementaire et ne sont donc pas opposables.

Un puit canadien (ou climatisation naturelle)

Exemples d'actions Haute Qualité Environnementale

<i>Cible</i>	<i>Objet de la cible</i>	<i>Propositions</i>
1	Relation harmonieuse du bâtiment avec son environnement immédiat	Parc urbain - Parcours promenade Toitures végétalisées - parkings paysagers
2	Choix intégré des procédés et produits de construction	Réutilisation des pierres issues de la démolition de bâtiments divers.
3	Chantier à faibles nuisances	Gestion différenciée des déchets de chantier (tri sélectif)
4	Gestion de l'énergie	Recours aux panneaux solaires photovoltaïques et thermiques Citerne de récupération des eaux de pluie Isolation de qualité
5	Gestion de l'eau	Favoriser l'infiltration de l'eau avec les parkings paysagers Favoriser la rétention d'eau avec les toitures végétalisées Favoriser la biodiversité grâce aux zones humides
6	Gestion des déchets d'activités	Création de bornes de récupération des déchets d'activités
8	Confort hygrothermique	Renouvellement de l'air et baies vitrées orientées
10	Confort visuel	Toitures végétalisées - Parkings paysagers Rénovation des façades existantes
11	Confort olfactif	Essences locales non allergènes
13	Qualité de l'air	Ventilation par puit canadien (climatisation naturelle)
14	Qualité de l'eau	Utilisation de l'eau de pluie pour les sanitaires, lave-linge, arrosage...

Avertissement : les schémas / illustrations présentés dans le corps du règlement n'ont pas de valeur réglementaire et ne sont donc pas opposables.

Lexique :

Lexique

Abri de jardin :

Construction annexe destinée au stockage des matériaux, outils et mobiliers servant à l'entretien ou à l'usage du jardin. Les usages d'habitation et d'activités y sont interdits.

Accès du terrain :

Passage donnant sur la voie, par lequel les véhicules ou les piétons pénètrent sur le terrain d'assiette du projet.

Pour être constructible, tout terrain doit disposer d'un accès aux voies.

Affouillement :

Les affouillements consistent à creuser le sol (terrassement par exemple).

Alignement :

C'est la limite entre une propriété et une voie ouverte à la circulation publique ou privée. Elle est généralement matérialisée par une clôture de propriété.

Attique :

L'attique correspond à l'étage situé au dessus de la corniche, en retrait de la façade et permettant, le plus souvent, l'aménagement d'un balcon.



Avertissement : les schémas / illustrations présentés dans le corps du règlement n'ont pas de valeur réglementaire et ne sont donc pas opposables.

Lexique :

Baie :

C'est une ouverture dans un mur et au travers il est possible de voir (fenêtre, porte, etc.). Ne sont pas considérées comme baie :

- les ouvertures en verres translucides ou en vitrage translucide
- les ouvertures situées en façade ou en toiture situées à plus de 2.60 m au dessus du plancher en rez-de-chaussée ou à plus de 1.90 m au dessus du plancher pour les étages supérieurs
- les portes non vitrées

Construction annexe :

Sont considérées comme construction annexe, les bâtiments situés sur la même unité foncière que la construction principale. Ils peuvent être implantés isolément (*non relié à la construction principale*) ou accolés sans être intégrés à cette dernière (*pas de création de nouvelle surface habitable*), entièrement clos ou non.

Ils ne sont affectés ni à l'habitation, ni à l'activité : garage, abri de jardin, abri à vélo,...

Construction principale :

C'est le bâtiment ayant la fonction principale dans un ensemble de constructions ou le bâtiment le plus important en termes de gabarit dans un ensemble de constructions ayant la même fonction.

Chien-assis :

Lucarne de comble à un seul versant, dont le toit est retroussé en pente contraire à celle de la toiture générale.

Contigu :

La contiguïté est obtenue :

- Entre deux constructions lorsque les façades ou les pignons sont en contact l'un avec l'autre
Un portique, un porche ou un angle de construction... n'entraînent pas de contiguïté.
- Lorsqu'une construction touche directement la limite séparative d'une autre propriété.
- Lorsque deux terrains se jouxtent.

Coefficient d'occupation du sol (C.O.S.):

Il s'agit du nombre maximal de mètres carrés de plancher hors œuvre pouvant être construits par mètre carré au sol. Exemple : un C.O.S. de 0.5 signifie 500 m² maxi de plancher pour une unité foncière de 1000 m².

Avertissement : les schémas / illustrations présentés dans le corps du règlement n'ont pas de valeur réglementaire et ne sont donc pas opposables.

Lexique :

Destination (des bâtiments) :

La destination est l'usage principal des constructions. Elle est parfois précisée comme suit :

Exemple : Construction « à usage d'habitation » ou construction « à usage d'activité » ou construction « à usage de stockage »...

La destination des bâtiments peut être modifiée si le présent règlement l'autorise. Dans ce cas, une construction à usage d'activité peut être aménagée en habitation.

Exemple : Un entrepôt transformé en loft ou un corps de ferme aménagé en hôtel...

Dispositif d'obturation :

Un dispositif d'obturation est un système qui permet de fermer la canalisation par déclenchement en cas de pollution accidentelle et d'arrêter l'écoulement des eaux usées. Ainsi, il évite à la substance polluante de se répandre dans les canalisations.

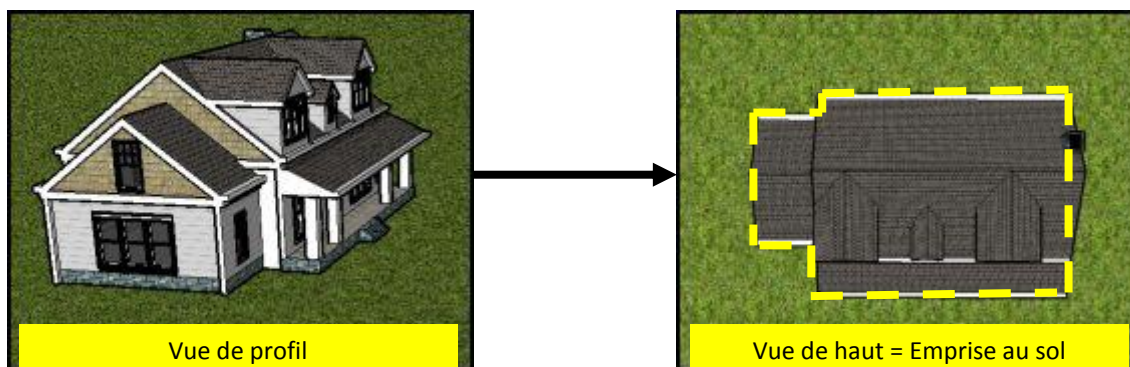
Emprise :

Elle correspond à la surface des terrains occupés par un usage particulier.

Exemple : L'emprise de la voirie inclue la bande de roulement, les fossés, les trottoirs...

Emprise au sol :

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



Equipement d'intérêt général :

Etablissement public ou privé dont la vocation est d'assurer une mission de service public ou au service de la population.

Avertissement : les schémas / illustrations présentés dans le corps du règlement n'ont pas de valeur réglementaire et ne sont donc pas opposables.

Lexique :

Espaces libres :

Espaces libres = Surface de l'unité foncière – surface des constructions (supérieures à 0.60m)

Extension :

Il s'agit d'une augmentation de la surface et /ou du volume d'une construction. Elle est soit horizontale (*dans la continuité de la construction principale*) ou verticale (*surélévation de la construction*).

Exhaussement :

Un exhaussement est une élévation du niveau initial. Dans le cas d'un terrain, il s'agit d'augmenter le niveau du terrain par des remblais par exemple.

Façade, façade principale :

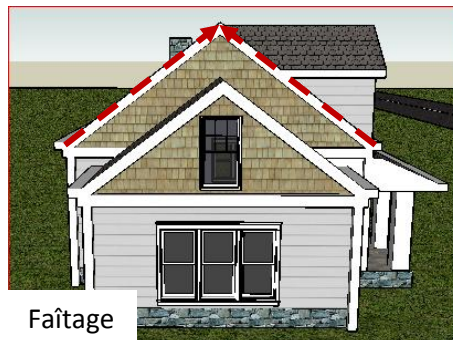
Ce sont les faces verticales, situées au-dessus du niveau du sol. Elles sont constituées des structures porteuses et des murs rideaux à l'exclusion des éléments en saillie (balcons, saillies ...).

Une façade peut comporter une ou plusieurs ouvertures.

La « façade principale » du terrain d'assiette du projet est le côté droit ou courbe du terrain contigu aux emprises publiques et voies.

Faîtage :

Ligne où deux pans de toiture aux pentes opposées se rejoignent. (cf la hauteur de construction)



Habitation légère de loisirs :

C'est est une construction à usage non professionnel, démontable ou transportable, constitutive de logement et destinée à une occupation temporaire ou saisonnière.

Exemple : chalet ou bungalow

Avertissement : les schémas / illustrations présentés dans le corps du règlement n'ont pas de valeur réglementaire et ne sont donc pas opposables.

Lexique :

Hauteur de construction (art.10) :

Dimension verticale limite maximale des constructions, exprimée en mètre. La hauteur des constructions est mesurée à partir du sol existant avant travaux jusqu'au sommet du bâtiment, ouvrages techniques, cheminées et autres superstructures inclus, sauf pour l'habitat individuel où ils sont exclus.

Limite séparative :

Ligne commune, séparant le terrain d'assiette du projet et un autre terrain autre qu'une emprise publique ou une voie.

Lisière :

La lisière est l'espace constituant la limite entre deux milieux.

Exemple : les premiers arbres d'un espace forestier.

La protection imposée dans le présent règlement répond aux soucis de protection de ces espaces et à la lutte contre l'établissement de lisières artificielles, reconstituées par l'homme mais ne prenant pas en compte les besoins des espèces végétales et animales.

Lucarne :

C'est une baie comprenant une ouverture verticale en saillie de la toiture, créant une vue directe. Les châssis à tabatière (type « Velux ») ne sont pas considérés comme des lucarnes.



La lucarne est en saillie par rapport à la toiture.

Mur pignon :

Mur extérieur réunissant les murs de façades. Il est souvent un des murs latéraux à la façade.



Avertissement : les schémas / illustrations présentés dans le corps du règlement n'ont pas de valeur réglementaire et ne sont donc pas opposables.

Lexique :

Recul :

Le recul est la distance séparant la construction des emprises publiques ou des voies.

Retrait :

Le retrait est la distance séparant le projet de construction d'une limite séparative. Il se mesure horizontalement et perpendiculairement à la limite séparative.

La règle de retrait ne s'applique pas aux constructions ou ouvrages s'élevant à moins de 60 cm de hauteur par rapport au sol existant.

Les éléments architecturaux et / ou de modénatures tels que les balcons de plus de 40cm de profondeur sont pris en compte.

Rez-de-jardin :

Le rez-de-jardin correspond à une construction de plein pied sur un jardin : il n'y a donc pas d'étage, toutes les pièces de la construction étant sur le même niveau.

Surface Hors Œuvre Brute (SHOB) :

Elle correspond à la somme des surfaces de plancher de chaque niveau, y compris les toitures-terrasses, les balcons ou loggias et les surfaces non closes situées en rez-de-chaussée.

L'épaisseur des murs et des cloisons entrent dans le calcul.

Elle ne comprend pas les terrasses non couvertes de plain-pied avec le rez-de-chaussée, les saillies à caractère décoratif, les vides (cage d'ascenseur ou d'escalier, rampes d'accès).

Surface Hors Œuvre Nette (SHON) :

Elle est égale à la SHOB de la construction après déduction :

- Des surfaces de plancher hors œuvre des combles et des sous-sols non aménageables pour l'habitation ou pour les activités
- Des surfaces de plancher hors œuvre des toitures-terrasses, des balcons, des loggias, ainsi que les surfaces non closes situées en rez-de-chaussée
- Des surfaces de plancher hors œuvre des bâtiments ou des parties de bâtiments aménagés en vue du stationnement des véhicules
- Des surfaces de plancher hors œuvre des bâtiments affectés au logement des récoltes, des animaux ou du matériel agricole ainsi que les surfaces de serres de production.
- D'une surface égale à 5% des surfaces hors œuvre affectées à l'habitation telles qu'elles résultent le cas échéant de l'application des 3 premiers points ci-dessus (pour compenser la surface consommée par les matériaux d'isolation thermique ou acoustique).

Avertissement : les schémas / illustrations présentés dans le corps du règlement n'ont pas de valeur réglementaire et ne sont donc pas opposables.

Lexique :

Terrain d'assiette du projet

Le terrain d'assiette du projet est constitué par la parcelle ou un ensemble de parcelles cadastrales contiguës délimité par les emprises publiques et voies et les autres propriétés qui l'entourent

Toit terrasse, toiture-terrasse :

Couverture d'une construction ou d'une partie de construction (close ou non) constituant par ces caractéristiques une surface de plancher (horizontalité, résistance à la charge,...), accessible ou non. Les terrasses accessibles surélevées (sur maçonnerie, piliers,...) sont assimilées aux toit-terrasses dans l'application du présent règlement.

Toiture végétalisée :

Elle consiste à recouvrir d'un substrat un toit plat ou à pente faible (maximum 35° généralement). Les avantages de cette technique sont nombreux, parmi lesquels il est possible de citer :

- Des effets bénéfiques sur le climat, l'hygrométrie et sur la santé et le bien-être des habitants
- La reconstitution d'un maillage écologique et de corridors écologiques
- Un impact sur l'eau avec une filtration et une épuration biologique des eaux de pluies
- Une régulation des débits hydriques : la toiture végétalisée accumule l'eau dont une partie est utilisée par les plantes, une autre est évaporée et une autre évacuée par les canalisations avec un retard favorisant le bon écoulement.

Trop plein :

Le trop-plein est un mécanisme de régulation de la hauteur de l'eau. Dans les réservoirs, il consiste en une ouverture placée à une certaine hauteur, permettant à l'eau de s'évacuer.

Avertissement : les schémas / illustrations présentés dans le corps du règlement n'ont pas de valeur réglementaire et ne sont donc pas opposables.

Cahier de recommandations pour les stationnements

Revêtements

Les revêtements des stationnements seront privilégiés sous une forme perméable.

Dimensions des stationnements

Une moyenne de 25m² par place de stationnement doit être comptée.

Stationnement en bataille : perpendiculaire à la voie

- Largeur : 2m50
- Longueur : 5m
- Recul minimum : 6m

Stationnement en épis : angle de 45° par rapport à la voie

- Largeur : 2m50
- Longueur : 5m à la perpendiculaire
- Recul minimum : 3m40

Stationnement en épis : angle de 60° par rapport à la voie

- Largeur : 2m50
- Longueur : 5m à la perpendiculaire
- Recul minimum : 3m80

Stationnement en créneau : parallèle à la voie

- Largeur : 2m
- Longueur : 5m80
- Recul minimum : 3m

Stationnement pour personne à mobilité réduite

- Surlargeur de 80cm libre de tout obstacle

Stationnement situés dans une construction nouvelle de logements collectifs pour deux roues non motorisés

- Couverte et accessible depuis l'espace public et 1 m² par tranche de 50 m² de SHON

Avertissement : les schémas / illustrations présentés dans le corps du règlement n'ont pas de valeur réglementaire et ne sont donc pas opposables.