



Commune de
BOUILLANCY

DEPARTEMENT DE L'OISE

Plan Local d'Urbanisme

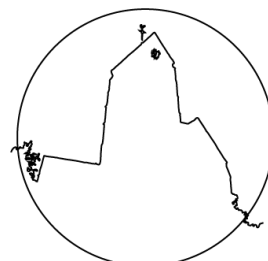
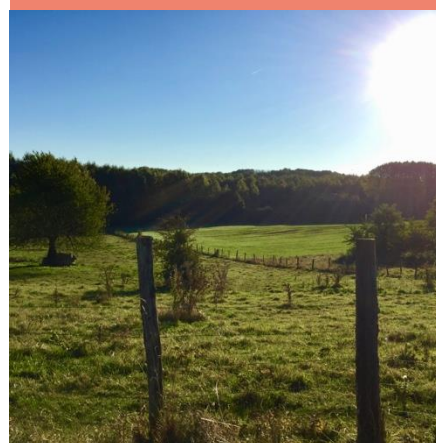
Vu pour être annexé
à la délibération
du conseil municipal
du 15/01/2020
approuvant le projet de PLU

Le Maire,
Yann DELOBELLE



5

Règlement



Présentation du règlement	5
Présentation des différentes zones du PLU	7
Lexique.....	10
Titre I Dispositions générales.....	19
Titre II. Dispositions applicables aux zones urbaines.....	23
Titre III. Dispositions applicables aux zones à urbaniser	35
I - Dispositions applicables à la zone 1AU	37
III - Dispositions applicables à la zone 2AU	45
Titre IV. Dispositions applicables aux zones agricoles	47
Titre V. Dispositions applicables aux zones naturelles	59
Annexes.....	67
Annexe 1 - Emplacements réservés	69
Annexe 2 - Espèces végétales préconisées.....	71
Annexe 3 - Espèces végétales invasives à proscrire	73
Annexe 4 - Palettes de couleurs autorisées.....	75
Annexe 5 - Risque de nappe sub-affleurante et de remontées de nappe.....	77



Présentation du règlement

PRESENTATION DES DIFFERENTES ZONES DU PLU

Une information plus exhaustive sur la vocation de chaque zone est fournie dans le rapport de présentation du PLU.

Note sur les références réglementaires présentes dans le document

Dans l'ensemble du document, les références réglementaires intègrent la nouvelle codification du Code de l'Urbanisme intervenue au cours de la réalisation du PLU. La commune de Bouillancy ayant prescrit la révision de son POS en PLU avant la recodification, elle a choisi de conserver celle en vigueur au moment de la prescription. Néanmoins dans un souci de lisibilité pour les années à venir, les références réglementaires situées dans les documents du PLU précisent également les nouvelles références.

→ Exemple : Art. L123-1-5 III 2° (Nouv. art. L151-19 et L151-23) du Code de l'Urbanisme.

Présentation synthétique des différentes zones

Sur la base des articles L123-1-5 I (Nouv. art L151-9) et des articles R123-4 à R123-8 (Nouv. art R151-18 à R151-25) et suivants du Code de l'Urbanisme (qui définissent 4 grands types de zone : U, AU, A et N), le présent règlement s'organise en :

- 1 zone urbaine : U,
- 2 zones à urbaniser : 1AU et 2AU,
- 1 zone agricole et son sous-secteur : A (Ap),
- 1 zone naturelle et forestière et son sous-secteur : N (Nj).

Zones urbaines : zones U

Ce sont 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.

La zone **U** correspond au tissu urbain traditionnel, comportant logements, commerces, bureaux, équipements, etc.

Zones à urbaniser : zones AU

Ce sont les secteurs à caractère naturel de la commune destinés à être ouverts à l'urbanisation. Ils couvrent des sites qui ont vocation à accueillir de nouveaux quartiers dans le cadre d'opérations d'ensemble cohérentes.

► La zone 1AU

La zone 1AU est ouverte à l'urbanisation. Les constructions y sont autorisées soit lors de la réalisation d'une opération d'aménagement d'ensemble, soit au fur et à mesure de la réalisation des équipements internes à la zone, prévus par les orientations d'aménagement et le règlement. Aucune procédure d'urbanisme n'est nécessaire *a priori*.

La zone **1AU** a une vocation principalement résidentielle et d'équipements mais permettant néanmoins une mixité fonctionnelle des constructions sous conditions d'être compatible avec l'environnement résidentiel de la zone.

► La zones 2AU

La zone 2AU nécessite une procédure d'évolution du document d'urbanisme (modification ou révision) pour être ouverte à l'urbanisation. Dans cette attente, les possibilités d'occuper et d'utiliser le sol sont réduites et ne permettent que l'aménagement des constructions existantes.

La zone **2AU** a une vocation principalement résidentielle et d'équipements mais permettant néanmoins une mixité fonctionnelle des constructions sous conditions d'être compatible avec l'environnement résidentiel de la zone.

Zone agricole : zone A

Zone strictement dévolue à l'agriculture et aux services publics ou d'intérêt collectif dès lors qu'ils ne sont pas incompatibles avec la vocation principale de la zone. Le PLU de Bouillancy comprend une zone Agricole dite « **A** » et un sous-secteur :

- Ap, zone agricole protégée en raison de ses qualités paysagères.

Zones naturelles : zones N

Zone à caractère d'espace naturel en raison soit de la qualité des sites, milieux et espaces 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.

N : La zone naturelle comprend les sites à caractère naturel de la commune et notamment les massifs boisés, systèmes herbacés, etc. Elle comprend le secteur :

- Nj, secteur agro-naturel de jardins, espace de transition entre la zone urbaine et la zone agricole ou naturelle.

Structure du règlement littéral pour chaque zone

Le règlement du PLU comprend des dispositions générales et pour chaque zone du PLU un règlement construit avec les 16 articles suivants :

Article 1 – Occupations ou utilisations du sol interdites

Article 2 – Occupations ou utilisations du sol soumises à des conditions particulières

Article 3 – Conditions de desserte des terrains

Article 4 – Condition de desserte des terrains par les réseaux

Article 5 – Superficie minimale des terrains constructibles (Non réglementé – loi ALUR du 27 mars 2014)

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 des constructions

Article 10 – Hauteur maximale des constructions

Article 11 – Aspect extérieur des constructions et aménagement de leurs abords

Article 12 – Obligations en matière de réalisation d'aires de stationnement

Article 13 – Obligation en matière de réalisation d'espaces libres, d'aires de jeux et de loisirs, et de plantations

Article 14 – Coefficient d'occupation du sol (Non réglementé – loi ALUR du 27 mars 2014)

Article 15 - Obligations en matière de performances énergétiques et environnementales

Article 16 - Obligations en matière d'infrastructures et réseaux de communications électroniques

LEXIQUE

Le présent lexique complète le règlement. Il a pour but d'expliquer certaines dispositions du règlement et le sens donné par les auteurs du PLU à certains termes ou notions afin d'en faciliter la lecture et la compréhension.

Nota : les dispositions littérales du règlement priment sur les définitions et schémas explicatifs du lexique.

Accès

L'accès est un passage privé, non ouvert à la circulation publique, situé sur l'emprise du terrain ou aménagé sur fonds voisin reliant la construction à la voie de desserte. Il correspond selon les cas à un linéaire de façade du terrain (matérialisé ou non par la présence d'un portail) ou de la construction (porche fermé ou non) ou à l'espace (servitude de passage, bande de terrain) qu'empruntent les véhicules depuis la voie de desserte ouverte à la circulation publique pour accéder au terrain.

Activité

Constitue un bâtiment d'activité un bâtiment servant à exercer une profession, à l'exclusion d'habitation ou d'équipement public.

Activité économique

Il s'agit de l'ensemble des constructions à usage : hôtelier, de commerce, de bureaux, artisanal, industriel, d'entrepôts, agricole et d'une façon générale, toutes les constructions qui ne sont pas à usage d'habitation, d'annexes, d'équipement collectif, ou qui ne constituent pas des ouvrages techniques nécessaires au fonctionnement des Services Publics.

Affouillement

Excavation volontaire du sol en raison de travaux occasionnés sur un terrain.

Les affouillements du sol sont soumis à autorisation au titre de la législation sur les installations classées pour la protection de l'environnement (à l'exception des affouillements rendus nécessaires pour l'implantation des constructions bénéficiant d'un permis de construire et des affouillements réalisés sur l'emprise des voies de circulation), lorsque les matériaux prélevés sont utilisés à des fins autres que la réalisation de l'ouvrage sur l'emprise duquel ils ont été extraits et lorsque la superficie d'affouillement est supérieure à 1 000 mètres ou lorsque la quantité de matériaux à extraire est supérieure à 2 000 tonnes (voir la définition "carrières").

Alignement

En termes d'urbanisme, l'alignement de la voie est la limite matérielle entre une propriété privée et une voie publique ou privée ouverte à la circulation publique.

Aménagement

Tous travaux (même créateur de surface de plancher) n'ayant pas pour effet de modifier le volume existant.

Annexe

Construction indépendante physiquement du corps principal d'un bâtiment mais constituant, sur la même assiette foncière un complément fonctionnel à ce bâtiment (ex : piscine, bûcher, abri de jardin, remise, garage individuel, ...) à l'exclusion de toute affectation d'habitation ou d'activité.

Artisanat

Voir « Destination »

Attique

Est considéré comme attique le ou les derniers niveaux placés au sommet ou au milieu d'une construction, situés en retrait des façades et séparés par une corniche.

Bureau

Voir « Destination »

Camping caravanning

Établissement public ou privé mettant des terrains à la disposition des campeurs ou propriétaires de caravanes, contre paiement (ou même à titre gratuit), dans des conditions administratives qui lui sont propres. A distinguer des terrains de stationnement des caravanes habitées ou non.

Caravane/résidence mobile de loisirs/camping-car

Est considéré comme caravane, tout véhicule ou élément de véhicule qui, équipé pour le séjour ou l'exercice d'une activité, conserve en permanence des moyens de mobilité lui permettant de se déplacer lui-même ou de se déplacer par traction (voir également la définition relative au stationnement des caravanes et la notion de garage collectif de caravanes introduite dans la définition intitulée : dépôts de véhicules).

Mobil-home - Les maisons mobiles ou "mobil-home" sont considérées comme des caravanes si elles conservent en permanence leurs moyens de mobilité (TA Versailles 22.6.84 et rép. Boeuf, Sén. 23.10.86, p 1497). En revanche, si elles sont posées sur le sol (au moyen de plots), elles deviennent des maisons légères soumises à l'obligation du permis de construire (CE 15.04.1983 Rec.Lebon p 154). Camping-car - Même si au regard du Code de la route, il s'agit de véhicules automobiles, ils sont considérés comme des caravanes pour l'application des règles de stationnement.

Carrière

Sont considérés comme carrières, les gîtes tels que définis aux article 1^{er} et 4 du Code Minier, ainsi que les affouillements du sol (à l'exception des affouillements rendus nécessaires pour l'implantation des constructions bénéficiant d'un permis de construire et des affouillements réalisés sur l'emprise des voies de circulation), lorsque les matériaux prélevés sont utilisés à des fins autres que la réalisation de l'ouvrage sur l'emprise duquel ils ont été extraits et lorsque la superficie d'affouillement est supérieure à 1 000 m² ou lorsque la quantité de matériaux à extraire est supérieure à 2 000 tonnes.

Changement de destination

Changer de destination consiste à passer de l'une à l'autre des neuf destinations définies à l'article R123-9 du code de l'urbanisme. Par exemple : passage d'une construction de la destination d'habitation à celle de commerce.^[L]^[SEP] Nota : dans le cas d'un changement de destination avec ou sans travaux, la règle relative au stationnement doit notamment être scrupuleusement respectée.^[L]^[SEP]

Clôture

Une clôture est ce qui sert à enclore un espace, le plus souvent à séparer des propriétés : propriété privée et domaine public, ou deux propriétés privées (elle est alors élevée en limite séparative des deux propriétés).

Ceci ne saurait toutefois constituer une règle absolue, la clôture pouvant parfois être édictée en retrait de cette limite pour diverses raisons, notamment le respect des règles d'alignement.

Ne constitue en revanche pas une clôture au sens du Code de l'Urbanisme un ouvrage destiné à séparer différentes parties d'une même unité foncière en fonction de l'utilisation par le même propriétaire de chacune d'elles : espace habitation – espace activité – espace cultivé, etc...

La clôture comprend les piliers et les portails.

Coefficient d'emprise au sol (C.E.S.)

Rapport entre l'emprise au sol de la construction et la surface totale du terrain sur laquelle elle est implantée.

Comble

Le comble est un étage constitué par l'espace compris entre le plancher haut et la toiture d'un bâtiment. Il peut comporter un pied droit d'une hauteur maximale d'un mètre. Ponctuellement, une hauteur supérieure pourra être autorisée pour



permettre des éléments d'architecture.

Commerce

Voir « Destination »

Construction

Le terme de construction englobe tous les travaux, ouvrages ou installations, y compris légers (à l'exception des clôtures qui bénéficient d'un régime propre).

Contigu

Des constructions ou terrains sont contigus lorsqu'une façade, un pignon ou une limite sont directement en contact l'un avec l'autre.

Des constructions seulement reliées par un élément architectural tel qu'un portique, pergola, porche ou angle de construction, etc. ne constituent pas des constructions contiguës.

Déblai et remblai

Tous travaux de remblai ou de déblai. Dans le cas où la superficie excède 100 m² et la profondeur ou la hauteur dépasse 2 m (ex. bassin, étang), ces travaux sont soumis à une autorisation préalable au titre des installations et travaux divers, sauf lorsqu'ils sont intégrés à une opération nécessitant un permis de construire.

Dépôt de véhicule

Ce sont par exemple :

- ↳ les dépôts de véhicules neufs, d'occasion ou hors d'usage près d'un garage en vue de leur réparation ou de leur vente,
- ↳ les aires de stockage, d'exposition, de vente de caravanes, de véhicules ou de bateaux, les garages collectifs de caravanes.

Dans le cas où la capacité d'accueil de ces dépôts est d'au moins dix unités, ils sont soumis à autorisation préalable au titre des installations et travaux divers, sauf lorsqu'ils sont intégrés à une opération nécessitant un permis de construire. En ce qui concerne le stockage de véhicules hors d'usage, une demande d'autorisation est nécessaire au titre de la réglementation des installations classées pour la protection de l'environnement lorsque la superficie de stockage est supérieure à 50 mètres carrés.

Destinations

L'article R123-9 (Nouv. art. R151-27 et s.) du code de l'urbanisme énumère neuf destinations qui sont reprises aux articles 1 et 2 du présent règlement.^[1] Ces neuf destinations sont les suivantes :

- **Artisanat** : L'artisanat regroupe l'ensemble des activités de fabrication, pouvant comporter une activité complémentaire de vente au détail, exercées par des travailleurs manuels.
 - ↳ Exemples : Boulangerie, pâtisserie, Boucherie, Coiffure, Fleuristes, artisanat d'art, confection, réparation, etc.
- **Bureau** : Les bureaux correspondent à des locaux où sont exercées des activités de services de direction, gestion, études, ingénierie, informatique, services aux entreprises... C'est principalement la notion d'accessibilité à la clientèle qui distingue les bureaux des commerces.
 - ↳ Exemples : Bureaux et activités tertiaires, médical et paramédical, architecte, avocat, notaire, expert, agences immobilières, banques, assurance, travail temporaire, bureau de vente, agences de voyage, auto-école etc.
- **Commerce** : La destination « commerces » regroupe les activités économiques d'achat et de vente de biens ou de service. La présentation directe au public constitue une activité prédominante.
 - ↳ Exemples : Commerce alimentaire (alimentation générale, caviste, etc.) et commerce non alimentaire (équipement de la personne et de la maison, automobiles-motos-cycles : concessions, vente de véhicule, station essence, loisirs, pharmacie, tabac, presse, plantes, bijouterie, parfumerie, galerie d'art, etc.)
- **Entrepôt** : Un entrepôt est un bâtiment logistique destiné au stockage des biens en vue de leur expédition ou de leur utilisation ultérieure. Sont considérés comme entrepôts les bâtiments ou constructions dont le stockage constitue la fonction principale. Lorsqu'ils sont liés à une autre fonction (artisanat, commerce, industrie,...) et à condition de représenter moins des deux tiers de la superficie des locaux dévolus à cette autre fonction, ils en constituent un local accessoire et ne sont donc pas considérés comme entrepôts.

- Exploitation agricole et forestière : Sont réputées agricoles toutes les activités correspondant à la maîtrise et à l'exploitation d'un cycle biologique de caractère végétal ou animal et constituant une ou plusieurs étapes nécessaires au déroulement de ce cycle, ainsi que les activités exercées par un exploitant agricole qui sont dans le prolongement de l'acte de production ou qui ont pour support l'exploitation.

Les activités de préparation et d'entraînement des équidés domestiques en vue de leur exploitation sont réputées agricoles. Il en est de même de la production et -le cas échéant- de la commercialisation, par un ou plusieurs agricoles, de biogaz, d'électricité et de chaleur par la méthanisation, lorsque cette production est issue pour au moins 50% de matières provenant de ces exploitations.

L'exploitation forestière est un processus de production s'appliquant à un ensemble d'arbres en vue de leur valorisation économique.

- Habitation : Cette destination comprend également les résidences services, les résidences destinées aux étudiants, aux jeunes travailleurs, aux travailleurs immigrants, aux personnes âgées, aux handicapés, aux adolescents et aux enfants.
- Hébergement hôtelier : Il se distingue de l'habitation par le caractère temporaire de l'hébergement et par l'existence de services tels que restaurant, blanchisserie, accueil, ... Il inclut, notamment, les hôtels, les motels, les pensions de famille, les résidences hôtelières, les résidences de tourisme.
- Industrie : L'industrie regroupe l'ensemble des activités collectives de production de biens à partir de matières brutes, à l'aide de travail ou de capital.
- Services publics ou d'intérêt collectif : Ils sont destinés à accueillir des fonctions d'intérêt général, notamment dans les domaines administratif, hospitalier, sanitaire, social, de l'enseignement et des services annexes, culturel, sportif, de la défense et de la sécurité, qu'il s'agisse d'équipements répondant aux besoins d'un service public ou d'organisme privé chargé de satisfaire un intérêt collectif.

Emplacement réservé

Ils permettent à la puissance publique de réserver des terrains nécessaires à la réalisation future de voies et ouvrages publics, d'installation d'intérêt général et d'espaces verts, de programmes de logements dans le respect des objectifs de mixité sociale.

Emprise au sol

L'emprise au sol d'un bâtiment est constituée de la surface que sa base occupe sur le sol. L'emprise est constituée de tous les éléments du bâtiment (corps principal et annexes).^{[1][2][3]}

Nota : les petites saillies (éléments de modénature de type débord de toiture) ne sont pas prises en compte dans le calcul de l'emprise au sol.^{[1][2][3]} Les sous-sols totalement enterrés ne sont pas pris en compte.^{[1][2][3]}

Emprise publique

^{[1][2][3]} Sont considérés comme « emprises publiques » les voies et espaces publics ouverts au public.

^{[1][2][3]}

Entrepôt

Voir « Destination »

Équipements publics et d'intérêt collectif

Voir « Destination »

Espaces non bâti

Espaces libres de toute construction constitutive d'emprise au sol. Ils correspondent généralement aux espaces verts, jardins, terrasses à niveau avec le sol naturel du terrain, aires de manœuvre et de stationnement en surface...

Exhaussement

Élévation volontaire d'un sol en raison de travaux occasionnés sur un terrain.^{[1][2][3]}

Exploitation agricole et forestière

Voir « Destination »

Extension

Il s'agit d'une augmentation de la surface et/ou du volume de la construction existante.^{[1][2][3]}

Habitation

Voir « Destination »

Hôtel/Hébergement hôtelier

Voir « Destination »

Façade principale

Façade présentant la plus grande longueur ou « longpan », percée de baies et comportant généralement la porte d'entrée.

Faitage principal

Le faitage principal est le faitage du volume principal de la construction.

Hauteur

- à l'égout du toit

Limite basse d'un pan de couverture, vers laquelle ruissellent les eaux de pluie

- au faitage

Ligne de jonction supérieure de 2 pans de toiture, inclinés suivant des pentes opposées.

- Calcul de la hauteur

La hauteur d'un bâtiment est la distance comptée verticalement entre le point le plus bas du terrain d'assiette de la construction avant terrassement et le point le plus élevé de ce bâtiment, à l'exception des gaines, souches et cheminées et autres ouvrages techniques. Si le bâtiment comporte plusieurs volumes, la hauteur est calculée pour chaque volume. En limite parcellaire de propriété, la hauteur doit être calculée en prenant le point le plus bas du terrain naturel la recevant.



Impasse

Voie n'offrant pas d'issue aux véhicules automobiles.

Industrie

Voir « Destination »

Installation classée

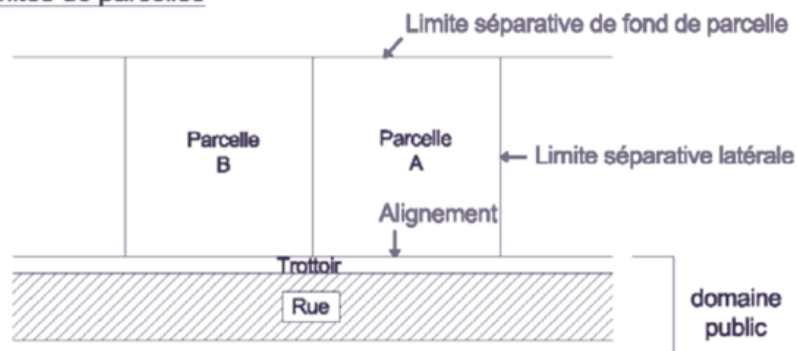
Au sens de l'article L 511-1 du Code de l'Environnement, sont considérées comme installations classées, les usines, ateliers, dépôts, chantiers et d'une manière générale les installations exploitées par toutes personnes physiques ou morales, publiques ou privées, qui peuvent présenter des dangers ou des inconvénients soit pour la commodité du voisinage, soit pour la santé, la sécurité, la salubrité publique, soit pour l'agriculture, soit pour la protection de la nature et de l'environnement, soit pour la conservation des sites et des monuments, ainsi que des éléments du patrimoine archéologique. Ces dispositions sont également applicables aux exploitations de carrières au sens des articles 1er et 4 du Code Minier. Ces installations sont soumises à une procédure particulière, indépendante du permis de construire, tant en ce qui concerne leur implantation que leur fonctionnement.

Limite séparative

Les limites séparatives désignent l'ensemble des limites d'une unité foncière. Il existe deux types de limites séparatives :

- les limites latérales qui séparent deux unités foncières et qui joignent les voies ou emprises publiques (dites jointives de l'alignement) ;
- les limites de fond de terrain qui séparent plusieurs unités foncières et qui ne joignent pas l'alignement.

Les limites de parcelles



Niveau

Étage, y compris le rez-de-chaussée : 4 niveaux = R + 3 étages.

Opération d'aménagement d'ensemble

Constituent des opérations d'aménagement d'ensemble les procédures ou dispositifs opérationnels suivants : les zones d'aménagement concerté (ZAC), les lotissements, les permis valant division, les permis groupés et tout permis à condition qu'il porte sur l'ensemble des terrains du secteur de la zone concernée. Ces opérations constituent, notamment, la mise en œuvre opérationnelle des zones 1AU.

Plantation équivalente

La notion de plantation équivalente dans le PLU doit être comprise ainsi :

- Des feuillus peuvent remplacer des conifères ou des feuillus,
- Des conifères peuvent remplacer des conifères mais ne peuvent pas remplacer des feuillus,
- Les « essences nobles » ne peuvent être remplacées que par des essences nobles et autres essences de parc.
 - ↳ Exemples : Tilleul, Cèdre, Marronniers, Chêne, Platane, Hêtre, Murier, Magnolia,...

Pleine terre

Un espace non construit peut être qualifié de « pleine terre » si :

- son revêtement est perméable ;
- sur une profondeur de 10m à compter de sa surface, il ne comporte que le passage éventuel de réseaux (électricité, téléphone, internet, eau destinée à la consommation humaine, eaux usées ou pluviales) ;
- il peut recevoir des plantations.

Les aires de stationnement et leurs accès sont exclus des surfaces de pleine terre.

Projet architectural

Le projet architectural définit, par des plans et documents écrits, l'implantation des bâtiments, leur composition, leur organisation et l'expression de leur volume ainsi que le choix des matériaux et des couleurs.

Il précise, par des documents graphiques ou photographiques et une note explicative détaillée, l'insertion dans l'environnement et l'impact visuel des bâtiments ainsi que le traitement de leurs accès et de leurs abords.

Recul

Le recul est la distance séparant une construction des emprises publiques ou des voies. Il se mesure horizontalement et perpendiculairement à la limite d'emprise publique, de voie ou d'emplacement réservé. Il est constitué par l'espace compris entre la construction et ces emprises publiques ou voies.

Réhabilitation

Travaux d'amélioration générale ou de mise en conformité d'un logement ou d'un bâtiment n'impactant pas sur le gabarit, le volume ou la hauteur du bâtiment.

Retrait

Le retrait est la distance séparant tout point de la façade d'une limite séparative, saillies et balcons exclus. Il se mesure horizontalement et perpendiculairement à la limite séparative.

Sol ou terrain naturel

Il s'agit du sol existant avant travaux, remblai ou déblai.

Sous-sol

Partie d'une construction située au-dessous du rez-de-chaussée, enterrée au moins aux 3/4 par rapport au niveau du terrain naturel, sur au minimum trois côtés, sauf contraintes dûment justifiées liées à la nature ou à la configuration du sol. ^[L]_[SEP]

Surface de plancher

Il s'agit de la surface de référence en urbanisme. ^[L]_[SEP] La surface de plancher d'une construction est égale à la somme des surfaces de chaque niveau à la fois closes et couvertes, sous une hauteur sous plafond ou sous toiture supérieure à 1,80 mètres, calculée à partir du nu intérieur des façades.

Terrain ou unité foncière

Un terrain (ou unité foncière) est une propriété foncière d'un seul tenant, composé d'une parcelle ou d'un ensemble de parcelles appartenant à un même propriétaire ou à un même groupe de propriétaires.

Toiture terrasse

Il faut entendre par ce terme une « toiture plate » ou « à pente nulle » avec étanchéité accessible ou non.

Vocation

Voir « destination »

Voie

Est considérée comme voie tout espace carrossable existant ou à créer dans le cadre d'un projet et disposant des aménagements nécessaires à la circulation des personnes et des véhicules. Entrent dans la définition de la voie, les voies publiques ainsi que les voies privées ouvertes à la circulation du public ou encore les voies privées d'usage public.



Titre I Dispositions générales

Article 1er : Champ d'application territorial du plan

Le présent règlement s'applique sur tout le territoire de la Commune de Bouillancy.

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

PLU et Règlement National d'Urbanisme

Les dispositions du présent règlement se substituent à celles des articles R. 111-1 à R. 111-53 du Code de l'urbanisme (« Règlement National d'Urbanisme »), à l'exception des articles d'ordre public suivants qui restent applicables sur le territoire communal :

- R.111-2 : salubrité et sécurité publique
- R.111-4 : conservation et mise en valeur d'un site ou vestige archéologique
- R.111-5 : desserte (sécurité des usagers), accès et stationnement
- R.111-14 : respect de l'action d'aménagement du territoire
- R.111-27 : respect du patrimoine urbain, naturel et historique.

Autres réglementations affectant l'usage des sols

Ces réglementations sont portées en annexes du dossier du plan local d'urbanisme conformément aux articles R123-13 et R123-14 (Nouv. Art. R151-51 à R151-53) du code de l'urbanisme, leurs dispositions se superposent avec celles résultant du règlement d'urbanisme.

- Les périmètres de droit de préemption urbain,
- Les schémas des réseaux d'eaux et d'assainissement et des systèmes d'élimination des déchets,
- Les servitudes d'utilité publique.

Article 3 : Implantation des habitations légères de loisirs, installation des résidences mobiles de loisirs et de caravanes, camping

Le Code de l'Urbanisme définit les conditions et formalités auxquelles elles doivent répondre pour :

- Campings : R111-41 à R111-45 (Nouv. Art. R.111-32 à R.111-35),
- Parc résidentiel de loisirs : R111-46 (Nouv. Art. R.111-36),
- Habitations légères de loisirs : R111-31 à R111-34-2 (Nouv. Art. R.111-37 et R.111-40),
- Résidences mobiles de loisirs : R111-33 à R111-36 (Nouv. Art. R.111-41 à R.111-46),
- Caravanes : R111-37 à R111-40 (Nouv. Art. R.111-47 à R.111-50).

Article 4 : Adaptations mineures

Les dispositions des articles 3 à 13 du règlement ne peuvent faire l'objet d'aucune dérogation à l'exception des adaptations mineures rendues nécessaires par la nature du sol, la configuration des parcelles ou le caractère des constructions avoisinantes en application de l'article L123-1-9 1° (Nouv. Art. L.152-3) du code de l'urbanisme.

« Les règles et servitudes définies par un plan local d'urbanisme :

1° Peuvent faire l'objet d'adaptations mineures rendues nécessaires par la nature du sol, la configuration des parcelles ou le caractère des constructions avoisinantes ;

2° Ne peuvent faire l'objet d'aucune autre dérogation que celles prévues par les dispositions de la présente sous-section. »

Article 5 : Accessibilité

Il est rappelé que l'ensemble des voiries et accès doivent satisfaire aux exigences de la loi du 11 février 2011 relative à l'accessibilité aux personnes handicapées et à mobilité réduite.

Article 6 : Aire de stationnement des logements locatifs financés avec un prêt aidé de l'État.

Nonobstant toute disposition du Plan Local d'Urbanisme, il ne peut être exigé la réalisation de plus d'une aire de stationnement par logement lors de la construction de logements locatifs financés avec un prêt aidé de l'État.

L'obligation de réaliser des aires de stationnement n'est pas applicable aux travaux de transformation ou d'amélioration de bâtiments affectés à des logements locatifs financés avec un prêt aidé par l'État, y compris le cas où ces travaux s'accompagnent de la création de surface de plancher dans la limite d'un plafond de 50% de la surface de plancher existante avant le commencement des travaux.

Article 7 : Archéologie préventive

Au titre de la réglementation sur l'archéologie préventive et en application de l'article L. 531-14 du code du patrimoine, les découvertes de vestiges archéologiques faites fortuitement à l'occasion de travaux quelconques doivent immédiatement être signalées au Maire de la commune, lequel prévient la Direction régionale des affaires culturelles.

Le décret n°2004-490 prévoit que « les opérations d'aménagement, de construction d'ouvrages ou de travaux qui, en raison de leur localisation, de leur nature ou de leur importance, affectent ou sont susceptibles d'affecter des éléments du patrimoine archéologique ne peuvent être entreprises que dans le respect des mesures de détection et le cas échéant de conservation et de sauvegarde par l'étude scientifique ainsi que des demandes de modification de la consistance des opérations » (art. 1).

Conformément à l'article 7 du même décret, « les autorités compétentes pour autoriser les aménagements, ouvrages ou travaux... peuvent décider de saisir le préfet de région en se fondant sur les éléments de localisation du patrimoine archéologique dont elles ont connaissance. ».

Article 8 : Division foncière et permis d'aménager

La division d'une unité foncière qui prévoit la création ou l'aménagement de voies, d'espaces ou d'équipements communs (équipements dont la réalisation est à la charge du lotisseur) à plusieurs lots destinés à être bâtis et propres au lotissement ou qui est située dans un secteur sauvegardé, dans un site classé ou en instance de classement est soumise à permis d'aménager.

Toute autre division de terrain en vue de construire est soumise à déclaration préalable en application de l'article R421-23 du code de l'urbanisme.

Article 9 : Division foncière et application du règlement

Dans les zones U, en application des dispositions de l'article R 123-10-1 (Nouv. art. R151-21) du code de l'urbanisme, les constructions et installations sont autorisées à condition qu'elles respectent les dispositions des articles 3 à 14 à l'échelle de chaque terrain issu de la division et non à celle de l'unité foncière initiale.

Article 10 : Ouvrages techniques

Les ouvrages techniques de faible importance indispensables au fonctionnement des services publics (eau, assainissement, électricité, gaz, services autoroutiers, transports ferrés, etc....) ne sont pas soumis aux dispositions des articles 1 à 5 et 8 à 14 des différents chapitres des titres II à V du présent règlement.

Article 11 : Reconstruction en cas de sinistre ou de démolition ^[L SEP]

En application de l'article L111-3 al.1 (Nouv. art. L.111-15) du code de l'urbanisme :

« Lorsqu'un bâtiment régulièrement édifié vient à être détruit ou démoli, sa reconstruction à l'identique est autorisée dans un délai de dix ans nonobstant toute disposition d'urbanisme contraire, sauf si la carte communale, le plan local d'urbanisme ou le plan de prévention des risques naturels prévisibles en dispose autrement. »

Article 12 : Statut réglementaire des voies

Pour l'application du présent règlement, sont considérées comme voies toute voie publique ou privée ouverte à la circulation publique existante ou à créer.

Article 13 : Secteurs faisant l'objet d'orientations d'aménagement.

Le PLU comporte des orientations d'aménagement, pouvant définir des « actions et opérations nécessaires pour mettre en valeur l'environnement, notamment les continuités écologiques, les paysages, les entrées de villes et le patrimoine, lutter contre l'insalubrité, permettre le renouvellement urbain et assurer le développement de la commune. »

Article 14 : Autre prescriptions du PLU

Le Plan Local d'Urbanisme comporte également : <sup>[L
SEP]</sup>

- des emplacements réservés aux voies et ouvrages publics, aux installations d'intérêt général et aux espaces verts, comme définis à l'article L123-2 (Nouv. art. L151-41) et R.151-48 2° du Code de l'Urbanisme,
- des règles spécifiques d'emprise au sol maximale, comme définie à l'article R123-9 (Nouv. art. R.151-39) du code de l'urbanisme. <sup>[L
SEP]</sup>

Article 15 : Permis de démolir

En application de l'article L421-3 du code de l'urbanisme, les démolitions de constructions existantes doivent être précédées de la délivrance d'un permis de démolir lorsque la construction relève d'une protection particulière définie par décret en Conseil d'État ou est située dans une commune ou partie de commune où le conseil municipal a décidé d'instaurer le permis de démolir.

Par délibération en date du 9 Octobre 2018, la commune é instaure un permis de démolir sur la totalité du territoire communal pour « les travaux ayant pour objet de démolir ou de rendre inutilisable tout ou partie d'une construction à partir de 30m² ».



Titre II. Dispositions applicables aux zones urbaines

Article U 1 : Occupations et utilisations du sol interdites

1.1 | Dispositions générales applicables dans l'ensemble de la zone U

Sont interdites les occupations et utilisations du sol suivantes :

- Les constructions et installations à vocation d'industrie,
- Les constructions et installations à vocation d'entrepôt,
- Les groupes de garages individuels s'ils ne sont pas liés à une opération à usage d'habitation.

1.2 | Dispositions complémentaires applicables dans les secteurs concernés par la zone d'expansion des crues (Secteurs reportés au plan de zonage)

Excepté les aménagements nécessaires à la maîtrise des ruissellements et des coulées de boue et visant la protection des biens et des personnes, l'aménagement de tout obstacle au ruissellement ou produisant une aggravation du ruissellement est interdit ainsi que tout aménagement susceptible de détourner le ruissellement vers d'autres constructions situées à l'aval ou latéralement.

1.3 | Dispositions particulières applicables dans les secteurs concernés par une zone d'expansion des ruissellements (Secteurs reportés au plan de zonage)

Sont interdites toutes nouvelles constructions ou installations.

Excepté les aménagements nécessaires à la maîtrise des ruissellements et des coulées de boue et visant la protection des biens et des personnes, l'aménagement de tout obstacle au ruissellement ou produisant une aggravation du ruissellement est interdit ainsi que tout aménagement susceptible de détourner le ruissellement vers d'autres constructions situées à l'aval ou latéralement.

Article U 2 : Occupations et utilisations du sol soumises à des conditions particulières

2.1 | Dispositions générales applicables dans l'ensemble de la zone U

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

- Les hôtels à condition d'assurer une bonne intégration dans le site,
- Les constructions et installations à vocation agricole à condition :
 - d'être liées et nécessaires à une exploitation déjà présente dans la zone à la date d'opposabilité du PLU,
 - et à condition que soient mises en œuvre toutes dispositions utiles pour les rendre compatibles avec les milieux environnants et permettre d'éviter les nuisances (bruits, odeurs) et dangers éventuels.
- Les constructions et installations à usage artisanal ou commercial, à condition que soient mises en œuvre toutes dispositions utiles pour les rendre compatibles avec les milieux environnants et permettre d'éviter les nuisances (bruits, odeurs) et dangers éventuels.

2.2 | Dispositions complémentaires applicables dans les secteurs soumis à Orientation d'Aménagement et de Programmation (Secteurs repérés par une trame spécifique au plan de zonage)

Sont admises, les constructions et installations non visées à l'article 1 et respectant les dispositions de l'article UA2.1 à condition qu'elles soient compatibles avec les orientations d'aménagement et de programmation édictées sur le secteur et détaillées dans la pièce 3 du présent PLU.

Toute opération d'aménagement ou de construction ne peut être autorisée que dans la mesure où la capacité des dessertes en voiries et réseaux divers est suffisante pour desservir l'opération projetée.

2.3 | Dispositions complémentaires applicables dans le périmètre de protection rapproché du captage d'eau destinée à la consommation humaine (Secteur délimité au plan de zonage)

Nonobstant les dispositions édictées ci-dessus, dans le périmètre de protection rapproché du captage d'eau destinée à la consommation humaine, les constructions et installations sont soumises aux dispositions de la DUP (Déclaration d'Utilité Publique) du 01/09/1989.

2.4 | Dispositions complémentaires applicables dans les secteurs de risques de remontées de nappe (Cartographie en annexe 5 du présent règlement)

Dans les secteurs concernés par le risque de nappe sub-affleurante et dans les secteurs de risques de remontées de nappe en particulier les secteurs d'aléas très fort à fort, il est fortement recommandé de mener une étude géotechnique préalable à la réalisation d'un sous-sol ou d'une piscine enterrée.

Article U 3 : Conditions de desserte des terrains

Dispositions générales applicables dans l'ensemble de la zone U

3.a. Accès

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

Les accès doivent présenter des caractéristiques permettant de satisfaire aux exigences de la sécurité, de la défense contre l'incendie et de la protection civile et être adaptés à l'opération future.

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

Toute opération doit prendre le minimum d'accès sur la voie publique.

Les groupes de garages individuels doivent être disposés dans les parcelles autour d'une cour d'évolution et ne présenter qu'une seule sortie sur la voie publique.

Aucun accès n'est autorisé sur la RD19.

Au hameau de Gueux, aucun accès n'est autorisé sur la RD99.

3.b. Voirie

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

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

Toutefois, les voies en impasse sans aire de manœuvre sont autorisées pour la desserte de places de stationnement regroupées ou la desserte d'un groupe de constructions ne comportant pas plus de 4 logements.

Article U 4 : Conditions de desserte des terrains par les réseaux

Dispositions générales applicables dans l'ensemble de la zone U

4.a. Alimentation en eau destinée à la consommation humaine

Toute construction ou installation nouvelle qui, de par sa destination, nécessite une utilisation d'eau destinée à la consommation humaine, doit être raccordée au réseau public de distribution d'eau destinée à la consommation humaine par un branchement sous pression de caractéristiques suffisantes.

4.b. Assainissement

► Eaux usées

Les eaux usées, à défaut de branchement possible à un réseau collectif d'assainissement de caractéristiques appropriées, doivent être dirigées par des canalisations souterraines sur des dispositifs autonomes de traitement et d'évacuation conformes à la réglementation sanitaire et aux éventuelles contraintes particulières qui pourraient être imposées par les services compétents en fonction de la nature du sol et du sous-sol.

Toute évacuation des eaux ménagères ou des effluents non traités dans les fossés, cours d'eau et égouts pluviaux est interdite.

Le dispositif d'assainissement doit être conçu de façon à pouvoir être mis hors circuit et la construction directement raccordée au réseau, quand celui-ci est réalisé.

► Eaux pluviales

La gestion des eaux pluviales doit se faire obligatoirement à l'échelle de l'unité foncière. L'infiltration ou la récupération (en cuve, en citerne ou par des puits suffisamment dimensionnés) doit être prévue pour assurer l'évacuation des eaux pluviales recueillies.

Dans les opérations d'ensemble, la gestion des eaux pluviales doit être prévue à l'échelle de l'opération par des techniques telles que des noues, tranchées drainantes, dispositifs de stockage tampon, prairies inondables...

Dans tous les cas, les eaux pluviales ne doivent pas être dirigées vers le réseau de collecte des eaux usées.

De plus, les eaux de ruissellement des surfaces imperméabilisées autres que les toitures doivent être décantées et déshuilées.

4.c. Réseaux électriques, téléphoniques et de télédiffusion

Les branchements privés sur les réseaux électriques, téléphoniques, et de télédiffusion doivent être enterrés.

Les réseaux électriques, téléphoniques et de télédiffusion doivent être aménagés en souterrain dans la mesure où cela est possible, sans nuire aux conditions d'exploitation et d'entretien du réseau.

4.d. Déchets ménagers

Pour toute construction nouvelle, un espace destiné au stockage des déchets en attente de collecte doit être aménagé sur le terrain d'assiette de la construction, sauf avis contraire des services compétents.

Pour toutes les opérations ou constructions desservies par une voie en impasse ne comportant pas en son extrémité une aire de manœuvre permettant le retournement des engins d'enlèvement des ordures ménagères, un espace destiné à la présentation des déchets en attente de collecte doit être aménagé en entrée de la dite voie publique ou privée. Ces abris seront couverts et fermés.

Article U 5 : Superficie minimale des terrains constructibles

Dispositions générales applicables dans l'ensemble de la zone U

Non réglementé.

Article U 6 : Implantations des constructions par rapport aux voies et emprises publiques

6.1 | Dispositions générales applicables dans l'ensemble de la zone U

Le long des voies et emprises publiques ou privées ouvertes à la circulation automobile, les constructions doivent être implantées à l'alignement ou en respectant un retrait minimal de 5m dudit alignement.

6.2 | Cas particuliers

Les aménagements, ouvrages, constructions ou installations lorsqu'ils présentent un caractère d'intérêt général ou lorsqu'ils contribuent au fonctionnement ou à l'exercice de services destinés au public (quel que soit le statut du gestionnaire ou de l'opérateur) peuvent être implantés à l'alignement des voies et emprises publiques ou privées ouvertes à la circulation automobile ou en respectant un retrait minimal de 1m compté à partir dudit alignement à condition de ne pas créer de gêne pour l'usage des voies.

Une implantation différente peut être autorisée ou imposée :

- pour l'aménagement, la surélévation et/ou l'extension des constructions principales existantes dont l'implantation ne serait pas conforme à la présente règle et sans diminution du retrait existant,
- pour assurer une cohérence architecturale avec l'existant ou pour des considérations énergétiques (ensoleillement).

Article U 7 : Implantations des constructions par rapport aux limites séparatives

7.1 | Dispositions générales applicables dans l'ensemble de la zone U

Les constructions doivent être implantées :

- soit sur une ou plusieurs limites séparatives,
- soit en respectant un retrait dont la distance ne pourra être inférieure à la moitié de la hauteur (H – correspondant au point le plus haut) du bâtiment avec un minimum de 3m (H/2 et 3m min.)

7.2 | Cas particuliers

Les aménagements, ouvrages, constructions ou installations lorsqu'ils présentent un caractère d'intérêt général ou lorsqu'ils contribuent au fonctionnement ou à l'exercice de services destinés au public (quel que soit le statut du gestionnaire ou de l'opérateur) peuvent être implantés sur une ou plusieurs limites séparatives ou en respectant un retrait minimal de 1m.

Une implantation différente peut être autorisée ou imposée :

- pour l'aménagement, la surélévation et/ou l'extension des constructions principales existantes dont l'implantation ne serait pas conforme à la présente règle et sans diminution du retrait existant,
- pour assurer une cohérence architecturale avec l'existant ou pour des considérations énergétiques (ensoleillement).

Article U 8 : Implantation des constructions les unes par rapport aux autres sur une même propriété

Dispositions générales applicables dans l'ensemble de la zone U

Non réglementé.

Article U 9 : Emprise au sol des constructions

Dispositions générales applicables dans l'ensemble de la zone U

Non réglementé.

Article U 10 : Hauteur maximale des constructions

La hauteur des constructions est mesurée à partir du sol naturel avant tout terrassement, du point le plus bas jusqu'au point le plus élevé du bâtiment (acrotère, faîtage), les ouvrages techniques, cheminées et autres superstructures exclus, sauf indication contraire.

10.1 | Dispositions générales applicables dans l'ensemble de la zone U

►Constructions à usage agricole

Non réglementé

►Autres constructions autorisées

La hauteur des constructions ne peut excéder :

- 2 niveaux + combles aménagés ou aménageables,
- et 7m à l'égout du toit (ou à l'acrotère).

10.2 | Cas particuliers

Des règles de hauteur différentes peuvent être admises dans le cas des aménagements, ouvrages, constructions ou installations lorsqu'ils présentent un caractère d'intérêt général ou lorsqu'ils contribuent au fonctionnement ou à l'exercice de services destinés au public (quel que soit le statut du gestionnaire ou de l'opérateur) lorsque les caractéristiques techniques l'imposent.

Une hauteur différente peut être autorisée ou imposée :

- pour l'aménagement et/ou l'extension des constructions principales existantes dont la hauteur ne serait pas conforme à la présente règle et sans augmentation de la hauteur existante,
- pour assurer une cohérence architecturale avec l'existant ou pour des considérations énergétiques (ensoleillement).

Article U 11 : Aspect extérieur des constructions et aménagement de leurs abords

Dispositions générales applicables dans l'ensemble de la zone U

Les constructions nouvelles ou aménagées doivent par leurs dimensions, leur architecture et le choix des matériaux, avoir un aspect compatible avec le caractère des paysages urbains et naturels des sites dans lesquels elles s'insèrent.

Toute intervention, modification ou extension du bâti ancien respectera les caractéristiques de ce bâti, notamment en ce qui concerne :

- le volume des constructions principales et secondaires ou annexes, la forme, la pente et le type des toitures,
- les formes et la proportion des percements,
- les matériaux utilisés.
- Ces dispositions ne font pas obstacle à la réalisation d'extension d'inspiration contemporaine dès lors

qu'elle met en valeur la construction initiale.

Tout pastiche d'architecture d'une autre région est interdit.

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. Les couleurs sont à choisir dans le nuancier situé en annexe.

La couleur des enduits, crépis, menuiseries, portes, volets, ferronneries ... doit être choisie dans la palette des couleurs en annexe.

Lorsque les façades sont faites de pierres ou moellons, les joints doivent être de mortier dans les mêmes tons que le matériau principal.

Les sous-sols apparents doivent être traités avec autant de soin que le reste de la construction.

Les constructions doivent présenter une simplicité de volume et une unité d'aspect et de matériaux. Sont interdites les incrustations ponctuelles de pierres apparentes dans les murs enduits, les décors de façade surabondants.

Toutes les constructions (principales, annexes, clôtures...) doivent être traitées avec le même soin et dans un souci d'harmonie entre elles.

À l'alignement comme en limites séparatives, les clôtures pleines (murs, murs-bahut...) et grillages aux mailles resserrées ou torsadées doivent prévoir des découpes à proximité du sol pour permettre la circulation de la petite faune et l'écoulement des eaux.

En limite avec l'espace agricole ou naturel, les clôtures seront obligatoirement constituées de haies d'essences variées, doublées ou non côté parcelle, d'un autre dispositif de clôture (grillage, mur, mur-bahut...)

Les citernes de gaz liquéfié ou de mazout ainsi que les installations similaires doivent être placées en des lieux peu visibles de la voie publique ou masquées par un rideau de verdure.

Nonobstant, les dispositions édictées ci-après, l'architecture innovante, contemporaine ou utilisant des technologies énergétiques innovantes (volumétrie, matériaux de construction, teintes, percement, toiture, clôture) est admise sous réserve que l'intégration dans l'environnement naturel et le paysage urbain de la construction à réaliser soit particulièrement étudiée et soignée.

Article U 12 : Obligations en matière de réalisation d'aires de stationnement

12.1 | Dispositions générales

Le stationnement des véhicules de toute nature correspondant aux besoins des constructions et installations nouvelles doit être assuré sur le terrain propre à l'opération, en dehors de la voie publique.

La taille minimale des places de stationnement, exigées ci-dessous, est de 2,5m de large et de 5m de long.

Chaque emplacement, dans une aire collective, doit présenter une accessibilité satisfaisante.

12.2 | Normes de stationnement applicables dans l'ensemble de la zone U

►Réhabilitation, extension et changement de destination à vocation d'habitation

Sauf impossibilité technique justifiée, il est exigé pour les réhabilitations et extensions créant de nouveaux logements ainsi que pour les changements de destination à vocation d'habitation, 2 places de stationnement par logement.

►Construction à usage d'habitation

Pour toute nouvelle construction, il est exigé 2 places de stationnement non couvertes par logement.

►Stationnement vélos

Pour les bâtiments de 3 logements ou plus, il est exigé la réalisation d'un local sécurisé pour le stationnement des vélos. La superficie de ce local, qui ne pourra être inférieure à 3m², doit être calculée avec les ratios suivants : au minimum 0,75m² par logement pour les logements jusqu'à deux pièces principales et 1,5m² par logement dans les autres cas.

Pour les constructions à usage de bureau, il est exigé la mise en place d'un dispositif adapté au stationnement et à l'attache des vélos (rack, arceaux, appuis-vélos...). Ce dispositif devra être situé sur la parcelle et à proximité immédiate de l'entrée des locaux. Dans la mesure du possible, il devra être abrité et éclairé.

►Autres destinations

Les surfaces dédiées au stationnement doivent répondre aux besoins générés par l'activité et par la fréquentation (en incluant le stationnement du personnel, des visiteurs et fournisseurs).

Article U 13 : Obligation en matière de réalisation d'espaces libres, d'aires de jeux et de loisirs, et de plantations

Dispositions générales applicables dans l'ensemble de la zone U

Les espaces restés libres après implantation des constructions doivent faire l'objet d'un traitement paysager approprié à leur usage. Ils doivent participer à la qualité et à l'embellissement du site.

Pour toute plantation, le choix d'espèces adaptées aux usages et fonctions du lieu (liste en annexe du présent règlement) est préconisé.

Toute plantation d'espèces invasives (liste en annexe du présent règlement) est interdite.

Les espaces non bâtis et non occupés par des aires de stationnement ou de circulation doivent être traités en espaces verts de pleine terre (espaces non imperméabilisés, hors circulations et hors espaces de stationnement) et, dans la mesure du possible, plantés. Ils représenteront 30% minimum de la superficie totale de l'unité foncière.

- Cette disposition ne s'applique pas aux aires de manœuvre, de chargement ou de stockage qui sont nécessaires au bon fonctionnement des activités économiques à condition que celles-ci permettent l'infiltration des eaux pluviales.

Les plantations, et en particulier les haies, devront être d'essences diversifiées. La constitution d'une haie mono-spécifique est interdite.

Article U 14 : Coefficient d'occupation du sol

Dispositions générales applicables dans l'ensemble de la zone U

Non réglementé.

Article U 15 : Obligations en matière de performances énergétiques et environnementales

Dispositions générales applicables dans l'ensemble de la zone U

► Dispositions applicables à l'ensemble des projets

L'approche bioclimatique des projets, selon les contraintes liées au site et aux conditions particulières de réalisation, doit être privilégiée.

La conception des constructions doit reposer sur la démarche graduelle suivante :

- Principe de sobriété énergétique : concevoir une enveloppe ayant des besoins très réduits ;
- Principe d'efficacité : choisir des équipements à faible consommation d'énergie pour tous les usages : chauffage, eau chaude sanitaire, éclairages intérieurs et extérieurs, auxiliaires de génie climatique ;
- Recours à des énergies renouvelables tant pour les besoins propres du bâtiment que pour couvrir les besoins résiduels.

Les aménagements et dispositifs favorisant la récupération et la rétention des eaux pluviales, au sol par la pleine terre, hors sol par la végétalisation des toitures, terrasses, façades ou murs, doivent être privilégiés.

La réutilisation des eaux pluviales pour les usages avec lesquels elle est compatible est recommandée, dans le respect de la réglementation.

► Dispositions applicables aux constructions existantes (en cas de réhabilitation, modification ou surélévation de constructions existantes.)

Les dispositifs destinés à économiser de l'énergie ou à produire de l'énergie renouvelable dans les constructions, tels que panneaux solaires thermiques ou photovoltaïques, géothermie, toitures végétalisées, rehaussement de couverture pour l'isolation thermique..., sont autorisés en saillie des toitures à condition que leur volumétrie s'insère harmonieusement dans le cadre bâti environnant.

L'isolation par l'extérieur est autorisée en saillie des façades des constructions existantes. La saillie est limitée à 0,20 mètre sur l'alignement de la voie publique ou la limite qui en tient lieu dans une voie privée. Cette saillie peut toutefois être augmentée pour des motifs liés à la nature de la façade à isoler, à la solution technique environnementale mise en œuvre ou à la nécessité de reconstituer les reliefs existants.

Cependant, l'isolation thermique par l'intérieur des bâtiments anciens devra être privilégiée par rapport à l'isolation thermique extérieure pour conserver la qualité du bâti traditionnel et de ses façades en maçonneries et modénatures (pierres appareillées, moellons, enduits, briques, silex, bois, torchis...). L'isolation thermique par l'extérieur pourra ainsi être refusée pour assurer la conservation des matériaux et de la modénature existante des constructions traditionnelles.

Les dispositifs constructifs existants assurant une ventilation naturelle des locaux (courettes, baies ouvrant sur les cours et courettes, conduits et souches de cheminées, caves, celliers...) doivent être conservés ou adaptés. En cas d'impossibilité technique ou de contraintes liées à la préservation du patrimoine architectural ou à l'insertion dans le cadre bâti environnant, des dispositifs produisant des effets équivalents doivent être mis en œuvre.

Les matériaux utilisés, notamment les matériaux d'isolation thermique et acoustique, doivent garantir la salubrité et la pérennité des constructions. Ils doivent être compatibles avec la nature et les caractéristiques des matériaux préexistants.

► Dispositions applicables aux constructions nouvelles

Les constructions nouvelles doivent assurer le confort d'été et le confort d'hiver des occupants, notamment par leur orientation, leur volumétrie, leur configuration, les percements, les matériaux, l'isolation thermique, la végétalisation des toitures et des terrasses et les dispositifs d'occultation des baies.

Les constructions nouvelles devront rechercher des performances énergétiques correspondant au niveau suivant : bâtiment passif ou bâtiment à énergie positive.

La double orientation des logements doit être privilégiée lorsque la configuration du terrain le permet.

Tout projet doit recourir à des matériaux naturels, renouvelables, recyclables ou biosourcés, dont l'utilisation doit être privilégiée.

Les matériaux utilisés, notamment les matériaux d'isolation thermique et acoustique, doivent garantir la salubrité et la pérennité des constructions.

L'installation dans les constructions de dispositifs d'économie d'énergie est obligatoire, sauf impossibilité technique ou contraintes liées à l'insertion dans le cadre environnant.

Dans le bilan énergétique des constructions neuves, il est recommandé une part de 20% minimum d'énergies d'origine renouvelable (hors chauffage).

Article U 16 : Obligations en matière d'infrastructures et réseaux de communications électroniques

Dispositions générales applicables dans l'ensemble de la zone U

Il conviendra, dans le cadre d'opération d'ensemble, de prévoir les infrastructures (fourreaux, chambres, ...) pour assurer le cheminement des câbles optiques jusqu'au domaine public de manière à pouvoir être raccordé au réseau de l'opérateur, lors de sa réalisation.



Titre III. Dispositions applicables aux zones à urbaniser

I - DISPOSITIONS APPLICABLES A LA ZONE 1AU

Article 1AU 1 : Occupations et utilisations du sol interdites

Dispositions générales applicables dans l'ensemble de la zone 1AU

Sont interdites les occupations et utilisations du sol suivantes :

- Les constructions et installations à vocation d'industrie,
- Les constructions et installations à vocation d'entrepôt,
- Les constructions et installations à vocation d'hôtel,
- Les constructions et installations à vocation d'exploitation agricole et forestière,
- Les groupes de garages individuels s'ils ne sont pas liés à une opération à usage d'habitation.

Article 1AU 2 : Occupations et utilisations du sol soumises à des conditions particulières

Dispositions générales applicables dans l'ensemble de la zone 1AU

Sont admises :

- Les constructions et installations non visées à l'article 1, lors de la réalisation d'une opération d'aménagement d'ensemble et sous réserve qu'elles soient compatibles avec les orientations d'aménagement et de programmation édictées sur le secteur et détaillées dans la pièce 3 du présent PLU.
- Toute opération d'aménagement ou de construction ne peut être autorisée que dans la mesure où la capacité des dessertes en voiries et réseaux divers est suffisante pour desservir l'opération projetée.
- Les constructions et installations à usage artisanal, commercial ou de bureau, à condition :
 - Que leur surface ne dépasse pas 50m² de surface de plancher,
 - Que soient mises en œuvre toutes dispositions utiles pour les rendre compatibles avec les milieux environnants et permettre d'éviter les nuisances (bruits, odeurs) et dangers éventuels.

Article 1AU 3 : Conditions de desserte des terrains

Dispositions générales applicables dans l'ensemble de la zone 1AU

3.a. Accès

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

Les accès doivent présenter des caractéristiques permettant de satisfaire aux exigences de la sécurité, de la défense contre l'incendie et de la protection civile et être adaptés à l'opération future.

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

Toute opération doit prendre le minimum d'accès sur la voie publique.

Les groupes de garages individuels doivent être disposés dans les parcelles autour d'une cour d'évolution et ne présenter qu'une seule sortie sur la voie publique.

3.b. Voirie

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

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

Toutefois, les voies en impasse sans aire de manœuvre sont autorisées pour la desserte de places de stationnement regroupées ou la desserte d'un groupe de constructions ne comportant pas plus de 4 logements.

Article 1AU 4 : Conditions de desserte des terrains par les réseaux

Dispositions générales applicables dans l'ensemble de la zone 1AU

4.a. Alimentation en eau destinée à la consommation humaine

Toute construction ou installation nouvelle qui, de par sa destination, nécessite une utilisation d'eau destinée à la consommation humaine, doit être raccordée au réseau public de distribution d'eau destinée à la consommation humaine par un branchement sous pression de caractéristiques suffisantes.

4.b. Assainissement

► Eaux usées

Les eaux usées, à défaut de branchement possible à un réseau collectif d'assainissement de caractéristiques appropriées, doivent être dirigées par des canalisations souterraines sur des dispositifs autonomes de traitement et d'évacuation conformes à la réglementation sanitaire et aux éventuelles contraintes particulières qui pourraient être imposées par les services compétents en fonction de la nature du sol et du sous-sol.

Toute évacuation des eaux ménagères ou des effluents non traités dans les fossés, cours d'eau et égouts pluviaux est interdite.

Le dispositif d'assainissement doit être conçu de façon à pouvoir être mis hors circuit et la construction directement raccordée au réseau, quand celui-ci est réalisé.

► Eaux pluviales

La gestion des eaux pluviales doit se faire obligatoirement à l'échelle de l'unité foncière. L'infiltration ou la récupération (en cuve, en citerne ou par des puits suffisamment dimensionnés) doit être prévue pour assurer l'évacuation des eaux pluviales recueillies.

Dans les opérations d'ensemble, la gestion des eaux pluviales doit être prévue à l'échelle de l'opération par des techniques telles que des noues, tranchées drainantes, dispositifs de stockage tampon, prairies inondables...

Dans tous les cas, les eaux pluviales ne doivent pas être dirigées vers le réseau de collecte des eaux usées.

De plus, les eaux de ruissellement des surfaces imperméabilisées autres que les toitures doivent être décantées et déshuilées.

4.c. Réseaux électriques, téléphoniques et de télédiffusion

Les branchements privés sur les réseaux électriques, téléphoniques, et de télédiffusion doivent être enterrés.

Les réseaux électriques, téléphoniques et de télédiffusion doivent être aménagés en souterrain dans la mesure où cela est possible, sans nuire aux conditions d'exploitation et d'entretien du réseau.

4.d. Déchets ménagers

Pour toute construction nouvelle, un espace destiné au stockage des déchets en attente de collecte doit être aménagé sur le terrain d'assiette de la construction, sauf avis contraire des services compétents.

Pour toutes les opérations ou constructions desservies par une voie en impasse ne comportant pas en son extrémité une aire de manœuvre permettant le retournement des engins d'enlèvement des ordures ménagères, un espace destiné à la présentation des déchets en attente de collecte doit être aménagé en entrée de la dite voie publique ou privée. Ces abris seront couverts et fermés.

Article 1AU 5 : Superficie minimale des terrains constructibles

Dispositions générales applicables dans l'ensemble de la zone 1AU

Non réglementé.

Article 1AU 6 : Implantations des constructions par rapport aux voies et emprises publiques

6.1 | Dispositions générales applicables dans l'ensemble de la zone 1AU

Le long des voies et emprises publiques ou privées ouvertes à la circulation automobile, les constructions doivent être implantées à l'alignement ou en respectant un retrait minimal de 3m dudit alignement.

6.2 | Cas particuliers

Les aménagements, ouvrages, constructions ou installations lorsqu'ils présentent un caractère d'intérêt général ou lorsqu'ils contribuent au fonctionnement ou à l'exercice de services destinés au public (quel que soit le statut du gestionnaire ou de l'opérateur) peuvent être implantés à l'alignement des voies et emprises publiques ou privées ouvertes à la circulation automobile ou en respectant un retrait minimal de 1m compté à partir dudit alignement à condition de ne pas créer de gêne pour l'usage des voies.

Une implantation différente peut être autorisée ou imposée pour assurer une cohérence architecturale avec l'existant ou pour des considérations énergétiques (ensoleillement).

Article 1AU 7 : Implantations des constructions par rapport aux limites séparatives

7.1 | Dispositions générales applicables dans l'ensemble de la zone 1AU

Les constructions doivent être implantées :

- soit sur une ou plusieurs limites séparatives,
- soit en respectant un retrait dont la distance ne pourra être inférieure à la moitié de la hauteur ($H -$ correspondant au point le plus haut) du bâtiment avec un minimum de 3m ($H/2$ et 3m min.)

7.2 | Cas particuliers

Les aménagements, ouvrages, constructions ou installations lorsqu'ils présentent un caractère d'intérêt général ou lorsqu'ils contribuent au fonctionnement ou à l'exercice de services destinés au public (quel que soit le statut du gestionnaire ou de l'opérateur) peuvent être implantés sur une ou plusieurs limites séparatives ou en respectant un retrait minimal de 1m.

Une implantation différente peut être autorisée ou imposée pour assurer une cohérence architecturale avec l'existant ou pour des considérations énergétiques (ensoleillement).

Article 1AU 8 : Implantation des constructions les unes par rapport aux autres sur une même propriété

Dispositions générales applicables dans l'ensemble de la zone 1AU

Non réglementé.

Article 1AU 9 : Emprise au sol des constructions

Dispositions générales applicables dans l'ensemble de la zone 1AU

Non réglementé.

Article 1AU 10 : Hauteur maximale des constructions

La hauteur des constructions est mesurée à partir du sol naturel avant tout terrassement, du point le plus bas jusqu'au point le plus élevé du bâtiment (acrotère, faîtage), les ouvrages techniques, cheminées et autres superstructures exclus, sauf indication contraire.

10.1 | Dispositions générales applicables dans l'ensemble de la zone 1AU

La hauteur des constructions ne peut excéder :

- 2 niveaux + combles aménagés ou aménageables,
- et 7m à l'égout du toit (ou à l'acrotère).

10.3 | Cas particuliers

Des règles de hauteur différentes peuvent être admises dans le cas des aménagements, ouvrages, constructions ou installations lorsqu'ils présentent un caractère d'intérêt général ou lorsqu'ils contribuent au fonctionnement ou à l'exercice de services destinés au public (quel que soit le statut du gestionnaire ou de l'opérateur) lorsque les caractéristiques techniques l'imposent.

Une hauteur différente peut être autorisée ou imposée pour assurer une cohérence architecturale avec l'existant ou pour des considérations énergétiques (ensoleillement).

Article 1AU 11 : Aspect extérieur des constructions et aménagement de leurs abords

Dispositions générales applicables dans l'ensemble de la zone 1AU

Les constructions nouvelles ou aménagées doivent par leurs dimensions, leur architecture et le choix des matériaux, avoir un aspect compatible avec le caractère des paysages urbains et naturels des sites dans lesquels elles s'insèrent.

Tout pastiche d'architecture d'une autre région est interdit.

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. Les couleurs sont à choisir dans le nuancier situé en annexe.

La couleur des enduits, crépis, menuiseries, portes, volets, ferronneries ... doit être choisie dans la palette des couleurs en annexe.

Lorsque les façades sont faites de pierres ou moellons, les joints doivent être de mortier dans les mêmes tons que le matériau principal.

Les sous-sols apparents doivent être traités avec autant de soin que le reste de la construction.

Les constructions doivent présenter une simplicité de volume et une unité d'aspect et de matériaux. Sont interdites les

incrustations ponctuelles de pierres apparentes dans les murs enduits, les décors de façade surabondants.

Toutes les constructions (principales, annexes, clôtures...) doivent être traitées avec le même soin et dans un souci d'harmonie entre elles.

En limite avec l'espace agricole ou naturel, les clôtures seront obligatoirement constituées de haies d'essences variées, doublées ou non côté parcelle, d'un autre dispositif de clôture (grillage, mur, mur-bahut...)

À l'alignement comme en limites séparatives, les clôtures pleines (murs, murs-bahut...) et grillages aux mailles resserrées ou torsadées doivent prévoir des découpes à proximité du sol pour permettre la circulation de la petite faune et l'écoulement des eaux.

Les citernes de gaz liquéfié ou de mazout ainsi que les installations similaires doivent être placées en des lieux peu visibles de la voie publique ou masquées par un rideau de verdure.

Nonobstant, les dispositions édictées ci-après, l'architecture innovante, contemporaine ou utilisant des technologies énergétiques innovantes (volumétrie, matériaux de construction, teintes, percement, toiture, clôture) est admise sous réserve que l'intégration dans l'environnement naturel et le paysage urbain de la construction à réaliser soit particulièrement étudiée et soignée.

Article 1AU 12 : Obligations en matière de réalisation d'aires de stationnement

12.1 | Dispositions générales

Le stationnement des véhicules de toute nature correspondant aux besoins des constructions et installations nouvelles doit être assuré sur le terrain propre à l'opération, en dehors de la voie publique.

La taille minimale des places de stationnement, exigées ci-dessous, est de 2,5m de large et de 5m de long.

Chaque emplacement, dans une aire collective, doit présenter une accessibilité satisfaisante.

12.2 | Normes de stationnement applicables dans l'ensemble de la zone 1AU

► Réhabilitation, extension et changement de destination à vocation d'habitation

Sauf impossibilité technique justifiée, il est exigé pour les réhabilitations et extensions créant de nouveaux logements ainsi que pour les changements de destination à vocation d'habitation, 2 places de stationnement par logement.

► Construction à usage d'habitation

Pour toute nouvelle construction, il est exigé 2 places de stationnement non couvertes par logement.

Les opérations d'ensemble de plus de 8 logements doivent également prévoir des places visiteurs, à raison d'au moins une place par tranche de 4 logements.

Dans le cas d'une opération d'ensemble dont le parti d'aménagement le justifie, il peut être satisfait aux besoins en stationnement de l'ensemble de l'opération sous la forme d'un parc de stationnement commun.

► Stationnement vélos

Pour les bâtiments de 3 logements ou plus, il est exigé la réalisation d'un local sécurisé pour le stationnement des vélos. La superficie de ce local, qui ne pourra être inférieure à 3m², doit être calculée avec les ratios suivants : au minimum 0,75m² par logement pour les logements jusqu'à deux pièces principales et 1,5m² par logement dans les autres cas.

Pour les constructions à usage de bureau, il est exigé la mise en place d'un dispositif adapté au stationnement et à l'attache des vélos (rack, arceaux, appuis-vélos...). Ce dispositif devra être situé sur la parcelle et à proximité immédiate de l'entrée des locaux. Dans la mesure du possible, il devra être abrité et éclairé.

► Autres destinations

Les surfaces dédiées au stationnement doivent répondre aux besoins générés par l'activité et par la fréquentation (en incluant le stationnement du personnel, des visiteurs et fournisseurs).

Article 1AU 13 : Obligation en matière de réalisation d'espaces libres, d'aires de jeux et de loisirs, et de plantations

Dispositions générales applicables dans l'ensemble de la zone 1AU

Les espaces restés libres après implantation des constructions doivent faire l'objet d'un traitement paysager approprié à leur usage. Ils doivent participer à la qualité et à l'embellissement du site.

Pour toute plantation, le choix d'espèces adaptées aux usages et fonctions du lieu (liste en annexe du présent règlement) est préconisé.

Toute plantation d'espèces invasives (liste en annexe du présent règlement) est interdite.

Les espaces non bâtis et non occupés par des aires de stationnement ou de circulation doivent être traités en espaces verts de pleine terre (espaces non imperméabilisés, hors circulations et hors espaces de stationnement) et, dans la mesure du possible, plantés. Ils représenteront 30% minimum de la superficie totale de l'unité foncière.

- ➔ Les dispositions de la présente règle peuvent être satisfaites par la réalisation de toitures végétalisées (la superficie du couvert végétal entre alors dans le calcul du pourcentage imposé ci-dessus).

Les plantations, et en particulier les haies, devront être d'essences diversifiées. La constitution d'une haie mono-spécifique est interdite.

Dans toute opération de construction d'au moins 6 logements, les espaces paysagers communs doivent couvrir au moins 20% du terrain d'assiette de l'opération (hors espace de stationnement).

Les espaces paysagers doivent constituer un élément structurant de la composition urbaine de l'ensemble, et :

- soit être groupés d'un seul tenant, et dans la mesure du possible être visibles des voies existantes ou à créer afin de constituer un lieu convivial participant à la qualité de vie des résidents et des passants,
- soit composer une trame verte qui participe à la végétalisation des abords des voies avec une largeur minimale d'1,5m, ou qui constitue un maillage incluant ou non une liaison piétonnière douce traversant l'opération pour se raccorder sur les voies publiques ou privées existantes ou à créer ouvertes à la circulation publique
- soit utiliser les deux aménagements précédents en complément l'un de l'autre.

Article 1AU 14 : Coefficient d'occupation du sol

Dispositions générales applicables dans l'ensemble de la zone 1AU

Non réglementé.

Article 1AU 15 : Obligations en matière de performances énergétiques et environnementales

► Dispositions applicables à l'ensemble des projets

L'approche bioclimatique des projets, selon les contraintes liées au site et aux conditions particulières de réalisation, doit être privilégiée.

La conception des constructions doit reposer sur la démarche graduelle suivante :

- Principe de sobriété énergétique : concevoir une enveloppe ayant des besoins très réduits ;
- Principe d'efficacité : choisir des équipements à faible consommation d'énergie pour tous les usages : chauffage, eau chaude sanitaire, éclairages intérieurs et extérieurs, auxiliaires de génie climatique ;
- Recours à des énergies renouvelables tant pour les besoins propres du bâtiment que pour couvrir les besoins résiduels.

Les aménagements et dispositifs favorisant la récupération et la rétention des eaux pluviales, au sol par la pleine terre, hors sol par la végétalisation des toitures, terrasses, façades ou murs, doivent être privilégiés.

La réutilisation des eaux pluviales pour les usages avec lesquels elle est compatible est recommandée, dans le respect de la réglementation.

► Dispositions applicables aux constructions nouvelles

Les constructions nouvelles doivent assurer le confort d'été et le confort d'hiver des occupants, notamment par leur orientation, leur volumétrie, leur configuration, les percements, les matériaux, l'isolation thermique, la végétalisation des toitures et des terrasses et les dispositifs d'occultation des baies.

Les constructions nouvelles devront rechercher des performances énergétiques correspondant au niveau suivant : bâtiment passif ou bâtiment à énergie positive.

La double orientation des logements doit être privilégiée lorsque la configuration du terrain le permet.

Tout projet doit recourir à des matériaux naturels, renouvelables, recyclables ou biosourcés, dont l'utilisation doit être privilégiée.

Les matériaux utilisés, notamment les matériaux d'isolation thermique et acoustique, doivent garantir la salubrité et la pérennité des constructions.

L'installation dans les constructions de dispositifs d'économie d'énergie est obligatoire, sauf impossibilité technique ou contraintes liées à l'insertion dans le cadre environnant.

Dans le bilan énergétique des constructions neuves, il est recommandé une part de 20% minimum d'énergies d'origine renouvelable (hors chauffage).

Article 1AU 16 : Obligations en matière d'infrastructures et réseaux de communications électroniques

Dispositions générales applicables dans l'ensemble de la zone 1AU

Il conviendra, dans le cadre d'opération d'ensemble, de prévoir les infrastructures (fourreaux, chambres, ...) pour assurer le cheminement des câbles optiques jusqu'au domaine public de manière à pouvoir être raccordé au réseau de l'opérateur, lors de sa réalisation.

III - DISPOSITIONS APPLICABLES A LA ZONE 2AU

Article 2AU 1 : Occupations et utilisations du sol interdites

Dispositions générales applicables dans l'ensemble de la zone 2AU

Sont interdites toutes les occupations et utilisations du sol non mentionnées à l'article 2.

Article 2AU 2 : Occupations et utilisations du sol soumises à des conditions particulières

Dispositions générales applicables dans l'ensemble de la zone 2AU

Sont seulement autorisés les aménagements, ouvrages, constructions ou installations lorsqu'ils présentent un caractère d'intérêt général ou lorsqu'ils contribuent au fonctionnement ou à l'exercice de services destinés au public, quel que soit le statut du gestionnaire ou de l'opérateur, et à condition de ne pas remettre en cause, l'aménagement futur de la zone prévu par les orientations d'aménagement et de programmation édictées sur le secteur et détaillées dans la pièce 3 du présent PLU.

Articles 2AU 3 à 2AU 5 :

Dispositions générales applicables dans l'ensemble de la zone 2AU

Non réglementé

Article 2AU 6 : Implantations des constructions par rapport aux voies et emprises publiques

Dispositions générales applicables dans l'ensemble de la zone 2AU

Le long des voies et emprises publiques ou privées ouvertes à la circulation automobile, les constructions doivent être implantées à l'alignement ou en respectant un recul minimum de 1m comptés à partir dudit alignement.

Article 2AU 7 : Implantations des constructions par rapport aux limites séparatives

Dispositions générales applicables dans l'ensemble de la zone 2AU

Les constructions doivent s'implanter :

- soit sur une ou plusieurs limites séparatives,
- soit en respectant un recul minimal de 1m.

Articles 2AU 8 à 2AU 16 :

Dispositions générales applicables dans l'ensemble de la zone 2AU

Non réglementé



Titre IV.

Dispositions applicables aux zones agricoles

Article A 1 : Occupations et utilisations du sol interdites

1.1 | Dispositions générales applicables dans l'ensemble de la zone A et de ses secteurs

Sont interdites toutes les occupations et utilisations du sol non mentionnées à l'article 2.

1.2 | Dispositions complémentaires applicables dans les secteurs concernés par une zone d'expansion des ruissellements (Secteurs reportés au plan de zonage)

Excepté les aménagements nécessaires à la maîtrise des ruissellements et des coulées de boue et visant la protection des biens et des personnes, l'aménagement de tout obstacle au ruissellement ou produisant une aggravation du ruissellement est interdit ainsi que tout aménagement susceptible de détourner le ruissellement vers d'autres constructions situées à l'aval ou latéralement.

Pour toute construction, il est recommandé de mener une étude hydraulique afin notamment de déterminer précisément le cheminement et l'emprise maximale du ruissellement en cas de pluie vicennale afin d'y éviter toute construction.

1.3 | Dispositions complémentaires applicables dans les secteurs concernés par la zone d'expansion des crues (Secteurs reportés au plan de zonage)

Excepté les aménagements nécessaires à la maîtrise des ruissellements et des coulées de boue et visant la protection des biens et des personnes, l'aménagement de tout obstacle au ruissellement ou produisant une aggravation du ruissellement est interdit ainsi que tout aménagement susceptible de détourner le ruissellement vers d'autres constructions situées à l'aval ou latéralement.

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

2.1 | Dispositions générales applicables dans l'ensemble de la zone A à l'exception du secteur Ap

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

- Les constructions à usage d'habitation et leurs annexes à condition :
 - qu'elles soient destinées au logement lié à l'activité agricole
 - et à condition qu'elles s'implantent à 50m maximum du siège d'exploitation duquel elles dépendent,
- Les constructions et installations, y compris les CUMA, installations classées pour la protection de l'environnement ou non, à condition qu'elles soient liées et nécessaires à l'exploitation agricole,
- Les aménagements, ouvrages, constructions ou installations lorsqu'ils présentent un caractère d'intérêt général ou lorsqu'ils contribuent au fonctionnement ou à l'exercice de services destinés au public, quel que soit le statut du gestionnaire ou de l'opérateur,
- Les constructions et installations ainsi que l'adaptation et la réfection des bâtiments agricoles existants en vue d'y créer des activités de diversification agricole (vente de produits fermiers, camping à la ferme, chambre d'hôtes...) à condition
 - que ces activités soient directement liées à l'exploitation agricole,
 - et qu'elles en constituent un complément et non pas l'activité principale.
- Les abris pour animaux à condition qu'ils soient ouverts sur au moins un des côtés,
- Les affouillements et exhaussements du sol à condition :
 - Qu'ils soient liés à l'activité agricole,
 - Qu'ils ne compromettent pas, ni la stabilité du sol, ni le libre écoulement des eaux.
 - De plus, seuls les matériaux naturels issus du sol et/ou du sous-sol peuvent être utilisés.

2.2 | Dispositions particulières applicables dans le seul secteur Ap

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

- Les aménagements, ouvrages, constructions ou installations lorsqu'ils présentent un caractère d'intérêt général ou lorsqu'ils contribuent au fonctionnement ou à l'exercice de services destinés au public, quel que soit le statut du gestionnaire ou de l'opérateur, et à condition d'être compatibles avec les sensibilités paysagères des sites,
- Les travaux d'aménagement et d'entretien des constructions existantes.
- Les abris pour animaux à condition qu'ils soient ouverts sur au moins un des côtés,
- Les constructions et installations (y compris les serres), installations classées pour la protection de l'environnement ou non, à condition qu'elles soient liées et nécessaires à l'exploitation agricole.

2.3 | Dispositions complémentaires applicables dans le périmètre de protection rapproché du captage d'eau destinée à la consommation humaine (Secteur délimité au plan de zonage)

Nonobstant les dispositions édictées ci-dessus, dans le périmètre de protection rapproché du captage d'eau destinée à la consommation humaine, les constructions et installations sont soumises aux dispositions de la DUP (Déclaration d'Utilité Publique) du 01/09/1989.

2.4 | Dispositions complémentaires applicables dans les secteurs de risques de remontées de nappe (Cartographie en annexe 5 du présent règlement)

Dans les secteurs concernés par le risque de nappe sub-affleurante et dans les secteurs de risques de remontées de nappe en particulier les secteurs d'aléas très fort à fort, il est fortement recommandé de mener une étude géotechnique préalable à la réalisation d'un sous-sol ou d'une piscine enterrée.

Article A 3 : Conditions de desserte des terrains

Dispositions générales applicables dans l'ensemble de la zone A et de ses secteurs

3.a. Accès

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

Les accès doivent présenter des caractéristiques permettant de satisfaire aux exigences de la sécurité, de la défense contre l'incendie et de la protection civile en particulier en bordure des voies de circulation importantes.

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

Toute opération doit prendre le minimum d'accès sur la voie publique.

3.b. Voirie

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

Article A 4 : Conditions de desserte des terrains par les réseaux

Dispositions générales applicables dans l'ensemble de la zone A et de ses secteurs

4.a. Alimentation en eau destinée à la consommation humaine

Toute construction ou installation nouvelle qui, de par sa destination, nécessite une utilisation d'eau destinée à la consommation humaine, doit être raccordée au réseau public de distribution d'eau destinée à la consommation humaine par un branchement sous pression de caractéristiques suffisantes.

Toutefois, à défaut de branchement possible sur le réseau d'adduction publique, il pourra être toléré une desserte en eau par forage ou puits particulier sous réserve qu'elle soit expressément autorisée par arrêté préfectoral et conforme à la réglementation en vigueur

4.b. Assainissement

► Eaux usées

Les eaux usées, à défaut de branchement possible à un réseau collectif d'assainissement de caractéristiques appropriées, doivent être dirigées par des canalisations souterraines sur des dispositifs autonomes de traitement et d'évacuation conformes à la réglementation sanitaire et aux éventuelles contraintes particulières qui pourraient être imposées par les services compétents en fonction de la nature du sol et du sous-sol.

Toute évacuation des eaux ménagères ou des effluents non traités dans les fossés, cours d'eau et égouts pluviaux est interdite.

Le dispositif d'assainissement doit être conçu de façon à pouvoir être mis hors circuit et la construction directement raccordée au réseau, quand celui-ci est réalisé.

► Eaux pluviales

La gestion des eaux pluviales doit se faire obligatoirement à l'échelle de l'unité foncière. L'infiltration ou la récupération (en cuve, en citerne ou par des puisards suffisamment dimensionnés) doit être prévue pour assurer l'évacuation des eaux pluviales recueillies.

Dans les opérations d'ensemble, la gestion des eaux pluviales doit être prévue à l'échelle de l'opération par des techniques telles que des noues, tranchées drainantes, dispositifs de stockage tampon, prairies inondables...

Dans tous les cas, les eaux pluviales ne doivent pas être dirigées vers le réseau de collecte des eaux usées.

De plus, les eaux de ruissellement des surfaces imperméabilisées autres que les toitures doivent être décantées et déshuilées.

4.c. Déchets ménagers

Pour toute construction nouvelle, un espace destiné au stockage des déchets en attente de collecte doit être aménagé sur le terrain d'assiette de la construction, sauf avis contraire des services compétents.

Article A 5 : Superficie minimale des terrains constructibles

Dispositions générales applicables dans l'ensemble de la zone A et de ses secteurs

Non réglementé

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

6.1 | Dispositions générales applicables dans l'ensemble de la zone A et de ses secteurs

Le long des voies et emprises publiques ou privées ouvertes à la circulation automobile, les constructions doivent être implantées en respectant un retrait minimal de 10m dudit alignement.

6.2 | Cas particuliers

Les aménagements, ouvrages, constructions ou installations lorsqu'ils présentent un caractère d'intérêt général ou lorsqu'ils contribuent au fonctionnement ou à l'exercice de services destinés au public (quel que soit le statut du gestionnaire ou de l'opérateur) peuvent être implantés à l'alignement des voies et emprises publiques ou privées ouvertes à la circulation automobile ou en respectant un retrait minimal de 1m compté à partir dudit alignement à condition de ne pas créer de gêne pour l'usage des voies.

Une implantation différente peut être autorisée ou imposée :

- pour l'aménagement, la surélévation et/ou l'extension des constructions principales existantes dont l'implantation ne serait pas conforme à la présente règle et sans diminution du retrait existant,
- pour assurer une cohérence architecturale avec l'existant ou pour des considérations énergétiques (ensoleillement).

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

7.1 | Dispositions générales applicables dans l'ensemble de la zone A et de ses secteurs

Les constructions doivent être implantées :

- soit sur une ou plusieurs limites séparatives,
- soit en respectant un retrait dont la distance ne pourra être inférieure à la moitié de la hauteur (H – correspondant au point le plus haut) du bâtiment avec un minimum de 3m (H/2 et 3m min.)

Aucune construction ne pourra être admise à moins de 20m de la lisière d'un Espace Boisé Classé identifié sur le plan de zonage.

7.2 | Cas particuliers

Les aménagements, ouvrages, constructions ou installations lorsqu'ils présentent un caractère d'intérêt général ou lorsqu'ils contribuent au fonctionnement ou à l'exercice de services destinés au public (quel que soit le statut du gestionnaire ou de l'opérateur) peuvent être implantés sur une ou plusieurs limites séparatives ou en respectant un retrait minimal de 1m.

Une implantation différente peut être autorisée ou imposée :

- pour l'aménagement, la surélévation et/ou l'extension des constructions principales existantes dont l'implantation ne serait pas conforme à la présente règle et sans diminution du retrait existant,
- pour assurer une cohérence architecturale avec l'existant ou pour des considérations énergétiques (ensoleillement).

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

Dispositions générales applicables dans l'ensemble de la zone A et de ses secteurs

Non réglementé.

Article A 9 : Emprise au sol des constructions

9.1 | Dispositions générales applicables dans l'ensemble de la zone à l'exception du secteur Ap

Non réglementé

9.2 | Dispositions particulières applicables dans le seul secteur Ap

L'emprise au sol des constructions et installations autorisées est limitée à 100m².

Article A 10 : Hauteur maximale des constructions

La hauteur des constructions est mesurée à partir du sol naturel avant tout terrassement, du point le plus bas jusqu'au point le plus élevé du bâtiment (acrotère, faîtage), les ouvrages techniques, cheminées et autres superstructures exclus, sauf indication contraire.

10.1 | Dispositions générales applicables dans l'ensemble de la zone A à l'exception du secteur Ap

► Constructions à usage d'habitation

La hauteur des constructions ne peut excéder :

- 2 niveaux + combles aménagés ou aménageables,
- et 7m à l'égout du toit (ou à l'acrotère).

► Autres constructions autorisées

Non réglementé

10.2 | Dispositions particulières applicables dans le seul secteur Ap

La hauteur des constructions autorisées ne peut excéder 3m à l'égout du toit.

10.3 | Cas particuliers

Des règles de hauteur différentes peuvent être admises dans le cas des aménagements, ouvrages, constructions ou installations lorsqu'ils présentent un caractère d'intérêt général ou lorsqu'ils contribuent au fonctionnement ou à l'exercice de services destinés au public (quel que soit le statut du gestionnaire ou de l'opérateur) lorsque les caractéristiques techniques l'imposent.

Une hauteur différente peut être autorisée ou imposée :

- pour l'aménagement et/ou l'extension des constructions principales existantes dont la hauteur ne serait pas conforme à la présente règle et sans augmentation de la hauteur existante,
- pour assurer une cohérence architecturale avec l'existant ou pour des considérations énergétiques (ensoleillement).

Article A 11 : Aspect extérieur des constructions et aménagement de leurs abords

Dispositions générales applicables dans l'ensemble de la zone A et de ses secteurs

11.a. Dispositions applicables aux constructions à usage d'habitation

Les constructions nouvelles ou aménagées doivent par leurs dimensions, leur architecture et le choix des matériaux, avoir un aspect compatible avec le caractère des paysages urbains et naturels des sites dans lesquels elles s'insèrent.

Toute intervention, modification ou extension du bâti ancien respectera les caractéristiques de ce bâti, notamment en ce qui concerne :

- le volume des constructions principales et secondaires ou annexes, la forme, la pente et le type des toitures,
- les formes et la proportion des percements,
- les matériaux utilisés.
- Ces dispositions ne font pas obstacle à la réalisation d'extension d'inspiration contemporaine dès lors qu'elle met en valeur la construction initiale.

Tout pastiche d'architecture d'une autre région est interdit.

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. Les couleurs sont à choisir dans le nuancier situé en annexe.

La couleur des enduits, crépis, menuiseries, portes, volets, ferronneries ... doit être choisie dans la palette des couleurs en annexe.

Lorsque les façades sont faites de pierres ou moellons, les joints doivent être de mortier dans les mêmes tons que le matériau principal.

Les sous-sols apparents doivent être traités avec autant de soin que le reste de la construction.

Les constructions doivent présenter une simplicité de volume et une unité d'aspect et de matériaux. Sont interdites les incrustations ponctuelles de pierres apparentes dans les murs enduits, les décors de façade surabondants.

À l'alignement comme en limites séparatives, les clôtures pleines (murs, murs-bahut...) et grillages aux mailles resserrées ou torsadées doivent prévoir des découpes à proximité du sol pour permettre la circulation de la petite faune et l'écoulement des eaux.

Toutes les constructions (principales, annexes, clôtures...) doivent être traitées avec le même soin et dans un souci d'harmonie entre elles.

Les citernes de gaz liquéfié ou de mazout ainsi que les installations similaires doivent être placées en des lieux peu visibles de la voie publique ou masquées par un rideau de verdure.

Nonobstant, les dispositions édictées ci-après, l'architecture innovante, contemporaine ou utilisant des technologies énergétiques innovantes (volumétrie, matériaux de construction, teintes, percement, toiture, clôture) est admise sous réserve que l'intégration dans l'environnement naturel et le paysage urbain de la construction à réaliser soit particulièrement étudiée et soignée.

11.b. Dispositions applicables aux autres constructions autorisées dans la zone

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.

Pour réduire l'impact visuel des bâtiments volumineux et diminuer l'effet de masse, le bâtiment devra, dans la mesure du possible, être traité avec des éléments de tailles différentes et être divisé en plusieurs volumes selon sa fonctionnalité (salle de traite, stabulation, stockage...).

Les constructions devront être réalisées au plus près du sol naturel en réduisant le plus possible les mouvements de terrain.

La partie basse des bâtiments (soubassement) sera limitée au strict nécessaire : 1/4 à 1/3 de la hauteur du long pan (cf schéma ci-contre).

La couleur du soubassement cherchera à se rapprocher des teintes du bâti local.

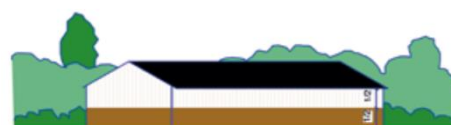
Les annexes et bâtiments secondaires doivent être traités en harmonie avec le bâtiment principal. Il est demandé d'éviter la multiplicité d'ajouts, d'annexe aux volumétries et matériaux disparates.

Les zones de stockages ne doivent pas être visibles des axes de communication ou masquées par un écran de verdure.

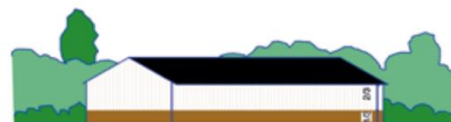
La couleur des matériaux doit permettre de fondre le bâti avec le paysage : présence de prairie, bois, parcelle cultivée ou bâti existant. Le bois naturel ou les matériaux présentant la teinte et l'aspect du bois naturel sont à privilégier. En façade (bardages métalliques...) ou en toiture (plaque de fibre-ciment, bac acier...), comme pour les filets brise-vent, on choisira une teinte mate dans la palette de couleur proposée ci-dessous.



A éviter
Hauteur de mur trop importante / hauteur bâtiment



A éviter :
non respect des proportions traditionnelles



A privilégier : 1/3 mur soubassement
2/3 bardage

RAL 1019, beige	RAL 7006, lauze	RAL 7022, gris graphite	RAL 6003, vert bronze	RAL 5008, ardoise	RAL 8012, rouge tuile
--------------------	--------------------	----------------------------	--------------------------	----------------------	--------------------------

Les matériaux brillants et de couleurs claires sont interdits.

À l'alignement comme en limites séparatives, les clôtures pleines (murs, murs-bahut...) et grillages aux mailles resserrées ou torsadées doivent prévoir des découpes à proximité du sol pour permettre la circulation de la petite faune et l'écoulement des eaux.

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

12.1 | Dispositions générales

Le stationnement des véhicules de toute nature correspondant aux besoins des constructions et installations nouvelles doit être assuré sur le terrain propre à l'opération, en dehors de la voie publique.

La taille minimale des places de stationnement, exigées ci-dessous, est de 2,5m de large et de 5m de long.

Chaque emplacement, dans une aire collective, doit présenter une accessibilité satisfaisante.

12.2 | Normes de stationnement applicables dans l'ensemble de la zone A et de ses secteurs

Les surfaces dédiées au stationnement doivent répondre aux besoins générés par l'activité et par la fréquentation (en incluant le stationnement du personnel, des visiteurs et fournisseurs).

Les aires de chargement ou déchargement nécessaires aux activités doivent être aménagées de telle sorte que les manœuvres puissent être effectuées en dehors des voies et espaces publics.

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

Dispositions générales applicables dans l'ensemble de la zone A et de ses secteurs

Les espaces restés libres après implantation des constructions doivent faire l'objet d'un traitement paysager approprié à leur usage. Ils doivent participer à la qualité et à l'embellissement du site.

Pour toute plantation, le choix d'espèces adaptées aux usages et fonctions du lieu (liste en annexe du présent règlement) est préconisé.

Toute plantation d'espèces invasives (liste en annexe du présent règlement) est interdite.

Les espaces non bâtis et non occupés par des aires de stationnement ou de circulation doivent être traités en espaces verts de pleine terre (espaces non imperméabilisés, hors circulations et hors espaces de stationnement) et, dans la mesure du possible, plantés.

- Cette disposition ne s'applique pas aux aires de manœuvre, de chargement ou de stockage qui sont nécessaires au bon fonctionnement des activités économiques à condition que celles-ci permettent l'infiltration des eaux pluviales.

Les plantations, et en particulier les haies, devront être d'essences diversifiées. La constitution d'une haie mono-spécifique est interdite.

L'environnement des bâtiments agricoles doit être planté (haies, bosquets, arbres de hautes tiges) pour assurer leur intégration dans le paysage et la qualité des vues notamment depuis les voies et espaces publics.

Article A 14 : Coefficient d'occupation du sol

Dispositions générales applicables dans l'ensemble de la zone A et de ses secteurs

Non réglementé.

Article A 15 : Obligations en matière de performances énergétiques et environnementales

Dispositions générales applicables dans l'ensemble de la zone A et de ses secteurs



► Dispositions applicables à l'ensemble des projets

L'approche bioclimatique des projets, selon les contraintes liées au site et aux conditions particulières de réalisation, doit être privilégiée.

La conception des constructions doit reposer sur la démarche graduelle suivante :

- Principe de sobriété énergétique : concevoir une enveloppe ayant des besoins très réduits ;
- Principe d'efficacité : choisir des équipements à faible consommation d'énergie pour tous les usages : chauffage, eau chaude sanitaire, éclairages intérieurs et extérieurs, auxiliaires de génie climatique ;
- Recours à des énergies renouvelables tant pour les besoins propres du bâtiment que pour couvrir les besoins résiduels.

Les aménagements et dispositifs favorisant la récupération et la rétention des eaux pluviales, au sol par la pleine terre, hors sol par la végétalisation des toitures, terrasses, façades ou murs, doivent être privilégiés.

L'isolation thermique par l'intérieur des bâtiments anciens devra être privilégiée par rapport à l'isolation thermique extérieure pour conserver la qualité du bâti traditionnel et de ses façades en maçonneries et modénatures (pierres appareillées, moellons, enduits, briques, silex, bois, torchis...). L'isolation thermique par l'extérieur pourra ainsi être refusée pour assurer la conservation des matériaux et de la modénature existante des constructions traditionnelles.

La réutilisation des eaux pluviales pour les usages avec lesquels elle est compatible est recommandée, dans le respect de la réglementation.

► Dispositions applicables aux constructions nouvelles à usage d'habitations

Les constructions nouvelles doivent assurer le confort d'été et le confort d'hiver des occupants, notamment par leur orientation, leur volumétrie, leur configuration, les percements, les matériaux, l'isolation thermique, la végétalisation des toitures et des terrasses et les dispositifs d'occultation des baies.

Les constructions nouvelles devront rechercher des performances énergétiques correspondant au niveau suivant : bâtiment passif ou bâtiment à énergie positive.

La double orientation des logements doit être privilégiée lorsque la configuration du terrain le permet.

Tout projet doit recourir à des matériaux naturels, renouvelables, recyclables ou biosourcés, dont l'utilisation doit être privilégiée.

Les matériaux utilisés, notamment les matériaux d'isolation thermique et acoustique, doivent garantir la salubrité et la pérennité des constructions.

L'installation dans les constructions de dispositifs d'économie d'énergie est obligatoire, sauf impossibilité technique ou contraintes liées à l'insertion dans le cadre environnant.

Dans le bilan énergétique des constructions neuves, il est recommandé une part de 20% minimum d'énergies d'origine renouvelable (hors chauffage).

► Dispositions applicables aux constructions nouvelles à usage agricole

Tout projet doit recourir à des matériaux naturels, renouvelables, recyclables ou biosourcés, dont l'utilisation doit être privilégiée.

L'installation dans les constructions de dispositifs d'économie d'énergie est recommandé.

Article A 16 : Obligations en matière d'infrastructures et réseaux de communications électroniques

Dispositions générales applicables dans l'ensemble de la zone A et de ses secteurs

Non réglementé.



Titre V.

Dispositions applicables aux zones naturelles

Article N 1 : Occupations et utilisations du sol interdites

1.1 | Dispositions applicables dans l'ensemble de la zone N et de ses secteurs

Sont interdites toutes les occupations et utilisations du sol non mentionnées à l'article 2.

1.3 | Dispositions complémentaires applicables dans les secteurs concernés par la zone d'expansion des crues (Secteurs reportés au plan de zonage)

Excepté les aménagements nécessaires à la maîtrise des ruissellements et des coulées de boue et visant la protection des biens et des personnes, l'aménagement de tout obstacle au ruissellement ou produisant une aggravation du ruissellement est interdit ainsi que tout aménagement susceptible de détourner le ruissellement vers d'autres constructions situées à l'aval ou latéralement.

1.2 | Dispositions particulières applicables dans les secteurs concernés par une zone d'expansion des ruissellement (Secteurs reportés au plan de zonage)

Sont interdites toutes nouvelles constructions ou installations.

Excepté les aménagements nécessaires à la maîtrise des ruissellements et des coulées de boue et visant la protection des biens et des personnes, l'aménagement de tout obstacle au ruissellement ou produisant une aggravation du ruissellement est interdit ainsi que tout aménagement susceptible de détourner le ruissellement vers d'autres constructions situées à l'aval ou latéralement.

Article N 2 : Occupations et utilisations du sol soumises à des conditions particulières

2.1 | Dispositions applicables dans l'ensemble de la zone N et de ses secteurs sous réserve que le caractère de la zone naturelle ne soit pas mis en cause et d'une bonne intégration au paysage des constructions ou installations, les occupations et utilisations du sol suivantes :

- Les aménagements, ouvrages, constructions ou installations lorsqu'ils présentent un caractère d'intérêt général ou lorsqu'ils contribuent au fonctionnement ou à l'exercice de services destinés au public, quel que soit le statut du gestionnaire ou de l'opérateur et à condition d'être compatibles avec la sensibilité paysagère et/ou écologique du site,
- Les travaux d'entretien et d'aménagement des constructions existantes,
- Les abris pour animaux à condition qu'ils soient ouverts sur au moins un des côtés.

2.2 | Dispositions complémentaires applicables dans le secteur Nj

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

- Les installations et constructions nécessaires aux activités de jardinage (abri de jardin) dans la limite d'une par unité foncière,
- Les constructions à vocation d'annexe à l'habitation dans la limite d'une par unité foncière,
- Les piscines.

2.3 | Dispositions complémentaires applicables dans le périmètre de protection rapproché du captage d'eau destinée à la consommation humaine (Secteur délimité au plan de zonage)

Nonobstant les dispositions édictées ci-dessus, dans le périmètre de protection rapproché du captage d'eau destinée à la consommation humaine, les constructions et installations sont soumises aux dispositions de la DUP (Déclaration d'Utilité Publique) du 01/09/1989.

2.4 | Dispositions complémentaires applicables dans les secteurs de risques de remontées de nappe (Cartographie en annexe 5 du présent règlement)

Dans les secteurs concernés par le risque de nappe sub-affleurante et dans les secteurs de risques de remontées de nappe en particulier les secteurs d'aléas très fort à fort, il est fortement recommandé de mener une étude géotechnique préalable à la réalisation d'un sous-sol ou d'une piscine enterrée.

Article N 3 : Conditions de desserte des terrains

Dispositions générales applicables dans l'ensemble de la zone N et de ses secteurs

3.a. Accès

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

Les accès doivent présenter des caractéristiques permettant de satisfaire aux exigences de la sécurité, de la défense contre l'incendie et de la protection civile en particulier en bordure des voies de circulation importantes.

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

Toute opération doit prendre le minimum d'accès sur la voie publique.

3.b. Voirie

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

Article N 4 : Conditions de desserte des terrains par les réseaux

Dispositions générales applicables dans l'ensemble de la zone N et de ses secteurs

4.a. Alimentation en eau destinée à la consommation humaine

Toute construction ou installation nouvelle qui, de par sa destination, nécessite une utilisation d'eau destinée à la consommation humaine, doit être raccordée au réseau public de distribution d'eau destinée à la consommation humaine par un branchement sous pression de caractéristiques suffisantes.

Toutefois, à défaut de branchement possible sur le réseau d'adduction publique, il pourra être toléré une desserte en eau par forage ou puits particulier sous réserve qu'elle soit expressément autorisée par arrêté préfectoral et conforme à la réglementation en vigueur

4.b. Assainissement

►Eaux usées

Les eaux usées, à défaut de branchement possible à un réseau collectif d'assainissement de caractéristiques appropriées, doivent être dirigées par des canalisations souterraines sur des dispositifs autonomes de traitement et d'évacuation conformes à la réglementation sanitaire et aux éventuelles contraintes particulières qui pourraient être imposées par les services compétents en fonction de la nature du sol et du sous-sol.

Toute évacuation des eaux ménagères ou des effluents non traités dans les fossés, cours d'eau et égouts pluviaux est interdite.

Le dispositif d'assainissement doit être conçu de façon à pouvoir être mis hors circuit et la construction directement raccordée au réseau, quand celui-ci est réalisé.

► Eaux pluviales

La gestion des eaux pluviales doit se faire obligatoirement à l'échelle de l'unité foncière. L'infiltration ou la récupération (en cuve, en citerne ou par des puits suffisamment dimensionnés) doit être prévue pour assurer l'évacuation des eaux pluviales recueillies.

Dans les opérations d'ensemble, la gestion des eaux pluviales doit être prévue à l'échelle de l'opération par des techniques telles que des noues, tranchées drainantes, dispositifs de stockage tampon, prairies inondables...

Dans tous les cas, les eaux pluviales ne doivent pas être dirigées vers le réseau de collecte des eaux usées.

De plus, les eaux de ruissellement des surfaces imperméabilisées autres que les toitures doivent être décantées et déshuilées.

4.c. Déchets ménagers

Pour toute construction nouvelle, un espace destiné au stockage des déchets en attente de collecte doit être aménagé sur le terrain d'assiette de la construction, sauf avis contraire des services compétents.

Article N 5 : Superficie minimale des terrains constructibles

Dispositions générales applicables dans l'ensemble de la zone N et de ses secteurs

Non réglementé

Article N 6 : Implantations des constructions par rapport aux voies et emprises publiques

6.1 | Dispositions générales applicables dans l'ensemble de la zone N et de ses secteurs

Le long des voies et emprises publiques ou privées ouvertes à la circulation automobile, les constructions doivent être implantées en respectant un recul minimum de 5m comptés à partir de l'alignement.

6.2 | Cas particuliers

Les aménagements, ouvrages, constructions ou installations lorsqu'ils présentent un caractère d'intérêt général ou lorsqu'ils contribuent au fonctionnement ou à l'exercice de services destinés au public (quel que soit le statut du gestionnaire ou de l'opérateur) peuvent être implantés à l'alignement des voies et emprises publiques ou privées ouvertes à la circulation automobile ou en respectant un retrait minimal de 1m compté à partir dudit alignement à condition de ne pas créer de gêne pour l'usage des voies.

Une implantation différente peut être autorisée ou imposée :

- pour l'aménagement, la surélévation et/ou l'extension des constructions principales existantes dont l'implantation ne serait pas conforme à la présente règle et sans diminution du retrait existant,
- pour assurer une cohérence architecturale avec l'existant ou pour des considérations énergétiques (ensoleillement).

Article N 7 : Implantations des constructions par rapport aux limites séparatives

7.1 | Dispositions générales applicables dans l'ensemble de la zone N et de ses secteurs

Les constructions doivent être implantées :

- soit sur une ou plusieurs limites séparatives,
- soit en respectant un retrait dont la distance ne pourra être inférieure à la moitié de la hauteur (H – correspondant au point le plus haut) du bâtiment avec un minimum de 3m (H/2 et 3m min.)

7.2 | Dispositions complémentaires applicables dans le seul secteur Nj

Aucune construction ou installation ne pourra être implantée à moins de 3m de la limite de fond de parcelle.

7.2 | Cas particuliers

Les aménagements, ouvrages, constructions ou installations lorsqu'ils présentent un caractère d'intérêt général ou lorsqu'ils contribuent au fonctionnement ou à l'exercice de services destinés au public (quel que soit le statut du gestionnaire ou de l'opérateur) peuvent être implantés sur une ou plusieurs limites séparatives ou en respectant un retrait minimal de 1m.

Une implantation différente peut être autorisée ou imposée :

- pour l'aménagement, la surélévation et/ou l'extension des constructions principales existantes dont l'implantation ne serait pas conforme à la présente règle et sans diminution du retrait existant,
- pour assurer une cohérence architecturale avec l'existant ou pour des considérations énergétiques (ensoleillement).

Article N 8 : Implantation des constructions les unes par rapport aux autres sur une même propriété

Dispositions générales applicables dans l'ensemble de la zone N et de ses secteurs

Non réglementé.

Article N 9 : Emprise au sol des constructions

9.1 | Dispositions générales applicables dans l'ensemble de la zone N à l'exception du secteur Nj

La superficie des abris pour animaux ne doit pas excéder 20m².

9.2 | Dispositions particulières applicables dans le seul secteur Nj

La superficie des constructions et installations suivantes ne doit pas excéder :

►Abris de jardin

10m² maximum.

►Annexe à l'habitation

25m² maximum.

Article N 10 : Hauteur maximale des constructions

La hauteur des constructions est mesurée à partir du sol naturel avant tout terrassement, du point le plus bas jusqu'au point le plus élevé du bâtiment (acrotère, faitage), les ouvrages techniques, cheminées et autres superstructures exclus, sauf indication contraire.

10.1 | Dispositions générales applicables dans l'ensemble de la zone N et de ses secteurs

La hauteur des constructions ne peut excéder 3m au faitage (ou à l'acrotère).

10.2 | Cas particuliers

Des règles de hauteur différentes peuvent être admises dans le cas des aménagements, ouvrages, constructions ou installations lorsqu'ils présentent un caractère d'intérêt général ou lorsqu'ils contribuent au fonctionnement ou à l'exercice de services destinés au public (quel que soit le statut du gestionnaire ou de l'opérateur) lorsque les caractéristiques techniques l'imposent.

Une hauteur différente peut être autorisée ou imposée :

- pour l'aménagement et/ou l'extension des constructions principales existantes dont la hauteur ne serait pas conforme à la présente règle et sans augmentation de la hauteur existante,
- pour assurer une cohérence architecturale avec l'existant ou pour des considérations énergétiques (ensoleillement).

Article N 11 : Aspect extérieur des constructions et aménagement de leurs abords

11.1 | Dispositions générales applicables dans l'ensemble de la zone N et de ses secteurs

Les constructions nouvelles ou aménagées doivent par leurs dimensions, leur architecture et le choix des matériaux, avoir un aspect compatible avec le caractère des paysages naturels des sites dans lesquels elles s'insèrent.

À l'alignement comme en limites séparatives, les clôtures pleines (murs, murs-bahut...) et grillages aux mailles resserrées ou torsadées doivent prévoir des découpes à proximité du sol pour permettre la circulation de la petite faune et l'écoulement des eaux.

11.2 | Dispositions complémentaires applicables dans le seul secteur Nj

En limite avec l'espace agricole ou naturel, les clôtures seront obligatoirement constituées de haies d'essences variées, doublées ou non côté parcelle, d'un autre dispositif de clôture (grillage, mur, mur-bahut...)

Article N 12 : Obligations en matière de réalisation d'aires de stationnement

Dispositions générales applicables dans l'ensemble de la zone N et de ses secteurs

Le stationnement des véhicules de toute nature correspondant aux besoins des constructions et installations nouvelles doit être assuré sur le terrain propre à l'opération, en dehors de la voie publique.

La taille minimale des places de stationnement, exigées ci-dessous, est de 2,5m de large et de 5m de long.

Chaque emplacement, dans une aire collective, doit présenter une accessibilité satisfaisante.

Article N 13 : Obligation en matière de réalisation d'espaces libres, d'aires de jeux et de loisirs, et de plantations

13.1 | Dispositions générales applicables dans l'ensemble de la zone N et de ses secteurs

Les espaces restés libres après implantation des constructions doivent faire l'objet d'un traitement paysager approprié à leur usage. Ils doivent participer à la qualité et à l'embellissement du site.

Pour toute plantation, le choix d'espèces adaptées aux usages et fonctions du lieu (liste en annexe du présent règlement) est préconisé.

Toute plantation d'espèces invasives (liste en annexe du présent règlement) est interdite.

Les espaces non bâtis et non occupés par des aires de stationnement ou de circulation doivent être traités en espaces verts de pleine terre (espaces non imperméabilisés, hors circulations et hors espaces de stationnement) et, dans la mesure du possible, plantés.

Les plantations, et en particulier les haies, devront être d'essences diversifiées. La constitution d'une haie mono-spécifique est interdite.

13.2 | Dispositions complémentaires applicables dans le seul secteur Nj

Les espaces non bâtis et non occupés par des aires de stationnement ou de circulation doivent représenter 60% minimum de la superficie totale du secteur à l'échelle de chaque unité foncière.

Article N 14 : Coefficient d'occupation du sol

Dispositions applicables dans l'ensemble de la zone N et de ses secteurs

Non réglementé.

Article N 15 : Obligations en matière de performances énergétiques et environnementales

Dispositions applicables dans l'ensemble de la zone N et de ses secteurs

Non réglementé.

Article N 16 : Obligations en matière d'infrastructures et réseaux de communications électroniques

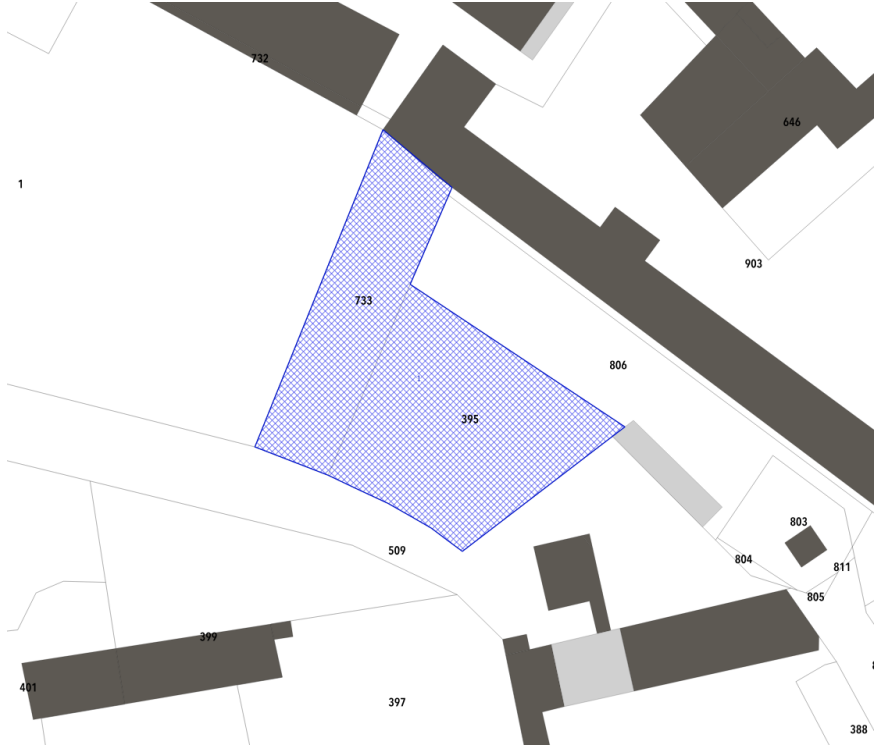
Dispositions applicables dans l'ensemble de la zone N et de ses secteurs

Non réglementé.



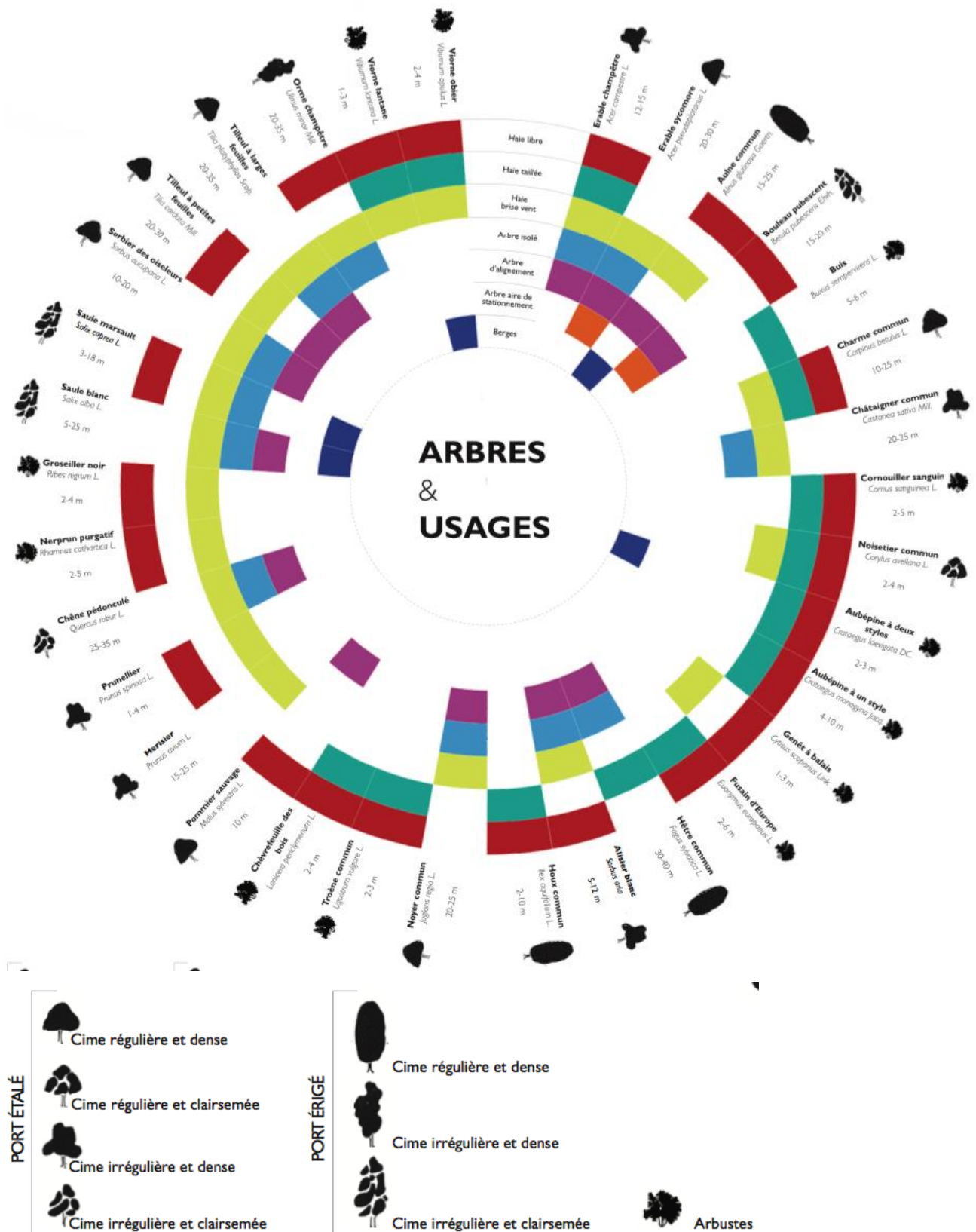
Annexes

ANNEXE 1 - EMBLEMENTS RESERVES

N°	Vocation	Bénéficiaire	Superficie
1	Aménagement d'un espace vert communal	Commune	1 368m ²
 Parcelles C733 et C395			

ANNEXE 2 - ESPECES VEGETALES PRECONISEES

Source : Quels végétaux pour quels aménagements ?, CAUE 60, Novembre 2013



ANNEXE 3 - ESPECES VEGETALES INVASIVES A PROSCRIRE

Ailanthé glutineux
(*Ailanthus altissima*)



Aster lancéolé
(*Aster lanceolatus*)



Azolle fausse-filicule
(*Azolla filiculoides*)



Balsamine géante
(*Impatiens glandulifera*)



Berce du Caucase
(*Heracleum mantegazzianum*)



Buddlea ou Arbre aux papillons
(*Buddleja davidii*)

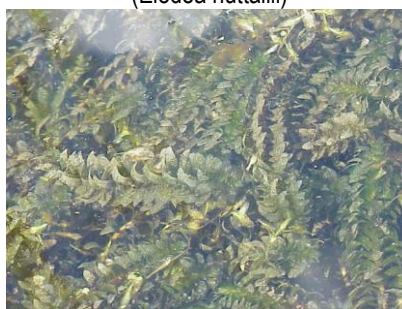


Cerisier tardif
(*Prunus serotina*)



© N. Simler - CBN Sud atlantique

Elodée de Nuttall
(*Elodea nuttallii*)



Elodée du Canada
(*Elodea canadensis*)



Lagarosiphon
(*Lagarosiphon major*)



Lentille minuscule
(*Lemna minuta*)



Jussie à grandes fleurs
(*Ludwigia grandiflora*)



Myriophylle du Brésil
(*Myriophyllum aquaticum*)



Robinier faux-acacia
(*Robinia pseudoacacia*)



Séneçon du Cap
(*Senecio inaequidens*)



Solidage glabre
(*Solidago gigantea*)



Spartine anglaise
(*Spartina townsendii*)



Renouée du Japon
(*Fallopia japonica*)



ANNEXE 4 - PALETTES DE COULEURS AUTORISEES

Palettes de couleurs ayant reçu l'agrément de l'Architecte des Bâtiments de France.

FAÇADES

F2.06.84	GO.05.85	F6.05.85	SO.05.85	SO.04.78	SO.07.77
F6.15.80	F6.09.86	F6.10.80	F6.05.80	GO.05.80	RO.05.75
F2.15.75	F2.20.80	F2.10.80	F6.07.77	F6.06.74	F2.05.75
E4.20.70	FO.25.75	F6.25.80	GO.10.75	F6.03.72	G4.05.77
EO.25.65	D6.30.70	F2.25.75	F2.20.70	F2.10.70	GO.05.70
EO.30.60	D6.20.60	D6.30.60	D6.40.60	F6.15.65	F2.05.65

PONCTUELLES

MENUISERIES ET VOLETS

F6.07.82	F6.09.86	FN.02.88	GO.06.88	KN.02.87	ON.00.86	PN.02.82
F2.10.70	E8.10.85	EN.02.85	F2.05.85	LO.07.82	PO.15.75	SO.04.78
C8.40.60	D2.30.70	F6.10.80	K2.20.60	K2.10.60	PO.20.60	SO.20.50
D2.50.50	D2.20.60	F2.05.75	K2.20.50	L8.20.50	PO.30.60	SO.30.40
D2.50.30	D2.30.50	D2.20.50	K2.30.30	L8.30.30	PO.30.50	SO.20.40
C8.10.20	CO.20.20	B2.30.30	ON.00.21	PO.10.20	PA.20.30	SO.30.30

PORTES ET GARDE-CORPS

Nuancier : ces références de coloris sont celles des peintures ASTRAL, toutefois d'autres fabricants distribuent les mêmes teintes.



Source : Pays de Valois



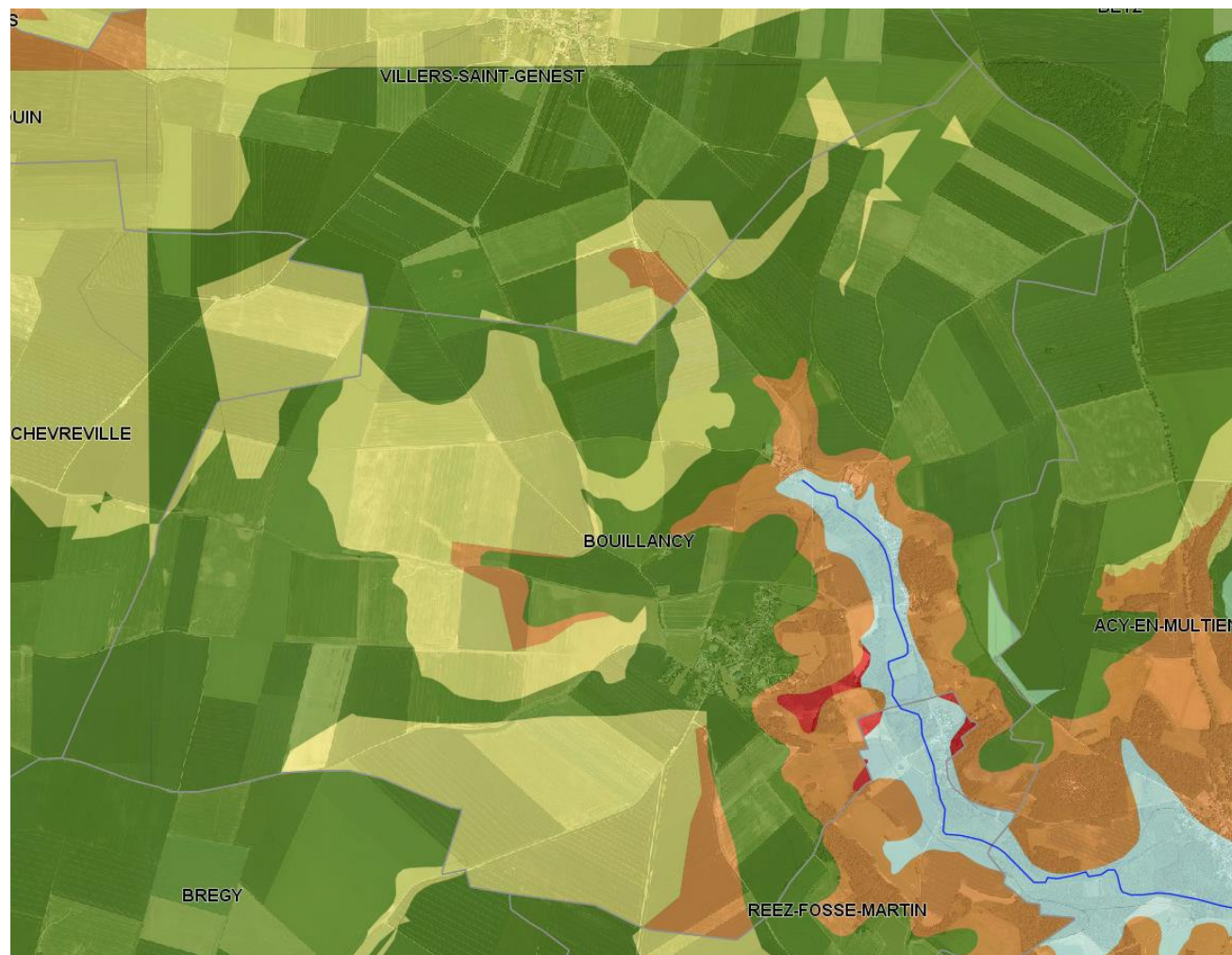
Source : CAUE60.com

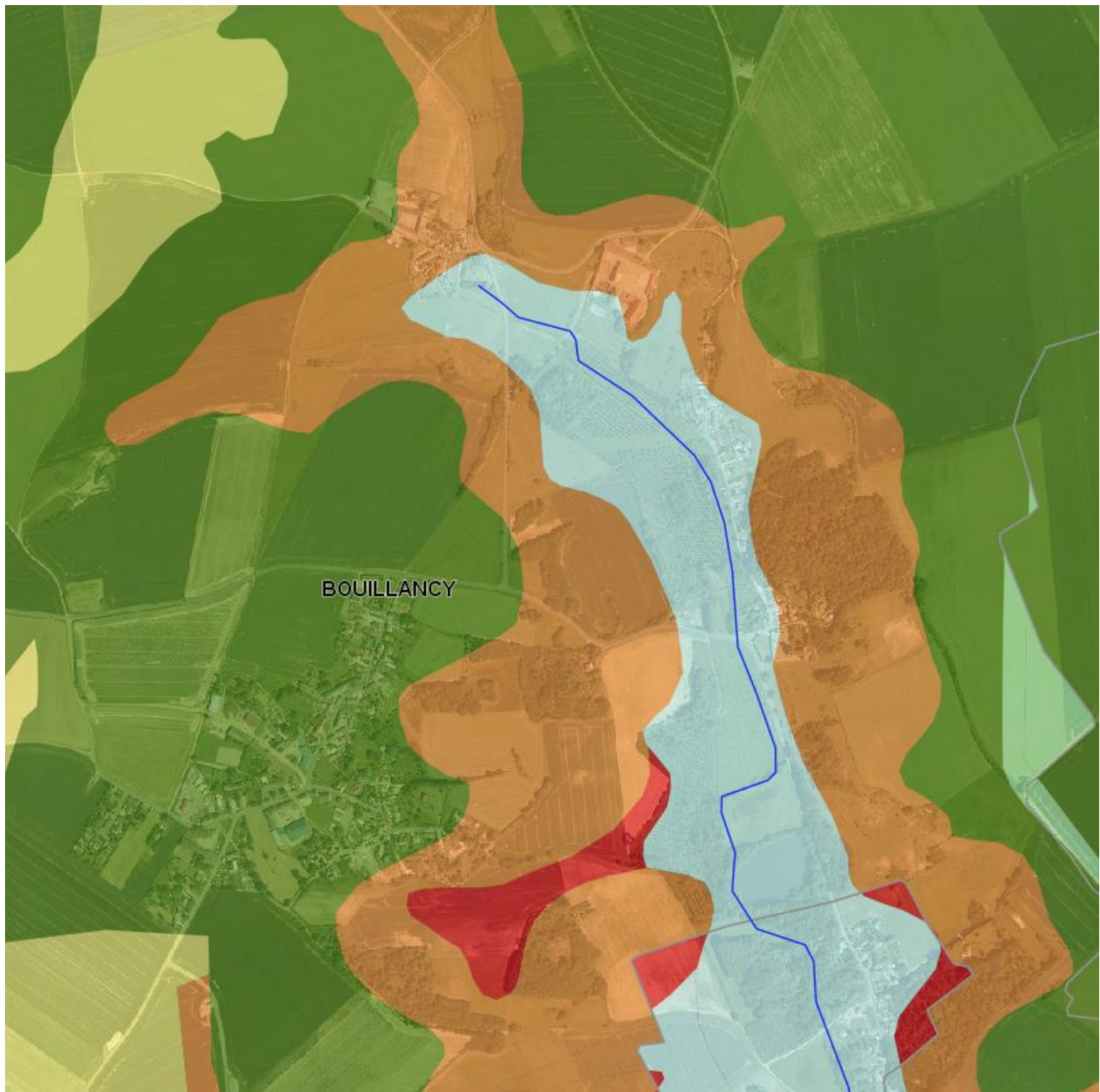
Plus d'informations sur le site internet du CAUE 60 : <http://www.caue60.com/vous-construisez/vos-materiaux-et-vos-couleurs/recommandations/commander-vos-echantillons/?idrecom=6>

ANNEXE 5 - RISQUE DE NAPPE SUB-AFFLEURANTE ET DE REMONTEES DE NAPPE

RAPPEL

Dans les secteurs concernés par le risque de nappe sub-affleurante et dans les secteurs de risques de remontées de nappe en particulier les secteurs d'aléas très fort à fort, il est fortement recommandé de mener une étude géotechnique préalable à la réalisation d'un sous-sol ou d'une piscine enterrée.





Source : Application CARTELIE © Ministère de l'Égalité des territoires et du Logement / Ministère de l'Écologie, du Développement durable et de l'Énergie - SG/SPSSI/PSI/PSI1 - CP2I (DOM/ETER)