

COMMUNE DE GLISY

REVISION DU PLU

Règlement applicable

Après modification

SOMMAIRE

Règlement applicable	1
SOMMAIRE	2
TITRE I - DISPOSITIONS APPLICABLES AUX ZONES URBAINES	4
CHAPITRE I- Règlement applicable à la Zone U	5
CHAPITRE II - Règlement applicable à la Zone UF	16
TITRE II - DISPOSITIONS APPLICABLES AUX ZONES A URBANISER	23
CHAPITRE I - Règlement applicable à la Zone 2AU	24
CHAPITRE II - Règlement applicable à la Zone 1AUf	20
TITRE III - DISPOSITIONS APPLICABLES AUX ZONES AGRICOLES.....	29
Chapitre I - Règlement applicable à la Zone A	30
TITRE V - DISPOSITIONS APPLICABLES AUX ZONES NATURELLES	38
Chapitre I - Règlement applicable à la Zone N	39

ZONE URBAINE

Titre I

DISPOSITIONS APPLICABLES AUX ZONES URBAINES

Elles comprennent les zones et les secteurs suivants :

- **la zone U**, correspond à l'urbanisation à vocation d'habitat de Glisy.

le secteur Ua reprend le centre dense et historique

le secteur Ut correspond aux équipements

le secteur Upa est destiné aux espaces de l'aérodrome

le secteur Ur reprend le hameau de la Canardière

- **la zone UF**, correspond à la zone d'activités du pôle Jules Verne.

Le secteur UFa concerne plus particulièrement les activités commerciales

CHAPITRE I

Règlement applicable à la Zone U

Caractère de la Zone

Le secteur U correspond à l'urbanisation agglomérée le long des différentes voies formant le bourg historique et institutionnel. Il concerne également de l'urbanisation traditionnelle et ses extensions

Cette zone est destinée à recevoir des constructions vouées principalement à l'habitation individuelle et collective, aux activités qui en sont le complément normal : restauration, services et commerces.

Le traitement des clôtures et du paysage est notamment susceptible de donner une cohérence d'ensemble et une qualification à la zone.

Les dispositions réglementaires visent à offrir des prescriptions architecturales qualitatives compatibles à la fois avec les enjeux d'insertion urbaine et paysagère et avec l'utilisation particulière de ces lieux. Bien évidemment, les dispositions en vigueur et notamment la Loi d'Orientation Agricole sont applicables en premier lieu et déterminent nombre de cas de cohabitation entre activités agricoles et habitation.

le secteur Ua reprend le centre dense et historique
le secteur Ut correspond aux équipements
le secteur Upa est destiné aux espaces de l'aérodrome
le secteur Ur reprend le hameau de la Canardière

NUISANCES SONORES

Dans les secteurs soumis à des nuisances sonores, (RN 25, RD 1029, voies SNCF) figurant au plan de zonage, la construction, l'extension et la transformation des bâtiments à usage notamment d'habitation, les constructions scolaires, sanitaires et hospitalières devront répondre aux normes concernant l'isolation acoustique des bâtiments contre le bruit des espaces extérieurs, conformément aux dispositions de la loi n°92.1444 du 31 décembre 1992, et aux arrêtés préfectoraux du 23 août 2002 et du 14 juin 2005.

La commune est concernée par un Plan d'Exposition au Bruit de l'aérodrome.

RISQUES DE REMONTEES DE NAPPES

La commune est exposée au risque de remontées de nappes. Il est donc vivement conseillé de prendre en considération ce risque.

La commune est aussi concernée par les risques sismiques (niveau 1) et d'inondation au travers du PPRI.

L 111-6

La RD 1029 et la RN 25 sont classées route à grande circulation et sont empruntées pour les transports exceptionnels.

Conformément à la rédaction de l'article L 111-6 du code de l'urbanisme : «En dehors des espaces urbanisés des communes, les constructions ou installations sont interdites dans une bande de 100 mètres de part et d'autre de l'axe des autoroutes, des routes express et des déviations au sens du code de la voirie routière et de soixante quinze mètres de part et d'autre de l'axe des autres routes classées à grande circulation».

SECTION I

NATURE DE L'OCCUPATION ET DE L'UTILISATION DU SOL

Article U 1 : Occupations et utilisations du sol interdites

Sont interdits les types d'occupation ou d'utilisation des sols suivants :

- Les activités à usage industriel ou d'entrepôts
- Les hébergements hôteliers tels que les campings ;
- les exploitations agricoles,

Article U 2 : Occupations et Utilisations du Sol admises sous condition

Les démolitions des éléments repérés au titre du L 151-19 (relatifs à la protection du patrimoine) sont soumises à permis de démolir

Sont admises les occupations et utilisations du sol suivantes sous réserve de respecter les conditions ci-après :

- Les activités à usage de commerces et activités artisanales à condition qu'il n'en résulte pas des dangers et nuisances pour le voisinage.

Les terrains constructibles le long de la rue de Vignes sont soumis à orientation d'aménagement.

Dispositions particulières :

En secteur Ur, seules sont admises les extensions limitées à 60m² de surface de plancher des constructions existantes.

En secteur Ut, seuls sont admis les constructions et aménagements nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif à condition d'être compatibles avec les prescriptions liées au captage d'eau.

En secteur Upa, seuls sont admis les constructions et aménagements nécessaires aux espaces de l'aérodrome.

SECTION II

CONDITIONS DE L'OCCUPATION DES SOLS

Article U 3 : Accès et voirie

3.1. Accès

Pour être constructible, un terrain doit avoir accès carrossable depuis une voie publique. Tout terrain enclavé est inconstructible.

Le projet peut être refusé ou n'être accepté que sous réserve de prescriptions spéciales si les accès présentent un risque pour la sécurité des usagers des voies publiques ou pour celle des personnes utilisant ces accès. Cette sécurité doit être appréciée compte tenu, notamment, de la position des accès, de leur configuration ainsi que de la nature et de l'intensité du trafic.

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

La disposition des accès doit assurer la sécurité des usagers et leurs abords doivent être dégagés de façon à assurer la visibilité. Les accès doivent être situés en des points les plus éloignés possibles des carrefours existants, des virages et autres endroits où la visibilité est mauvaise.

Si les constructions projetées, publiques ou privées, sont destinées à recevoir du public, elles doivent comporter des accès réservés aux piétons, indépendants des accès des véhicules.

3.2. Voirie

Le projet peut être refusé sur des terrains qui ne seraient pas desservis par des voies publiques dans des conditions répondant à son importance ou à la destination des constructions ou des aménagements envisagés, et notamment si les caractéristiques de ces voies rendent difficiles la circulation ou l'utilisation des engins de lutte contre l'incendie.

Les voies publiques ou privées nouvelles doivent avoir des caractéristiques adaptées aux exigences de la protection civile, à l'approche du matériel de lutte contre l'incendie, au service d'enlèvement des ordures ménagères, aux usages qu'elles supportent et aux opérations qu'elles doivent desservir.

Les chemins et sentiers identifiés et repérés aux documents graphiques sont à conserver dans leur tracé et leurs caractéristiques principales (perméabilité, non accessibilité aux véhicules motorisés...).

Article U 4 : Desserte par les réseaux

L'agrément des services gestionnaires doit être obtenu du pétitionnaire.

4.1. Eau potable

Toute construction à usage d'habitation ou d'activités doit être raccordée au réseau public d'eau potable. L'alimentation en potable par captage, forage ou puits particuliers, conformément à la réglementation en vigueur est également possible.

4.2. Assainissement

a) Eaux usées

Toute construction ou installation qui requiert d'être assainie doit être raccordée au réseau public d'assainissement à condition que les effluents soient compatibles avec les conditions d'exploitation du réseau.

b) Eaux pluviales

L'écoulement et l'absorption des eaux pluviales doivent être garantis par les aménagements nécessaires, qui sont à la charge exclusive du propriétaire, devant réaliser les dispositifs adaptés à l'opération sur son propre terrain.

Au-delà de 5 places de stationnement, les hydrocarbures issus du ruissellement des eaux pluviales doivent être piégés à l'aide d'ouvrages spécifiques (noues plantées, filtre type "adpta", ...) entretenus régulièrement.

L'écoulement et l'absorption des eaux pluviales doivent être garantis par les aménagements nécessaires et les dispositifs adaptés à l'opération sur son propre terrain, à la charge exclusive du propriétaire

4.3. Les postes électriques, réseaux et divers équipements

a) Réseaux

Le raccordement aux réseaux d'électricité, de gaz, de télécommunication et autres doit être réalisé en souterrain sauf difficultés techniques et recueillir l'agrément des services gestionnaires compétents.

Concernant le réseau téléphonique, l'usager doit réaliser une infrastructure souterraine conforme aux normes prescrites en vigueur.

Sauf difficultés techniques, les réseaux électriques doivent être réalisés en souterrain depuis le domaine public.

b) Postes électriques, ouvrages techniques

Les postes électriques et autres ouvrages techniques et sanitaires publics ou privés sont à considérer comme des constructions respectant les mêmes prescriptions d'aspect que les autres. Ils seront intégrés aux constructions. Si cela s'avère techniquement impossible, ils seront entourés de haies végétales.

Article U 5 : Caractéristique des terrains

Non réglementé

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

Le R123-10-1 ne s'applique pas : les règles d'implantation s'appliquent à chaque lot et non à l'unité foncière de l'opération.

1) Dans une bande de 30 mètres à compter de l'alignement d'une voie existante ou à créer par le biais d'un emplacement réservé

soit les constructions sont implantées à l'alignement sur rue ou à la ou les limites qui s'y substituent. Ceci s'applique aussi pour les parcelles d'angle.

soit les constructions principales sont implantées en retrait : la façade sur rue des constructions s'implantent avec un recul compris entre 5.00 m et 8.00 mètres par rapport à la limite séparative sur rue. Dans le cas de parcelles d'angle, ce recul est à considérer que sur un seul des côtés de l'angle

Dans le cas d'extension et d'aménagement de construction existante, la construction en continuité de construction existante est permise.

Les travaux visant à améliorer le confort et l'utilisation des bâtiments existants qui ne respectent pas les dispositions du présent article peuvent être autorisés à l'arrière ou dans le prolongement du bâtiment existant.

Les constructions nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif, d'activités et commerciales peuvent être implantées à l'alignement ou en retrait minimal d'un mètre.

Les pignons sur rue sont à éviter.

Les dispositions précédentes ne s'appliquent pas aux reconstructions à l'identique d'un bâtiment détruit ou démoli depuis moins de 10 ans.

Dans le cas des constructions repérées au titre de l'article L 151-19° du Code de l'Urbanisme (lié à la préservation du patrimoine), la transformation, l'extension des constructions respectera l'implantation des constructions existantes repérées.

Dispositions particulières :

En secteur Ua, les constructions sont implantées à l'alignement des voies existantes ou à créer sauf dans le cas des constructions repérées au titre du L151-19 du cu afin de protéger le mur de clôture.

Dans le cas d'extension et d'aménagement de construction existante, la construction en continuité de construction existante est permise. Les pignons sur rue sont à éviter.

En secteur Ut, les constructions nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif peuvent être implantées à l'alignement ou en retrait minimal d'un mètre.

2) **Au-delà de la bande de 30 mètres à compter de l'alignement** ou de la limite qui s'y substitue, seuls sont admis les aménagements et constructions liés au jardin d'agrément, les abris d'une surface inférieure à 15 m² par unité foncière extension comprise, les extensions à usage d'habitation des constructions existantes à usage d'habitation dans la limite de 20% de la surface au sol des constructions existantes sur le terrain, à la date d'opposabilité du présent document.

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

Le R123-10-1 ne s'applique pas : les règles d'implantation s'appliquent à chaque lot et non à l'unité foncière de l'opération.

1) Implantation des constructions par rapport aux limites séparatives latérales :

a) **Les constructions peuvent être jointives à au moins une limite latérale.** En cas de présence de plusieurs constructions sur une même parcelle, cette exigence doit être réalisée par au moins une construction.

Dans tous les cas, les parties de la construction, aile, extension ou annexe, non contiguës aux limites séparatives latérales seront implantées par rapport à la limite séparative à une distance au minimum de 3 mètres.

Les dispositions précédentes ne s'appliquent pas aux reconstructions à l'identique d'un bâtiment détruit ou démoli depuis moins de 10 ans.

b) **Au-delà d'une profondeur maximum de 30 mètres à compter de l'alignement** ou de la limite qui s'y substitue, la construction des bâtiments en limite séparative latérale n'est autorisée que si leur hauteur n'excède pas 3,50 mètres au faitage.

Les dispositions précédentes ne s'appliquent pas aux reconstructions à l'identique d'un bâtiment détruit ou démoli depuis moins de 10 ans.

Dans le cas des constructions repérées au titre de l'article L 151-19° du Code de l'Urbanisme (lié à la préservation du patrimoine), la transformation, l'extension des constructions respectera l'implantation des constructions existantes repérées.

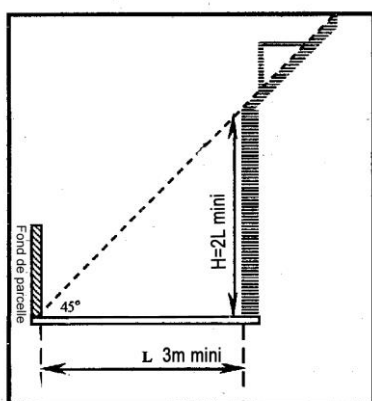
Dispositions particulières :

En secteur Ua, les constructions doivent être jointives à au moins une limite latérale.

Dans tous les cas, les parties de la construction, aile, extension ou annexe, non contiguës aux limites séparatives latérales seront implantées par rapport à la limite séparative à une distance au minimum de 3 mètres.

Les dispositions précédentes ne s'appliquent pas aux reconstructions à l'identique d'un bâtiment détruit ou démoli depuis moins de 10 ans.

2) Implantation des constructions par rapport aux limites séparatives de fond de parcelle :



Implantation par rapport à la limite de fond de parcelle

Les constructions peuvent être jointives aux limites de fond de parcelle. La construction des bâtiments en limite séparative de fond de parcelle n'est autorisée que si leur hauteur n'excède pas 3,50 mètres au faitage.

Dans les autres cas, la distance comptée horizontalement de tout point du bâtiment au point de la limite parcellaire doit être au moins égale à la moitié de la hauteur du bâtiment avec un minimum de 3 mètres.

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

non réglementé

Article U 9 : Emprise au sol

L'emprise au sol des constructions, annexes comprises ne peut excéder 60% de la superficie totale de terrain.

L'emprise au sol des constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif n'est pas réglementée.

Dispositions particulières :

En secteur Ua, l'emprise au sol des constructions, annexes comprises ne peut excéder 80% de la superficie totale de terrain.

En secteur Ur, L'emprise au sol des constructions, annexes comprises ne peut excéder 60% de la superficie totale de terrain.

En secteur Ut, l'emprise au sol des constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif n'est pas réglementée.

Article U 10 : Hauteur maximum

1- Dans une bande 30 mètres à compter de l'alignement d'une voie existante ou à créer par le biais d'un emplacement réservé

La hauteur des constructions, mesurée à partir du sol naturel sur rue, ne doit pas excéder **7.00m** à l'égout de toiture. Un seul niveau de comble est admis.

Les constructions sur tertre sont interdites sauf pour des raisons techniques liées à l'assainissement.

2- Au-delà d'une profondeur maximum de 30 mètres à compter de l'alignement ou de la limite qui s'y substitue, la construction des bâtiments en limite séparative latérale n'est autorisée que si leur hauteur n'excède pas 3,50 mètres au faitage.

Les dispositions précédentes ne s'appliquent pas aux reconstructions à l'identique d'un bâtiment détruit ou démoli depuis moins de 10 ans.

Dans le cas des constructions repérées au titre de l'article L 151-19° du Code de l'Urbanisme (lié à la préservation du patrimoine), en cas de transformation, d'extension la hauteur des constructions respectera au maximum la même hauteur que les constructions existantes repérées.

Dans le cas des vues repérées au titre de l'article L 151-19° du Code de l'Urbanisme, la hauteur des constructions et des plantations ne devront pas obstruer les vues repérées, la surélévation des constructions existantes est interdit dans l'axe des emprises des rues concernées.

Dispositions particulières :

En secteur Upa, la hauteur des constructions doit être compatible avec les contraintes aéronautiques.

Article U 11 : Aspect extérieur

I - Généralités

Les dispositions de l'article R 111.21 du Code de l'urbanisme s'applique

Les recommandations et prescriptions s'appliquent autant aux façades, aux clôtures et aux couvertures visibles depuis l'espace public, qu'aux « arrières ».

On doit privilégier les volumes simples et notamment prêter attention aux implantations et aux types traditionnels de la commune, constitutifs de sa forme urbaine et de son identité (Cf. Constructions identifiées au titre du L151-19).

Les constructions, extensions, annexes et installations, de quelque nature qu'elles soient, doivent prendre en compte les rapports entre les bâtiments existants et le site et s'y référer de façon harmonieuse.

Les couleurs et les matériaux devront respecter l'environnement direct du bâtiment. On entend par environnement direct, l'ensemble des parcelles limitrophes au terrain du projet.

Les constructions doivent s'adapter au relief du terrain : les remblais sont interdits

II - La Forme

1) Les toitures

Les panneaux solaires répondront aux conditions ci-après :

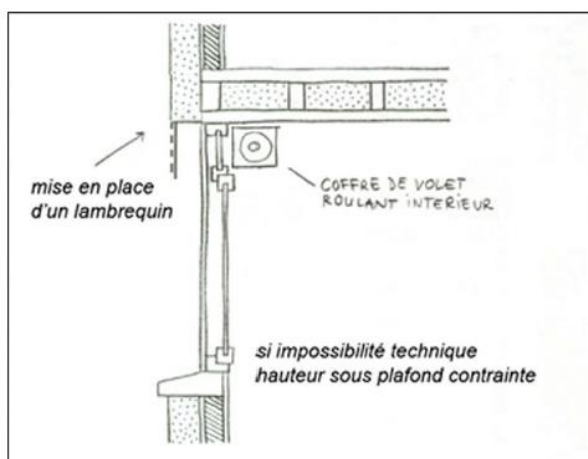
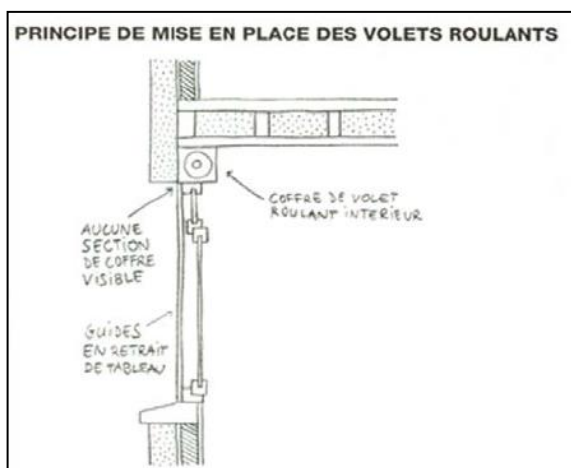
- regrouper les panneaux en bande horizontale,
- suivre la même pente que celle du toit et garder une proportion cohérente entre surface de captage et surface de toiture
- intégrer les installations techniques dans la construction.

Dans le cas des constructions repérées au titre de l'article L 151-19° du Code de l'Urbanisme (lié à la préservation du patrimoine), les toitures doivent reprendre les caractéristiques et formes des toitures existantes. La conservation des éléments techniques et décoratifs de la toiture doivent être conservés (souches de cheminée, épis de faîtage, ...).

2) Les ouvertures

a) Volets

Les coffrets de volets roulants devront être placés à l'intérieur de la construction (dans la pièce à vivre) et non visibles de l'extérieur. Si une impossibilité technique est avérée (hauteur sous plafond réduite), il peut être autorisé un coffre de volet roulant dans le tableau de la baie mais un dispositif de lambrequin ajouré doit être mis en place, positionné au nu extérieur du mur ou en léger retrait.



b) Ouvertures en toitures



Les châssis de toit devront être posés dans le sens de la hauteur et devront être encastrés dans la toiture. Les systèmes d'obturations des châssis de toit seront installés à l'intérieur de la construction. La largeur des ouvertures en toitures ne doit pas excéder celles des baies de l'étage inférieur.

Pour les lucarnes admises, on doit se reporter au schéma annexé.

Pour les constructions identifiées au titre de l'article L 151-19° du Code de l'Urbanisme (lié à la préservation du patrimoine), les ouvertures en toiture type châssis de toit sont interdites côté rue sauf pour la mise en place de panneaux photovoltaïques - versant face à la rue pour les toitures dont la ligne de faîtage est parallèle à la rue, les deux versants pour les toitures dont le faîtage sont perpendiculaires à la rue.

Elles sont tolérées sur l'un ou l'autre versant dans le cas de remplacement de vasistas et tabatières ou, côté jardin, si elles n'excèdent pas les dimensions LxH = 55x80 cm.

III - Aspect et couleurs

1) Les toitures- Aspect

- **Constructions principales**

Sont interdites les couvertures d'aspect ondulé, bitumineux, les couvertures d'aspect vernissé ou brillant.

- **Les couvertures originales des constructions et ensembles repérés au titre de l'article L 151-19° du Code de l'Urbanisme (lié à la préservation du patrimoine)** doivent être préservés. Les éléments et ornements originaux existants sur ces toitures – pour les constructions traditionnelles croupes et coyaux, flèches en bois, frises en bois, corbeaux en bois supportant les cache moineaux, belle voisines, cheminées...- doivent être préservés et entretenus, voire être restitués.

2) Les façades

a) Aspect

Dans les constructions neuves, dans le cas où le soubassement est marqué, il devra :

- Être identique (composé du même matériau) sur l'ensemble des façades
- Être réalisé sur tout le pourtour de la construction

Les pignons borgnes sur rue sont interdits.
On évitera néanmoins les pignons sur rue.

b) Matériaux et décorations

Sont interdits : l'emploi à nu en parement extérieur de matériaux destinés à être recouverts d'un revêtement ou d'un enduit.

Le recours à des matériaux et des mises en œuvre innovantes en matière d'aspect et de techniques de constructions, liés, par exemple, au choix d'une démarche environnementale des constructions ou de l'utilisation d'énergie renouvelable, est admis.

Le ravalement des façades construites en brique se fera par sablage ou hydrogommage de la brique. L'application d'un badigeon coloré pourra être autorisée si la qualité de la brique ne permet pas de sablage.

c) Couleurs

La couleur des façades ne doit pas être de nature à détériorer l'intégration paysagère et doit s'inscrire dans son environnement dans un souci de cohérence.

IV - Les clôtures

1) Généralités

Les clôtures seront implantées à l'alignement. Elles contribuent de façon décisive au caractère urbain ou semi urbain et le choix de leur nature et de leur aspect découle d'un objectif de participation à la définition du statut de l'espace public et à l'insertion paysagère et non pas seulement à la volonté de clore le terrain. Les choix de clôture doivent tenir compte de la forme, la nature et l'aspect des clôtures voisines.

2) Nature et aspect extérieurs des clôtures

a) Sur rue :

Sur rue, **les clôtures sont minérales pleines ou ajourées ou végétales.**

Le grillage est toléré en clôture que s'il est associé à une clôture végétale.

Dispositions particulières :

En secteur Ua, les clôtures sont minérales pleines ou ajourées ou végétales.

En secteur Upa et Ur, les clôtures sont végétales.

Le grillage est toléré en clôture que s'il est associé à une clôture végétale.

b) limites latérales et de fond de parcelle :

De façon générale, les clôtures sont minérales ou végétales.

En limite avec la zone A ou N, les clôtures seront obligatoirement végétales de façon à assurer une meilleure intégration paysagère.

Le grillage est toléré en clôture que s'il est associé à une clôture végétale.

Dispositions particulières :

En secteur Upa et Ur, les clôtures sont végétales.

Le grillage est toléré en clôture que s'il est associé à une clôture végétale.

- c) **Sont interdits** : les clôtures réalisées en matériaux hétéroclites et disparates, ainsi que l'emploi à nu de matériaux destinés à être enduits ou peints, les clôtures de plus d'une plaque de béton. Sur rue, sont interdits, les canisses, bâches et claustras légères préfabriquées

3) Hauteur des clôtures

a) Sur rue et autres limites :

Les clôtures ne dépasseront pas une hauteur de 2,00 mètres.

b) visibilité

Afin de dégager la visibilité pour la circulation, la commune peut demander que la partie opaque des clôtures minérales des terrains d'angle ainsi que tout élément susceptible de gêner la visibilité soit d'une hauteur moindre.

Dans le cadre des constructions et ensembles repérés au titre de l'article L 151-19° du Code de l'Urbanisme (lié à la préservation du patrimoine), les clôtures en continuité d'une clôture existante sont admises.

V – Réhabilitation des constructions et ensembles

Repérés au titre de l'article L 151-19° de Code de l'Urbanisme (lié à la préservation du patrimoine)

En cas de réhabilitation ou de rénovations de constructions repérées, il est impératif de respecter les volumes et les proportions des constructions. Il doit être conservé les éléments décoratifs, les détails architecturaux typiques, le volume des souches de cheminées ainsi que les lucarnes. On pourra percer une fenêtre semblable aux autres.

On évitera de pratiquer dans le toit des ouvertures surdimensionnées, de percer des fenêtres plus larges que hautes.

Article U 12 : Stationnement

De façon générale, le stationnement des véhicules correspondant aux besoins des constructions et installations doit être réalisé en dehors des voies publiques et conformément à la réglementation en vigueur relative à l'accessibilité des stationnements

- ♦ Pour les constructions de logements : 2 places de stationnement et 1 place pour le vélo sauf dans le secteur Ua, il n'est pas demandé de place de stationnement si
 - les constructions sont à l'alignement,
 - d'une limite séparative à l'autre
 - et que la superficie du terrain ne permet pas l'implantation de stationnement.

- Pour les commerces, la surface affectée au stationnement est d'une place pour 25 m² de surface de plancher au-delà de 300 m² de surface de plancher.
- Pour les hébergements hôteliers : 1 place de stationnement par chambre
- Pour les constructions à usage de bureaux : 1 place de stationnement et 1 place pour le vélo pour 60 m² de surface de plancher

Les accès depuis ces stationnement privés seront limités à une largeur de 5 mètres en façade de façon à empiéter le moins possible sur l'espace public.

Article U 13 : Espaces libres et plantations, espaces boisés classés

1) Protection des espaces boisés et du paysage

Les espaces boisés figurant au plan et classés «espaces boisés à conserver ou à protéger» sont soumis aux dispositions des articles L.113-2 du Code de l'Urbanisme.

Des éléments de paysage, «naturels», isolés ou groupés, sont identifiés par le Plan Local d'Urbanisme en application de l'article L 151-19° du Code de l'Urbanisme (lié à la préservation du patrimoine), pour des motifs d'ordre paysager ou écologique, doivent être préservés.

2) Réglementation des espaces libres et plantations

Les essences non locales qui banalisent le paysage sont déconseillées. On se reportera à la palette végétale annexée.

a) Jardins privés

Les surfaces libres de toute construction et non dévolues au stationnement doivent être obligatoirement traitées en plantation, jardin potager ou d'agrément et régulièrement entretenues.

Les remblais sont interdits

b) Haies

Pour la réalisation des haies (suivant la morphologie souhaitée : haie basse, moyenne ou haute), on se reportera à la palette végétale en annexe.

Les haies végétales participent aux objectifs d'aménagement paysager, et à la définition de l'espace public et non pas seulement à la volonté de clore le terrain. Elles doivent être régulièrement entretenues.

c) Abords des aires de stationnement

Les délaissés des aires de stationnement doivent être obligatoirement plantés.

Les aires de stationnement doivent faire l'objet d'un programme de paysagement et doivent être protégées et divisées par des arbres et/ou des haies vives, afin d'en réduire les nuisances et d'en améliorer l'aspect à raison d'un arbre de haute tige pour 4 places au-delà de 6 emplacements.

SECTION III PERFORMANCES ET RESEAUX ELECTRONIQUES

Article U 14 : Performances énergétiques et environnementales

non réglementé.

Article U 15 : Infrastructures et réseaux de communications électroniques

Si les infrastructures ou le réseau de communications électroniques existent, les constructions devront obligatoirement prévoir les fourreaux de raccordement. Les projets créant de nouvelles voies doivent prévoir des chambres et 2 fourreaux supplémentaires pour faire face aux évolutions technologiques.

CHAPITRE II

Règlement applicable à la Zone UF

Caractère de la Zone

Le secteur UF reprend l'emprise du pôle Jules Verne.

Cette zone est destinée à recevoir des constructions vouées principalement aux constructions à usage artisanale, industrielle et commerciale, aux activités qui en sont le complément normal : restauration, services, ...

Le secteur UFa élargit les occupations autorisées de la zone UF en ajoutant les hébergements hôteliers et les activités commerciales.

Le secteur UFb est un secteur dans lequel la réduction du pourcentage des espaces verts à pour objectif d'augmenter la capacité de construction

NUISANCES SONORES

Dans les secteurs soumis à des nuisances sonores, (RN 25, RD 1029, voies SNCF) figurant au plan de zonage, la construction, l'extension et la transformation des bâtiments à usage notamment d'habitation, les constructions scolaires, sanitaires et hospitalières devront répondre aux normes concernant l'isolation acoustique des bâtiments contre le bruit des espaces extérieurs, conformément aux dispositions de la loi n°92.1444 du 31 décembre 1992, et aux arrêtés préfectoraux du 23 août 2002 et du 14 juin 2005.

La commune est concernée par un Plan d'Exposition au Bruit de l'aérodrome.

RISQUES DE REMONTEES DE NAPPES

La commune est exposée au risque de remontées de nappes. Il est donc vivement conseillé de prendre en considération ce risque.

La commune est aussi concernée par les risques sismiques (niveau 1).

SECTION I

NATURE DE L'OCCUPATION ET DE L'UTILISATION DU SOL

Article UF 1 : Occupations et utilisations du sol interdites

Sont interdites les types d'occupation ou d'utilisation des sols :

- Les exploitations agricoles et forestières
- Les logements autres que ceux autorisés à l'article 2
- Les commerces autres que ceux autorisés à l'article 2
- Les hébergements hôteliers autres ceux autorisés à l'article 2

Article UF 2 : Occupations et Utilisations du Sol soumises à conditions particulières

Sont admises les occupations et utilisations du sol suivantes, sous réserve de respecter les conditions ci-après :

- Les constructions à usage d'habitation destinées au logement des personnes dont la présence est strictement nécessaire pour assurer la direction, la surveillance ou la sécurité des établissements autorisés et intégrées dans les constructions d'activités.
- Les extensions et annexes des habitations existantes
- Les extensions et annexes des commerces et des hébergements hôteliers existants
- les autres activités des secteurs secondaires ou tertiaire, l'artisanat, restauration, activités de services où s'effectue l'accueil d'une clientèle ainsi que les constructions nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif sont autorisés.

Dispositions particulières :

En secteur UFa les activités d'entrepôts, d'industries, de bureaux, d'artisanat, les commerces et les hébergements hôteliers ainsi que les constructions nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif sont autorisés.

SECTION II

CONDITIONS DE L'OCCUPATION DES SOLS

Article UF 3 : Accès et voirie**3.1. Accès**

Le projet peut être refusé ou n'être accepté que sous réserve de prescriptions spéciales si les accès présentent un risque pour la sécurité des usagers des voies publiques ou pour celle des personnes utilisant ces accès. Cette sécurité doit être appréciée compte tenu, notamment, de la position des accès, de leur configuration ainsi que de la nature et de l'intensité du trafic.

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

La disposition des accès doit assurer la sécurité des usagers et leurs abords doivent être dégagés de façon à assurer la visibilité. Les accès doivent être situés en des points les plus éloignés possibles des carrefours existants, des virages et autres endroits où la visibilité est mauvaise.

Si les constructions projetées, publiques ou privées, sont destinées à recevoir du public, elles doivent comporter des accès réservés aux piétons, indépendants des accès des véhicules.

Les aires de stationnement privées ne devront présenter qu'un seul accès sur la voie publique. Une cour d'évolution sera aménagée hors du domaine public.

3.2. Voirie

Le projet peut être refusé sur des terrains qui ne seraient pas desservis par des voies dans des conditions répondant à son importance ou à la destination des constructions ou des aménagements envisagés, et notamment si les caractéristiques de ces voies rendent difficile la circulation ou l'utilisation des engins de lutte contre l'incendie.

Les voies publiques ou privées nouvelles doivent avoir des caractéristiques adaptées aux exigences de la protection civile, à l'approche du matériel de lutte contre l'incendie, au service d'enlèvement des ordures ménagères, aux usages qu'elles supportent et aux opérations qu'elles doivent desservir.

Article UF 4 : Desserte par les réseaux

L'agrément des services gestionnaires doit être obtenu du pétitionnaire.

ALIMENTATION EN EAU POTABLE

Le branchement sur le réseau public d'eau potable est obligatoire pour toute opération qui requiert une alimentation en eau

L'alimentation en potable par captage, forage ou puits particuliers, conformément à la réglementation en vigueur est également possible.

ASSAINISSEMENT

Eaux usées

Le raccordement par canalisations souterraines, au réseau d'assainissement est obligatoire pour toute construction.

Eaux pluviales

L'écoulement et l'absorption des eaux pluviales doivent être garantis par les aménagements nécessaires et les dispositifs adaptés à l'opération sur son propre terrain.

Toute opération d'aménagement devra mettre en œuvre les techniques de tamponnement ou d'infiltration des eaux pluviales. En cas d'impossibilité technico-économique, la rétention du trop plein vers le réseau pluvial public sera soumise à autorisation du service gestionnaire. Le débit de fuite sera de 3l/s/ha.

La qualité des eaux pluviales doit être compatible avec les objectifs de qualité du milieu récepteur et elles doivent faire si nécessaire l'objet d'un traitement avant rejet dans le réseau public ou dans le milieu naturel (superficiel ou souterrain).

Au-delà de 5 places de stationnement, les hydrocarbures issus du ruissellement des eaux pluviales doivent être piégés à l'aide d'ouvrages spécifiques (noues plantées, filtre type "adpta", ...) entretenus régulièrement.

L'écoulement et l'absorption des eaux pluviales doivent être garantis par les aménagements nécessaires et les dispositifs adaptés à l'opération sur son propre terrain, à la charge exclusive du propriétaire

Eaux usées non domestiques

Les installations industrielles ne peuvent rejeter au réseau d'assainissement que des effluents pré-épurés conformément aux dispositions législatives et réglementaires en vigueur et être compatibles avec les effluents admissibles par la station d'épuration.

GAZ- ELECTRICITE - COMMUNICATION

Tous les réseaux seront enterrés de manière à ne pas être visibles. Les branchements devront être enterrés ou intégrés dans la façade.

Les postes électriques et autres ouvrages techniques et sanitaires publics ou privés sont à considérer comme des constructions respectant les mêmes prescriptions d'aspect que les autres. Ils seront intégrés aux constructions. Si cela s'avère techniquement impossible, ils seront entourés de haies végétales.

Article UF 5 : Caractéristiques des terrains

Néant

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

Le R151-21 ne s'applique pas : les règles d'implantation s'appliquent à chaque lot et non à l'unité foncière de l'opération.

Tout ou partie de la façade avant (ou pignon) des constructions principales doit être implantée à au moins:

- 40 mètres de l'axe de la rocade
- 30 mètres de l'axe de la RD 1029
- 10 mètres de l'alignement des voies départementales

- 5 mètres de l'axe de toutes les autres voies

Aucune construction n'est autorisée dans la marge de recul, entre la limite de la voie publique et les marges de recul. Le stationnement peut être autorisé dans cette bande à la condition d'un traitement paysager.

Le long de la RD 1029, un front bâti devra être réalisé sur au moins 30% de la longueur du terrain.

Pour les constructions nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif, les constructions seront à l'alignement ou en retrait minimal d'un mètre de l'alignement.

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

Le R151-21 ne s'applique pas : les règles d'implantation s'appliquent à chaque lot et non à l'unité foncière de l'opération.

Les constructions sont implantées à un minimum de 3 mètres

Les équipements publics ou d'intérêt collectif seront implantés en limite ou en retrait d'un mètre

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

Non réglementé

Article UF 9 : Emprise au sol

Non réglementé

Article UF 10 : Hauteur des constructions

La hauteur absolue est limitée à 13 mètres de hauteur à l'égout de toiture hors ouvrages techniques nécessaires au fonctionnement de l'activité.

La hauteur d'une construction est définie comme la plus grande dimension mesurée verticalement entre tout point d'un bâtiment, compris acrotères, et la côte de nivellement prescrite par l'aménageur.

Sous réserve d'un traitement architectural, ne sont pas compris dans cette hauteur, :

- les ouvrages techniques ou architecturaux de faible emprise, tels que souches de cheminées ou de ventilations, locaux techniques d'ascenseurs, antennes...
- les équipements particuliers nécessaires au process.

Article UF 11 : Aspect extérieur des constructions et l'aménagement de leurs abords

I - Généralités

Les dispositions de l'article R 111-21 du Code de l'urbanisme s'applique

Les recommandations et prescriptions s'appliquent autant aux façades, aux clôtures et aux couvertures visibles depuis l'espace public, qu'aux « arrières » souvent visibles depuis l'extérieur de la commune.

Les constructions, extensions, annexes et installations, de quelque nature qu'elles soient, doivent prendre en compte les rapports entre les bâtiments existants et le site et s'y référer de façon harmonieuse.

Les couleurs et les matériaux devront respecter l'environnement direct du bâtiment. Ils doivent donc s'harmoniser avec l'ensemble des bâtiments auxquels appartiennent l'immeuble et son voisinage.

Les constructions doivent s'adapter au relief du terrain.

Les ouvrages techniques ou architecturaux de faible emprise, tels que souche de cheminée ou ventilations, transformateurs, locaux techniques, ... recevront un traitement architectural.

On pourra se reporter au cahier de prescriptions architecturales et paysagères des ZAC et lotissements.

II - La Forme

1) Les toitures

Les couvertures à double pente sont interdites. Elles ne peuvent être employées que sous réserve d'être dissimulées par un acrotère.

2) Couleur

La couleur dominante sera le gris : RAL 9006 et devra être employé sur 30% au moins des plans de façade.

3) Clôtures

Les clôtures seront végétales doublées ou non d'un grillage ou d'une grille, d'une hauteur inférieure à 2 mètres.

Article UF 12 : Stationnement des véhicules

Le stationnement des véhicules correspondant aux besoins des constructions et installations doit être réalisé en dehors des voies publiques et conformément à la réglementation en vigueur relative à l'accessibilité des stationnements

Toute activité nécessitant des livraisons doit prévoir une aire de chargement-déchargement.

Il sera demandé au minimum :

- 1 place et 1 place vélo par tranche de 30m² de surface au sol de bureaux
- 1 place par tranche de 100m² de surface au sol de local d'activité ou d'atelier de fabrication
- 1 place par tranche de 500 m² de surface au sol d'entrepôts, de réserve, d'atelier de conditionnement attenant

Les établissements commerciaux devront justifier du dimensionnement de leur parking

Les places pour véhicules légers auront un dimensionnement au moins de 2.20m de largeur sur une longueur de 5 mètres.

Article UF 13 : Espaces libres et plantations

Les plantations seront d'essence locale et mellifères.

25% au moins de la parcelle seront aménagés en espaces verts qui pourront inclure le dispositif de stockage des eaux pluviales.

En secteur UFb, 20% au moins de la parcelle seront aménagés en espaces verts qui pourront inclure le dispositif de stockage des eaux pluviales

Les parkings de moins de 20 places seront plantées à raison d'un arbre mellifères au moins pour 4 places de parking. Les plantations doivent être uniformément réparties.

Les parkings de plus de 20 places seront plantées à raison d'un arbre mellifère au moins pour 6 places de parking. Les plantations doivent être uniformément réparties.

Un écran végétal périphérique de la zone absorbera la perception des constructions dans le paysage.

Les bâtiments volumineux et les aires de stockage ou de dépôts visibles depuis les voies, les cheminements et les espaces libres communs doivent être accompagnés et agrémentés par des plantations de haies et d'arbres mellifères.

Le long de la RD 1029, une haie mellifère devra être plantée.

Sur chaque parcelle, une des limites séparatives latérales sera plantée d'une haie mellifère.

SECTION III

PERFORMANCES ET RESEAUX ELECTRONIQUES

Article UF 14 : Performances énergétiques et environnementales

non réglementé.

Article UF 15 : Infrastructures et réseaux de communications électroniques.

Si les infrastructures ou les réseaux de communications électroniques existent, les constructions devront obligatoirement se raccorder. Les projets créant de nouvelles voies doivent prévoir des chambres et 2 fourreaux supplémentaires pour faire face aux évolutions technologiques.

ZONES A URBANISER

TITRE II

DISPOSITIONS APPLICABLES AUX ZONES A URBANISER

Il s'agit des zones naturelles de la commune destinées à être ouvertes à l'urbanisation. La distinction entre les secteurs est fonction de l'état des réseaux, elle induit par ailleurs des différences de procédure.

- **La zone 2AU** définit les terrains voués à une urbanisation future et au développement de Glisy. Cette zone nécessitera une modification du PLU permettant son ouverture à l'urbanisation.

CHAPITRE I

Règlement applicable à la Zone 2AU

Caractère de la Zone

La zone 2AU a pour vocation de planifier le développement et la densification de l'agglomération, dans un réseau urbain cohérent et valorisant, à l'échelle de la ville.

Cette zone nécessitera une modification du PLU permettant son ouverture à l'urbanisation.

NUISANCES SONORES

Dans les secteurs soumis à des nuisances sonores, (RN 25, RD 1029, voies SNCF) figurant au plan de zonage, la construction, l'extension et la transformation des bâtiments à usage notamment d'habitation, les constructions scolaires, sanitaires et hospitalières devront répondre aux normes concernant l'isolation acoustique des bâtiments contre le bruit des espaces extérieurs, conformément aux dispositions de la loi n°92.1444 du 31 décembre 1992, et aux arrêtés préfectoraux du 23 août 2002 et du 14 juin 2005.

La commune est concernée par un Plan d'Exposition au Bruit de l'aérodrome.

RISQUES DE REMONTEES DE NAPPES

La commune est exposée au risque de remontées de nappes. Il est donc vivement conseillé de prendre en considération ce risque.

La commune est aussi concernée par les risques sismiques (niveau 1) et d'inondation au travers du PPRI.

L 111-6

La RD 1029 et la RN 25 sont classées route à grande circulation et sont empruntées pour les transports exceptionnels.

Conformément à la rédaction de l'article L 111-6 du code de l'urbanisme : «En dehors des espaces urbanisés des communes, les constructions ou installations sont interdites dans une bande de 100 mètres de part et d'autre de l'axe des autoroutes, des routes express et des déviations au sens du code de la voirie routière et de soixante quinze mètres de part et d'autre de l'axe des autres routes classées à grande circulation».

SECTION I

NATURE DE L'OCCUPATION ET DE L'UTILISATION DU SOL

Article 2AU 1 : Occupations et utilisations du sol interdites

Sont interdites tous les types d'occupation ou d'utilisation des sols sauf :

- Les équipements d'intérêt collectif et services publics

Article 2AU 2 : Occupations et Utilisations du Sol soumises à conditions particulières

Une trame est positionnée sur le plan de zonage, interdisant tout aménagement et construction compte tenu des risques conformément à l'article R.151-31 du code de l'urbanisme dans le secteur 2AU afin d'identifier l'ancienne carrière.

SECTION II

CONDITIONS DE L'OCCUPATION DES SOLS

Article 2AU 3 : Accès et voirie

Les chemins repérés au titre de l'article L151-19 du Code de l'Urbanisme (lié à la préservation du patrimoine) doivent conserver leurs emprises et leurs statuts.

Article 2AU 4 : Desserte par les réseaux

L'agrément des services gestionnaires doit être obtenu du pétitionnaire.

ALIMENTATION EN EAU POTABLE

Le branchement sur le réseau public d'eau potable est obligatoire pour toute opération qui requiert une alimentation en eau.

L'alimentation en potable par captage, forage ou puits particuliers, conformément à la réglementation en vigueur est également possible.

ASSAINISSEMENT

Eaux usées

Toute construction ou installation qui requiert d'être assainie doit être raccordée au réseau public d'assainissement dans des conditions conformes aux règlements en vigueur. Dans le cas où ce réseau n'existe pas, les installations d'assainissement autonomes devront respecter les dispositions du SPANC.

Eaux pluviales

Pour toute nouvelle construction, le réseau public d'écoulement des eaux pluviales ou usées et le fil d'eau ne doivent pas recevoir des eaux pluviales provenant des propriétés privées.

Au-delà de 5 places de stationnement, les hydrocarbures issus du ruissellement des eaux pluviales doivent être piégés à l'aide d'ouvrages spécifiques (noues plantées, filtre type "adpta", ...) entretenus régulièrement.

L'écoulement et l'absorption des eaux pluviales doivent être garantis par les aménagements nécessaires et les dispositifs adaptés à l'opération sur son propre terrain, à la charge exclusive du propriétaire

GAZ- ELECTRICITE - COMMUNICATION

Tous les réseaux seront enterrés de manière à ne pas être visibles. Les branchements devront être enterrés ou intégrés dans la façade.

Les postes électriques et autres ouvrages techniques sont à considérer comme des constructions respectant les mêmes prescriptions d'aspect que les autres. Ils seront intégrés aux constructions. Si cela s'avère techniquement impossible, ils seront entourés de haies végétales.

Article 2AU 5 : Caractéristiques des terrains

Néant

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

Tout ou partie de la façade avant (ou pignon) des constructions principales doit être implantée à l'alignement ou en retrait de 1 mètre minimum par rapport à la limite d'emprise de la voie.

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

Les constructions peuvent être jointives aux limites séparatives.

Dans tous les cas, les parties de la construction, aile, extension ou annexe, non contiguës aux limites séparatives latérales seront implantées par rapport à la limite séparative à une distance au minimum de 3 mètres.

Article 2AU 8 : Implantation des constructions les unes par rapport aux autres sur une même propriété

Non réglementé

Article 2AU 9 : Emprise au sol

Non réglementé

Article 2AU 10 : Hauteur des constructions

Non réglementé

Article 2AU 11 : Aspect extérieur des constructions et l'aménagement de leurs abords

Généralités

Les dispositions de l'article -R111-21 du Code de l'urbanisme s'appliquent.

Les recommandations et prescriptions s'appliquent autant aux façades, aux clôtures et aux couvertures visibles depuis l'espace public, qu'aux « arrières » souvent visibles depuis l'extérieur de la commune.

On doit privilégier les volumes simples et notamment prêter attention aux implantations et aux types traditionnels de la commune, constitutifs de sa forme urbaine et de son identité. Les pastiches d'une architecture étrangère à la région sont interdits.

Les constructions, extensions, annexes et installations, de quelque nature qu'elles soient, doivent prendre en compte les rapports entre les bâtiments existants et le site et s'y référer de façon harmonieuse.

Les constructions doivent s'adapter au relief du terrain.

Article 2AU 12 : Stationnement des véhicules

Non réglementé

Article 2AU 13 : Espaces libres et plantations

Non réglementé

SECTION III

PERFORMANCES ET RESEAUX ELECTRONIQUES

Article 2AU 14 : Performances énergétiques et environnementales

Non réglementé

Article 2AU 15 : Infrastructures et réseaux de communications électroniques.

Les projets créant de nouvelles voies doivent prévoir des chambres et des fourreaux en nombre suffisant pour faire face aux évolutions technologiques.

ZONE AGRICOLE

TITRE III

DISPOSITIONS APPLICABLES AUX ZONES AGRICOLES

Il s'agit des zones qui comprennent des secteurs à protéger en raison du potentiel agronomique, biologique ou économique des terres agricoles.

La zone A : caractérise les terrains protégés du fait de leur valeur agricole. Cette zone a un impact paysager important et détermine largement l'image de la commune.

- Le secteur Ap reprend le périmètre rapproché et immédiat du captage d'eau potable

Chapitre I

Règlement applicable à la Zone A

Caractère de la zone

En effet, la zone comprend des terrains peu ou non équipés, doublement protégés par le Plan Local d'Urbanisme en raison de leur valeur économique agricole et de leur valeur paysagère.

Les constructions susceptibles d'être autorisées sont directement nécessaires aux besoins de l'activité agricole qui s'y développe, et sont soumises à une servitude d'aspect, en raison d'impératifs de protection du paysage.

Des éléments de paysage, « naturels » ou bâtis, isolés ou groupés, sont identifiés par le Plan local d'urbanisme en application de l'article L 151-19° du Code de l'Urbanisme, pour des motifs d'ordre esthétique, historique ou écologique, et sont l'objet de prescriptions particulières de nature à assurer leur préservation. La démolition de ces éléments est soumise à permis de démolir.

- Le secteur Ap reprend le périmètre rapproché et immédiat du captage d'eau potable

NUISANCES SONORES

Dans les secteurs soumis à des nuisances sonores, (RN 25, RD 1029, A 29, voies SNCF) figurant au plan de zonage, la construction, l'extension et la transformation des bâtiments à usage notamment d'habitation, les constructions scolaires, sanitaires et hospitalières devront répondre aux normes concernant l'isolation acoustique des bâtiments contre le bruit des espaces extérieurs, conformément aux dispositions de la loi n°92.1444 du 31 décembre 1992, et aux arrêtés préfectoraux du 23 août 2002 et du 14 juin 2005.

La commune est concernée par un Plan d'Exposition au Bruit de l'aérodrome.

RISQUES DE REMONTEES DE NAPPES

La commune est exposée au risque de remontées de nappes. Il est donc vivement conseillé de prendre en considération ce risque.

La commune est aussi concernée par les risques sismiques (niveau 1) et d'inondation au travers du PPRI.

L 111-6

La RD 1029 et la RN 25 sont classées route à grande circulation et sont empruntées pour les transports exceptionnels.

Conformément à la rédaction de l'article L 111-6 du code de l'urbanisme : « En dehors des espaces urbanisés des communes, les constructions ou installations sont interdites dans une bande de 100 mètres de part et d'autre de l'axe des autoroutes, des routes express et des déviations au sens du code de la voirie routière et de soixante quinze mètres de part et d'autre de l'axe des autres routes classées à grande circulation ».

SECTION I

NATURE DE L'OCCUPATION ET DE L'UTILISATION DU SOL

Article A 1 : Occupations et utilisations du sol interdites

Sont interdites les occupations et utilisations du sol suivantes :

- les constructions à usage de bureaux, d'entrepôts, d'activités industrielles, artisanales et commerciales ;
- les constructions à usage d'habitation autres que celles-ci décrites à l'article A 2 ;
- les hébergements hôteliers

Dispositions particulières :

En secteur Ap, sont interdits l'implantation de bâtiments d'élevage, les hébergements touristiques, le déversement dans les eaux souterraines de façon directe ou indirecte, le stockage de fumier, la création de mares.

Article A2 : Occupations et utilisations du sol admises

Sont admises les occupations et utilisations suivantes :

- Les habitations et extensions destinées au logement des personnes dont la présence permanente est exclusivement indispensable à la surveillance et au bon fonctionnement des installations autorisées dans la zone sous réserve qu'elles soient intégrées ou à proximité immédiate des constructions d'activités dont elles dépendent (sauf si cela s'avérerait impossible techniquement ou pour des raisons liées à la surveillance des animaux, ou à la sécurité).

Tous travaux ayant pour effet de détruire les haies, boisements et talus préservés en vertu du L 151-19° du code de l'urbanisme, feront l'objet d'une déclaration préalable au titre du R421-23h du code de l'urbanisme.

SECTION II

CONDITIONS DE L'OCCUPATION DES SOLS

Article A 3 : Accès et voirie

1) Accès

Pour être constructible au sens de l'article A2, un terrain doit avoir accès direct à une voie publique ou privée. Tout terrain enclavé est inconstructible.

Toute opération doit prendre le minimum d'accès sur les voies publiques.

Aucune opération ne peut prendre accès unique ou principal sur les sentiers piétonniers.

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

La disposition des accès doit assurer la sécurité des usagers et leurs abords doivent être dégagés de façon à assurer la visibilité. Les accès doivent être situés en des points les plus éloignés possibles des carrefours existants, des virages et autres endroits où la visibilité est mauvaise.

Le long de la RD 1029, tout nouvel accès est interdit

2) Voirie

Est interdite l'ouverture de toute voie publique ou privée non destinée à desservir une installation autorisée.

Les dimensions, formes et caractéristiques techniques des voies privées doivent être adaptées aux usages qu'elles supportent ou aux opérations qu'elles doivent desservir. La destination et l'importance des constructions ou installations doivent être compatibles avec la capacité de la voirie publique qui les dessert.

Les chemins et sentiers identifiés au rapport de présentation et repérés aux documents graphiques sont à conserver dans leur tracé et leurs caractéristiques principales (perméabilité, non-accessibilité aux véhicules motorisés...).

Article A 4 : Desserte en eau et assainissement

1) Eau potable

Toute construction à usage d'habitation ou d'activités doit être soit raccordée au réseau public d'eau potable par branchement sur une conduite de distribution de caractéristiques suffisantes, soit alimentée en eau potable par captage, forage ou puits particulier, conformément à la réglementation en vigueur.

2) Assainissement

a) Eaux usées

L'assainissement individuel peut être autorisé dans les conditions définies par les règles d'hygiène et le schéma directeur d'assainissement en vigueur.

Les eaux usées ne doivent pas être déversées dans le réseau d'eaux pluviales, les rivières, fossés, etc... et vice et versa

b) Eaux pluviales

Tout aménagement réalisé sur un terrain ne doit jamais faire obstacle au libre écoulement des eaux pluviales.

Au-delà de 5 places de stationnement, les hydrocarbures issus du ruissellement des eaux pluviales doivent être piégés à l'aide d'ouvrages spécifiques (noues plantées, filtre type "adpta", ...) entretenus régulièrement.

L'écoulement et l'absorption des eaux pluviales doivent être garantis par les aménagements nécessaires et les dispositifs adaptés à l'opération sur son propre terrain, à la charge exclusive du propriétaire

c) Préservation des talus, haies, boisements

Les haies, talus boisements préservées au titre du L 151-19° ne pourront être arrachées ou détruites que dans les cas suivants :

- création d'un nouvel accès à une parcelle agricole dans la limite maximale de 10 mètres.
- Construction ou extension d'un bâtiment agricole sous réserve que celui-ci soit correctement intégré au paysage
- réorganisation du parcellaire sous réserve de plantation, sur une distance équivalente, d'un linéaire de haie d'essences locales.

3) Les postes électriques, réseaux et divers équipements

a) Réseaux

Les ensembles de constructions doivent être équipés autant que possible de réseaux communautaires souterrains de distribution de la télévision et de la radiodiffusion sonore en modulation de fréquence.

Concernant le réseau téléphonique, l'usager doit réaliser une infrastructure souterraine conforme aux normes prescrites en vigueur.

Sauf difficultés techniques, les réseaux électriques doivent être réalisés en souterrain depuis le domaine public. Les antennes paraboliques doivent être disposées de la façon la plus discrète possible, de façon à n'être pas en vue de l'espace public.

b) Postes électriques, ouvrages techniques

Les postes électriques et autres ouvrages techniques et sanitaires publics ou privés sont à considérer comme des constructions respectant les mêmes prescriptions d'aspect que les autres. Ils seront intégrés aux constructions. Si cela s'avère techniquement impossible, ils seront entourés de haies végétales.

Les citernes de gaz liquéfié ou à mazout ainsi que les installations similaires doivent être enterrées. Si pour des raisons techniques cela s'avère impossible, elles doivent être disposées de façon à être le moins visible possible de l'espace public et entourées de végétation à caractère persistant.

Article A 5 : Caractéristique des terrains

Sans objet.

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

Les constructions ne peuvent être implantées à moins de 3 mètres des voies existantes ou prévues. Ceci ne s'applique pas aux équipements techniques.

La disposition précédente ne s'applique pas de façon obligatoire en cas d'extension d'une construction existante ou de reconstruction à l'identique après sinistre ou dans le cas de postes électriques et autres ouvrages techniques et sanitaires publics.

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

Si le bâtiment ne jouxte pas la limite séparative, il doit prendre un recul de 4 mètres au moins. Cette disposition ne s'applique pas de façon obligatoire en cas de reconstruction à l'identique après sinistre.

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

Il doit être laissé la libre circulation des véhicules de défense incendie.

Article A 9 : Emprise au sol

Non réglementé

Article A 10 : Hauteur des constructions

La hauteur des constructions à usage d'habitation est limitée à **3.50 mètres à l'égout**. Un seul niveau de comble est admis. Les constructions existantes à usage d'habitation ne peuvent en aucun cas être surélevées.

La hauteur des constructions à usage d'activités est limitée à **13.00 mètres au faîtage**.

La hauteur des constructions doit être compatible avec les contraintes aéronautiques.

Article A 11 : Aspect extérieur

I - Généralités

Les dispositions de l'article R 111.21 du Code de l'urbanisme s'applique (cf. annexe)

Les recommandations et prescriptions s'appliquent autant aux façades, aux éléments architectoniques, aux clôtures et aux couvertures, compte tenu notamment de la qualité du paysage.

Les constructions, extensions, annexes et installations, de quelque nature qu'elles soient, doivent refléter le caractère agricole de la zone et prendre en compte les éventuelles constructions avoisinantes afin d'établir un dialogue harmonieux, sans facticité pour autant.

Le caractère des constructions ainsi que le choix des matériaux doit être adapté au paysage rural.

II - La Forme

Dans la zone A, les constructions sont soumises à une contrainte d'aspect : elles doivent par leur volume et leur couleur s'intégrer et assurer une perception discrète dans le paysage. Elles doivent s'insérer correctement dans leur environnement et être en relation avec les constructions existantes. Pourra être imposé le fractionnement des volumes importants des constructions afin de diminuer leur impact visuel. L'implantation de ces constructions s'accompagnera aussi par la plantation d'essences locales visant à une meilleure intégration paysagère.

1) Les toitures

Règle générale : Les constructions principales à usage d'habitation doivent être couvertes par des toitures, parallèles ou perpendiculaires à la voie publique ou à une des voies dans le cas de parcelle d'angle.



On admettra d'autre formes, matériaux et pentes de toiture à condition d'utiliser des techniques écologiques ou de développement durable. Les contraintes aéronautiques seront à prendre en considération dans les secteurs concernés.

2) Les ouvertures

Ouvertures en toitures

Les châssis de toit devront être posés dans le sens de la hauteur (hauteur supérieure à la largeur) et devront être encastrés dans la toiture. Les systèmes d'occultation seront installés à l'intérieur de la construction.

On doit se reporter aux lucarnes présentées sur le document ci-joint. Les lucarnes rampantes dont les jouées inclinées ou courbes sont interdites.

III – Aspect et couleurs

1) Les toitures

a) Pour les constructions à usage d'habitation :

Toutes les constructions sont soumises à une contrainte d'aspect : elles doivent par leur volume et leur couleur s'intégrer au paysage et assurer une perception discrète dans le paysage.

Sont interdites : Les couvertures d'aspect brillant, ondulé, bitumineux rustique.

b) Pour les constructions à usage agricole :

Toutes les constructions sont soumises à une contrainte d'aspect : elles doivent par leur volume et leur couleur s'intégrer au paysage et assurer une perception discrète dans le paysage.

Les contraintes aéronautiques seront à prendre en considération dans les secteurs concernés.

2) les façades

a) pour les constructions à usage d'habitation :

- Aspect :

L'unité d'aspect des constructions doit être recherchée par un traitement cohérent de toutes les façades y compris celles des annexes visibles de la rue.

Les murs aveugles, y compris les murs mitoyens, doivent être réalisés avec le ou les même(s) matériaux que la construction principale ou avec des matériaux en relation avec celle-ci.

Un soin particulier doit être apporté au traitement des pignons aveugles, aux abords et à l'impact des arrières. Le blanc est proscrit.

b) pour les constructions à usage agricole :

Les installations agricoles refléteront autant que possible leur mode constructif : ossature métallique ou charpente apparente, remplissage en bois, ... et rechercheront la sobriété et l'insertion paysagère à travers une expression contemporaine.

On doit utiliser des couleurs en harmonie avec les bâtiments existants et l'environnement naturel. On peut utiliser des palettes de couleur variées, sous réserve de ne pas porter atteinte au paysage. **Le blanc est proscrit.**

IV - Les clôtures

Les haies et clôtures existantes, et notamment, les haies arbustives ou les murs en briques de certaines constructions traditionnelles doivent être entretenues et conservées.

Les clôtures obligatoires seront végétales. Elles doivent être réalisées avec des haies végétales ou des rideaux d'arbres ou arbustes ou sous la forme de bosquets plus ou moins réguliers et continus et peuvent être doublés d'un grillage d'une hauteur maximale de 2.00 mètres.

Article A 12 : Stationnement des véhicules

Le stationnement des véhicules correspondant aux besoins des constructions ou installations doit être réalisé en dehors des voies ouvertes à la circulation publique.

Article A 13 : Espaces libres et plantations, espaces boisés classés

1) Protection des espaces boisés et du paysage

Les espaces boisés figurant au plan sont classés «espaces boisés à conserver ou à protéger ». Ils sont soumis aux dispositions des articles L.113-1 et L.113-2 du Code de l'Urbanisme.

Des éléments de paysage, « naturels », isolés ou groupés, sont identifiés par le Plan Local d'Urbanisme en application de l'article L.151-19° du Code de l'Urbanisme, pour des motifs d'ordre paysager ou écologique, et sont l'objet de prescriptions particulières de nature à assurer leur préservation.

2) Réglementation des espaces libres et plantations

Les essences non locales qui banalisent le paysage sont interdites. On se reportera à la palette végétale annexée.

a) Jardins privés

Le traitement de ces surfaces plantées doit utiliser les essences locales.

b) Haies et clôtures végétales

Les haies et clôtures végétales participent à un objectif d'aménagement du territoire et du paysage et non pas seulement la volonté de clore le terrain. Elles doivent être régulièrement entretenues.

c) Les aires de stationnement

Les aires de stationnement de plus de 200 m² doivent présenter un programme de paysagement et être protégées et divisées par des arbres et/ou des haies vives, afin, tout à la fois, d'en réduire les nuisances et d'en améliorer l'aspect.

Dans le secteur agricole et autour des constructions, on pourra créer notamment un écran boisé avec des arbres de jet et des arbustes en bourrage.

SECTION III PERFORMANCES ET RESEAUX ELECTRONIQUES

Article A 14 : Performances énergétiques et environnementales

non réglementé.

Article A 15 : Infrastructures et réseaux de communications électroniques.

Non réglementé.

ZONE NATURELLE

TITRE V

DISPOSITIONS APPLICABLES AUX ZONES NATURELLES

Il s'agit des zones naturelles et forestières, équipées ou non, à protéger en raison soit de la qualité des sites, des milieux naturels, des paysages et de leur intérêt, notamment du point de vue esthétique, historique ou écologique soit de l'existence d'une exploitation forestière soit de leur caractère d'espaces naturels qui comprennent des milieux «naturels» et des sites agricoles à préserver, ainsi que des zones où l'urbanisation n'existe pas encore.

La zone N regroupe les espaces naturels et à conserver notamment en préservant le paysage qui les caractérise.

- Le secteur Ni est dans un secteur couvert par le PPRi

Chapitre I

Règlement applicable à la Zone N

Caractère de la zone

Cette zone est constituée par des espaces naturels où les possibilités d'utilisation du sol sont limitées en raison de la qualité du paysage et des éléments bâtis et naturels qui la composent.

Des éléments de paysage, « naturels » ou bâtis, isolés ou groupés, sont identifiés par le Plan local d'urbanisme en application de l'article L 151-19° du Code de l'Urbanisme, pour des motifs d'ordre esthétique, historique ou écologique, et sont l'objet de prescriptions particulières de nature à assurer leur préservation. La démolition de ces éléments est soumise à permis de démolir.

Les aménagements voisins doivent respecter ces quelques architectures et éléments identifiés.

- Le secteur Ni est dans un secteur couvert par le PPRI

NUISANCES SONORES

Dans les secteurs soumis à des nuisances sonores, (RN 25, RD 1029, voies SNCF) figurant au plan de zonage, la construction, l'extension et la transformation des bâtiments à usage notamment d'habitation, les constructions scolaires, sanitaires et hospitalières devront répondre aux normes concernant l'isolation acoustique des bâtiments contre le bruit des espaces extérieurs, conformément aux dispositions de la loi n°92.1444 du 31 décembre 1992, et aux arrêtés préfectoraux du 23 août 2002 et du 14 juin 2005.

La commune est concernée par un Plan d'Exposition au Bruit de l'aérodrome.

RISQUES DE REMONTEES DE NAPPES

La commune est exposée au risque de remontées de nappes. Il est donc vivement conseillé de prendre en considération ce risque.

La commune est aussi concernée par les risques sismiques (niveau 1) et d'inondation au travers du PPRI.

L 111-6

La RD 1029 et la RN 25 sont classées route à grande circulation et sont empruntées pour les transports exceptionnels.

Conformément à la rédaction de l'article L 111-6 du code de l'urbanisme : « En dehors des espaces urbanisés des communes, les constructions ou installations sont interdites dans une bande de 100 mètres de part et d'autre de l'axe des autoroutes, des routes express et des déviations au sens du code de la voirie routière et de soixante quinze mètres de part et d'autre de l'axe des autres routes classées à grande circulation ».

SECTION I :

NATURE DE L'OCCUPATION ET DE L'UTILISATION DU SOL

Article N1 Occupations et utilisations du sol interdites

Sont interdites les occupations et utilisations du sol suivantes :

- les constructions à usage d'habitations
- les remblais et exhaussements sauf ceux autorisés à l'article N2
- les constructions à usage de bureaux, les entrepôts, d'hébergements hôteliers, de commerces, d'artisanat, industriel
- les activités agricoles et forestières

Article N2 Occupations et utilisations du sol admises sous conditions

Sont admises les occupations et utilisations suivantes :

- Les constructions et aménagements nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif à condition de ne pas porter atteinte à l'environnement.

Dans le secteur Ni, les projets sont soumis aux dispositions propres à leur zone, sous réserve du respect du PPri.

SECTION II :

CONDITIONS DE L'OCCUPATION DES SOLS

Article N3 Accès et voirie

Non réglementé

Article N4 Desserte en eau et assainissement

a) Eaux pluviales

Tout aménagement réalisé sur un terrain ne doit jamais faire obstacle au libre écoulement des eaux pluviales.

L'aménageur doit gérer les eaux pluviales sur son propre terrain et doit prendre toutes dispositions pour garantir une qualité des eaux infiltrées compatible avec le respect de la qualité des eaux de surface ou souterraines.

Le comblement total ou partiel des fossés, étangs, plans d'eau et des mares est interdit.

a) Déchets

Tout rejet (fanés, produits chimiques, ...) sont interdits

Article N5 Caractéristique des terrains

Sans objet.

Article N6 Implantation par rapport aux voies et diverses emprises publiques

Les constructions seront implantées à l'alignement ou en retrait d'au moins 10 mètres des voies existantes

Article N7 Implantation des constructions par rapport aux limites séparatives

Si elles ne jouxtent pas les limites parcellaires, les constructions doivent s'écarter de la limite d'une distance minimale de 3 mètres.

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

Non réglementé

Article N9 Emprise au sol

L'emprise au sol des constructions ne peut excéder 20m².

Article N10 Hauteur des constructions

La hauteur des constructions est fixée à **3.50 m à l'égout** de toiture. Un seul niveau de comble est admis.

Article N11 Aspect extérieur

Généralités

Du fait de la sensibilité paysagère du lieu, les dispositions de l'article R 111.21 du Code de l'urbanisme s'applique.

Les recommandations et prescriptions s'appliquent autant aux façades, aux clôtures et aux couvertures visibles depuis l'espace public, qu'aux « arrières » souvent visibles depuis l'extérieur de la commune.

On doit privilégier les volumes simples et notamment prêter attention aux implantations et aux types traditionnels de la commune, constitutifs de sa forme urbaine et de son identité (Cf L151-19).

Les constructions, extensions, annexes et installations, de quelque nature qu'elles soient, doivent prendre en compte les rapports entre les bâtiments existants et le site et s'y référer de façon harmonieuse.

On doit prêter particulièrement soin aux constructions et ensembles bâtis traditionnels mentionnés sur le document graphique identifié au titre de l'article L 151-19° du Code de l'Urbanisme et qui sont l'objet de prescriptions particulières et dont toute modification est soumise à demande d'autorisation préalable (ravalement, modification des menuiseries, percements nouveaux, etc...).

L'aléa inondation doit être pris en compte pour définir les modalités de réalisation des ouvrages ou des constructions existantes ou futures

Matériaux :

Les matériaux d'aspect ondulé, ou d'aspect asphalté sont interdits

Sont interdits le blanc et les couleurs claires ou vives

Sont interdits les matériaux brillants ou de couleurs claires, les plaques translucides autres que le verre.

Clôture :

Les clôtures sont végétales. Le grillage n'est toléré que s'il est accompagné d'une haie végétale.

Dans le secteur Ni, les clôtures pleines sont interdites, elles seront constituées d'éléments bas d'une hauteur maximale de 0.40 m discrets et le plus transparent possible permettant le passage de l'eau.

Article N12 Stationnement des véhicules

Non réglementé

Article N13 Espaces libres et plantations, espaces boisés classés

Réglementation des espaces libres et plantations

De façon générale, les essences non locales qui banalisent le paysage sont proscrites. On se reportera à la palette végétale annexée.

Les constructions devront être dissimulées arbres ou arbustes organisés en bouquets dispersés. Lorsque ceux-ci sont incompatibles avec l'utilisation du sol, les plantes grimpantes seront admises en remplacement.

a) Jardins privés

Le traitement des surfaces plantées doit utiliser les essences locales.

b) Haies végétales

Les haies végétales participent d'un objectif d'aménagement paysager, un objectif de participation à la définition de l'espace public et non pas seulement la volonté de clore le terrain. Elles doivent être régulièrement entretenues.

Les traitements des haies doivent utiliser les essences locales. Pour les essences autorisées, on se référera à la palette végétale jointe en annexe.

De façon générale, toute la végétation existante sur le terrain doit être conservée au maximum.

Un accompagnement végétal des abris est obligatoire.

SECTION III PERFORMANCES ET RESEAUX ELECTRONIQUES

Article N 14 : Performances énergétiques et environnementales

Non réglementé.

Article N 15 : Infrastructures et réseaux de communications électroniques.

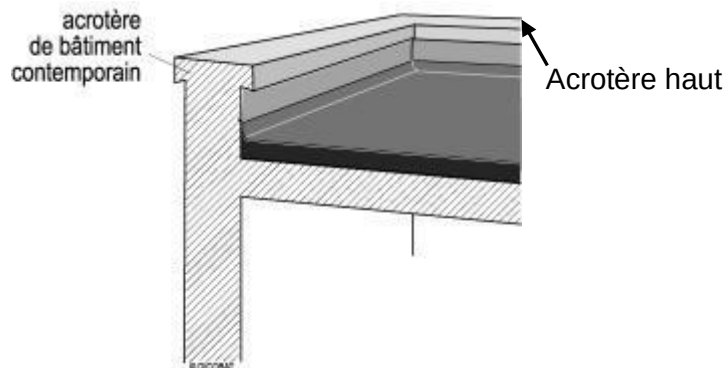
Non réglementé

GLOSSAIRE

A

Acrotère

Muret masquant un toit plat ou une terrasse



Affouillements du sol

Extraction de terrain supérieure à 100 m² et dont la profondeur excède 2 mètres. Les affouillements et exhaussements directement liés aux constructions doivent être indiqués sur les autorisations demandées à l'occasion de cette opération.

Alignement : (voir aussi implantations des constructions)

Les ouvrages tels que balcons ou bow-windows peuvent être édifiés en saillie, sous réserve du respect du règlement de voirie.

A l'aplomb : se dit d'un élément dont l'axe vertical coïncide avec un autre élément.

Amélioration/Extension des constructions existantes

La notion d'amélioration correspond à des travaux sur construction existante, et non à des opérations de démolition/reconstruction. On entend par construction existante une construction édifiée avant la date d'opposabilité du présent P.L.U.

Les extensions quant à elles doivent être attenantes à la construction existante et ne peuvent conduire par leur ampleur ou leurs caractéristiques à dénaturer les constructions préexistantes, dont elles doivent demeurer l'accessoire.

Annexe : l'annexe est une construction autre que l'habitation mais qui répond à cet usage et dont l'affectation ne peut être modifiée sans autorisation. En ce sens elles ne peuvent avoir un accès direct sur le bâtiment d'habitation principal.

Ainsi les locaux secondaires constituant des dépendances, tels que : réserves, celliers, remises, abris de jardins, garages, ateliers non professionnels, etc sont considérés comme des annexes.

Appentis : construction (ouverte ou fermée) présentant une toiture à un pan dont la ligne de faite prend appui sur une construction plus haute.

Arbre de haute tige : arbre feuillu ou conifère dont la hauteur atteint au moins 7 mètres à l'âge adulte.

Au droit de : se dit d'un élément dont l'axe en plan coïncide avec celui d'un autre élément.

Au nu de : se dit d'une partie d'élévation comprise dans le même plan qu'une autre partie ;
au même nu : se dit de plusieurs parties d'élévation comprise dans le même plan (voir aussi "nu").

B

Baie : Les baies sont les ouvertures fermées ou non d'une façade (arcade, fenêtre, porte).
Les fenêtres se divisent en deux types de baie :

- Baie principale : baie éclairant les pièces principales (voir ce mot),
- Baie secondaire : baie éclairant les pièces secondaires (voir ce mot), telles que les salles de bain, salles d'eau, WC...,

Balcon : Etroite plate-forme à garde-corps, non couverte, en surplomb (voir ce mot) devant une ou plusieurs baies.

C

Chaussée : partie centrale d'une rue sur laquelle circulent les véhicules. (voir aussi "emprise et plate-forme d'une voie").

Claustra : Clôture légère et décorative constituée d'éléments non jointifs ou évidés



Comble : partie de l'espace intérieur comprise sous les versants du toit et séparée des parties inférieures par un plancher.

D

Desserte d'un terrain : la desserte d'un terrain s'apprécie à la fois en terme d'accessibilité (il doit disposer d'un accès à une voie, soit directement soit par l'intermédiaire d'un passage aménagé sur fonds voisins), et d'équipement en réseaux (eaux potable, assainissement, électricité...).

Destination : utilisation d'un immeuble en vue de laquelle il a été construit ou acquis. On distingue 9 destinations :

- **Habitation** : Cette destination comprend tous les logements, y compris les logements de fonction et les chambres de service.
- **Hébergement hôtelier** : Cette destination comprend les établissements commerciaux d'hébergement classés de type hôtels et résidences de tourisme définies par l'arrêté du 14 février 1986 ou tout texte qui s'y substituera.

- **Commerce** : Cette destination comprend les locaux affectés à la vente de produits ou de services et accessibles à la clientèle, et leurs annexes (à l'exception des locaux relevant de la destination artisanat définie ci-après).
- **Artisanat** : Cette destination comprend les locaux et leurs annexes où sont exercées des fonctions telles que : direction, gestion, études, conception, informatique, recherche et développement.
- **Bureau** : Cette destination comprend les locaux et annexes dépendant d'organismes publics ou privés ou de personnes physiques et où sont exercées des fonctions telles que : direction, gestion, études, conception, informatique, recherche et développement.
- **Industrie** : Cette destination comprend les locaux principalement affectés à la fabrication industrielle de produits
- **Exploitation agricole ou forestière**
- **Entrepôt** : Cette destination comprend les locaux d'entreposage et de reconditionnement de produits ou de matériaux. Sont assimilés à cette destination tous locaux d'entreposage liés à une activité industrielle, commerciale ou artisanale, et de façon plus générale tous locaux recevant de la marchandise ou des matériaux non destinés à la vente aux particuliers dans lesdits locaux.
- **Constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif** :

Elles recouvrent exclusivement les destinations correspondant aux catégories suivantes :

- Les locaux affectés aux services publics municipaux, départementaux, régionaux ou nationaux qui accueillent le public ;
- Les crèches et haltes garderies collectives (accueillant au moins 3 enfants)
- Les établissements d'enseignement maternel, primaire et secondaire ;
- Les établissements universitaires, y compris les locaux affectés à la recherche, et d'enseignement supérieur ;
- Les établissements pénitentiaires ;
- Les établissements de santé avec hébergement : hôpitaux (y compris les locaux affectés à la recherche), cliniques, dispensaires, centres de court et moyen séjour, résidences médicalisées ;
- Les établissements publics d'action sociale ;
- Les établissements publics culturels et les salles de spectacle publiques spécialement aménagées de façon permanente pour y donner des concerts, des spectacles de variétés ou des représentations d'art dramatique, lyrique ou chorégraphique ;
- Les établissements sportifs à caractère non commercial ;
- Les locaux exclusivement réservés à la pratique du culte ;

- Les constructions et installations techniques nécessaires au fonctionnement des réseaux (transports, postes, fluides, énergie, télécommunications,) et aux services urbains (voirie, assainissement, traitement des déchets, centres cuiseurs...)
- Les locaux destinés à héberger des entreprises dans le cadre d'une politique de soutien à l'emploi (hôtels d'activité, pépinières, incubateurs) ;
- Les "points-relais" d'intérêt collectif pour la distribution des marchandises ;
- Les ambassades, consulats, légations, organisations internationales publiques et institutions supérieures de l'Etat.

Pour les institutions supérieures de l'Etat, sont visés les 11 institutions et grands corps d'Etat suivants, mentionnés dans la Constitution du 4 octobre 1958 : la Présidence de la République ; le Premier Ministre ; l'Assemblée Nationale ; le Sénat ; la Cour de Justice de la République ; le Conseil Supérieur de la Magistrature ; le Conseil Constitutionnel ; le Conseil d'Etat ; le Conseil Economique et Social ; la Cour de Cassation ; la Cour des Comptes.

Destination principale : fonction principale dans un ensemble de constructions (logement, activités, commerce...)

Division de propriété : sont considérées comme terrains issus de division les propriétés (voir ce mot) résultant du morcellement d'une unité foncière (voir ce mot) plus importante.

E

Egout de toiture : égout principal situé en bas de la partie la plus basse de la toiture.

Embrasure : espace libre aménagé dans l'épaisseur d'un mur pour recevoir une porte, une fenêtre.

Emprise au sol : l'emprise au sol est la projection sur le plan horizontal de l'ensemble des constructions ou parties de constructions implantées sur l'unité foncière, y compris l'avancée des toitures, balcons, oriel (fenêtre en encorbellement faisant saillie sur un mur de façade), ...

Ne sont pas compatibles les ouvrages, installations et construction dont la hauteur est inférieure ou égale à 0.60 m.

Etage : l'étage est un espace habitable compris entre deux planchers consécutifs, c'est-à-dire qu'il a au moins la hauteur d'un homme debout, soit 1m80.

Espaces verts et espaces libres

Les surfaces perméables peuvent être réalisées sous forme de surfaces végétalisées sur dalle ou toits-terrasses

Les espaces libres de pleine terre présentent des épaisseurs de terre végétale supérieure ou égale à 2m50 ;

Les espaces résiduels ne peuvent être comptabilisés dans les espaces verts même s'ils sont engazonnés.

Exhaussement de sol : Remblaiement de terrain dont la superficie est supérieure à 100 m² et la hauteur excède 2 mètres

F

Faîtage : ligne de jonction supérieure de deux pans de toiture inclinés suivant des pentes opposées et éléments composant la partie supérieure de la toiture.

H

Hauteur des constructions :

La hauteur maximale (H) des constructions est définie par la différence d'altitude entre le niveau du terrain naturel en un point déterminé et :

1. l'égout du toit
2. le faîtage

L

Limite séparative : ligne commune à deux propriétés privées

Limite séparative latérale : limite entre deux terrains, qui vient rejoindre la voie et emprise réalisée ou à réaliser par une personne publique ou la voie privée existante à la date d'approbation du PLU.

Sont considérées comme limites latérales celles qui aboutissent directement à la voie de desserte du terrain, soit en ligne droite soit selon une ligne légèrement brisée ou comportant de légers décrochements.

En cas de rupture marquée dans le tracé de la limite séparative, seul le segment rejoignant l'alignement est considéré comme limite latérale.

Limite de fond de parcelle : limite qui vient rejoindre les limites séparatives latérales. C'est une limite qui n'a aucun contact avec le domaine public. Par opposition, c'est la limite qui ne correspond pas aux limites séparatives et à l'alignement.

Lucarne : ouvrage construit sur un toit et permettant d'éclairer le comble (voir ce mot) par une ou plusieurs fenêtres, c'est-à-dire des baies (voir ce mot) placées dans un plan vertical et leur encadrement.

M

Modénature : profils et dessins des moulures et corniches d'une façade (ornementation). Au sens large, la disposition générale et le dessin des menuiseries extérieures, des joints, les divisions des vitrages pour les façades font partie de la modénature.

Mur bahut : muret bas servant de base à un système de clôture (grille, grillage...°;

N

Nu : Surface plane d'un mur, abstraction faite des saillies.

Niveau : Le nombre de niveaux d'une construction peut être indiqué sous la forme : R+X+(Comble ou Attique)

Il comprend :

R = le rez-de-chaussée

X = le nombre d'étages supérieurs,

Le niveau éventuel de comble

Ne sont pas comptés dans le nombre de niveaux des constructions indiqué les sous-sols sous réserve que ceux-ci ne dépassent pas de plus de 1 mètre de niveau du sol extérieur.

O

Opérations d'aménagement d'ensemble :

Une opération portant sur un ensemble de constructions réalisées en une ou plusieurs tranches de plusieurs logements, bureaux, commerces ou activités artisanales, et pour laquelle est déposé un ou plusieurs permis de construire (comportant ou non division parcellaire).

P

Pan coupé : pan de mur qui remplace théoriquement l'angle abattu de la rencontre de deux murs.

Pièce principale : est considérée comme pièce principale toute pièce destinée aux séjour, cuisine, sommeil ou travail d'une manière continue (pièces de travail des bureaux, activités...)

Pièce secondaire : on appelle pièces secondaires les pièces autres que principales notamment les salles d'eau, salles de bain, buanderie, débarras, dégagement, escalier, lingerie...

Pleine terre : un espace est considéré comme de pleine terre lorsqu'il présente une épaisseur de terre végétale supérieure ou égale à 2m50. A défaut d'une infiltration des eaux pluviales dans le sous-sol cette épaisseur permet une évaporation progressive des eaux de pluie et limite le phénomène de ruissellement.

Propriété : une propriété est une parcelle ou un ensemble de parcelles appartenant à un même propriétaire ou à un même groupe de propriétaires. On parle également d'unité foncière (voir ce mot)

S

Secteur : c'est l'ensemble des terrains appartenant à une zone auxquels s'appliquent, outre le corps de règles valable pour toute la zone, certaines règles particulières (ex. : UAa, secteur dans lequel la hauteur des bâtiments sera différente de celle de la zone UA).

Servitudes d'utilité publique : les servitudes d'utilité publique sont des limitations administratives du droit de propriété et d'usage du sol. Elles sont visées par l'article L126-1 du Code de l'Urbanisme. Mises en œuvre par les services de l'Etat elles s'imposent aux autorités décentralisées lors de l'élaboration des documents d'urbanisme. Elles figurent en annexes au PLU.

Sol naturel avant travaux : sol naturel qui existe dans son état antérieur aux travaux entrepris pour la réalisation du projet de construction, objet du permis de construire.

Soubassement : partie massive d'un bâtiment, construite au sol et ayant pour fonction réelle ou apparente de surélever les parties supérieures.

Souche : maçonnerie d'un conduit de cheminée située au dessus de la toiture.

Surface perméable : Partie d'un terrain recouverte par tout type de revêtement permettant l'infiltration des eaux pluviales dans le sous-sol.

Surplomb : élément ou partie d'élément dont le nu est en avant du nu d'un élément ou d'une partie placée en dessous. On appelle encorbellement le surplomb qui est porté par une suite de supports.

T

Terrain : un terrain est une propriété foncière d'un seul tenant, composé d'une parcelle ou d'un ensemble de parcelles appartenant à un même propriétaire

Terrain ou unité foncière :

Constitué de l'ensemble des parcelles cadastrales contiguës qui appartiennent au même propriétaire ou de la même indivision, le terrain ou unité foncière est la seule notion retenue pour l'application du règlement du P.L.U.

Terre :

Élévation de terre

U

Unité foncière : (voir terrain)

Ensemble des parcelles cadastrales contiguës qui appartiennent strictement à un même propriétaire.

V

Voie (sens générale) :

"Peuvent être considérés comme voie

- a. Tout espace libre identifié comme voie publique ou privée dans les documents graphiques
- b. Toute voie à créer relevant d'une des prescriptions suivantes :
 - i. Emplacement réservé pour élargissement ou création de voie publique communale
 - ii. Voies à conserver, créer ou modifier
 - iii. Toute voie à créer ou à modifier des orientations d'aménagement
 - iv. Toute voie créée ou à créer dans le cadre d'une autorisation de lotir
- c. Les liaisons piétonnes ne sont pas considérées comme des voies.

Voie en impasse

Les voies en impasse ne comportent qu'un seul accès à partir d'une autre voie, que leur partie terminale soit ou non aménagée pour permettre les demi-tours.

L'accès particulier est la partie de terrain possédant les caractéristiques d'une voie mais ne desservant qu'une seule propriété.

Z

Zonage : Le territoire de la commune est découpé en zones. A chaque zone est attribuée une vocation des sols particulière, exprimée par un sigle (ex. : U, N, A...).

Remarque : Les limites des zones, dans le cas de grandes parcelles, ne correspondent pas nécessairement aux limites parcellaires.

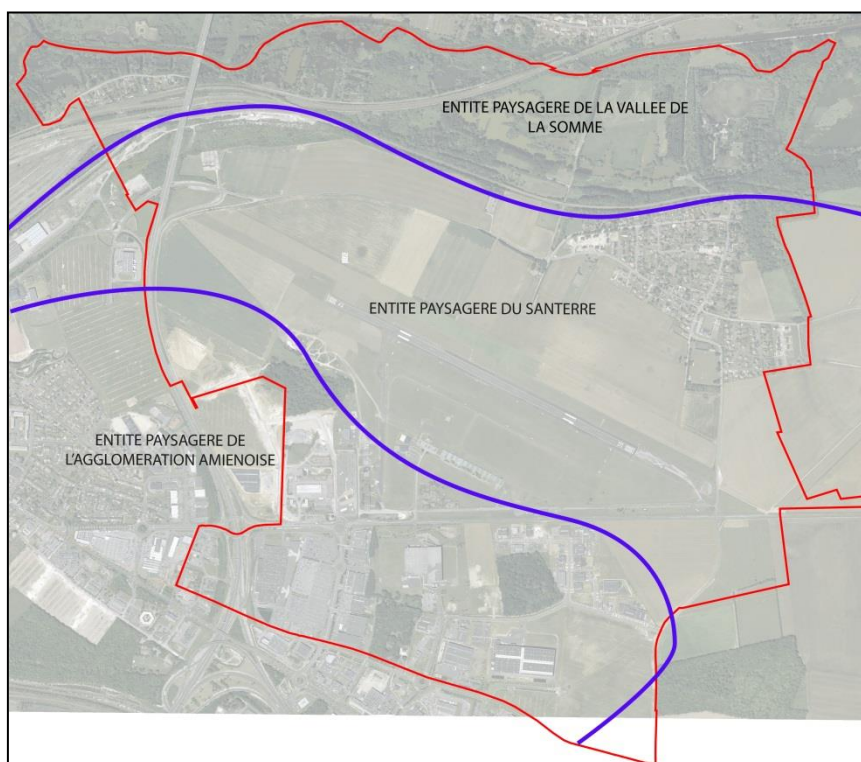
Zone :

Une zone est constituée par l'ensemble des terrains faisant l'objet d'une même vocation et soumis aux mêmes règles (ex. : U, N, A,...)

ANNEXES

Recommandations paysagères PALETTE VEGETALE INDICATIVE COMMUNE DE GLISY

TRANSCRIPTION DES GRANDES ENTITES PAYSAGERES SUR LA COMMUNE



Le diagnostic paysager de la commune a permis d'identifier 3 grandes entités paysagères s'appuyant sur la topographie. Ces entités constituent de réels enjeux de développement durable :

- Un paysage agricole et économique offrant des panoramiques sur le grand paysage,
- Un paysage humide en fond de vallée,
- Le tissu rural de la commune accroché sur le coteau de la vallée.

Dans cette logique, nous proposons de pérenniser ces paysages via une palette végétale cohérente en fonction de ces trois grandes entités. On choisira des végétaux indigènes parlant de la géographie et des paysages.

- Nous proposons de favoriser les haies bocagères, des haies taillées, ... sur le plateau agricole.
- Encourager une palette végétale fleurie et structurée en cœur de village. Ces plantations participeront à l'ambiance des espaces publics.
- Nous proposerons des essences végétales liées au registre de l'eau pour la commune et ses environs en fond de vallée.

Liste des végétaux

Nous proposons une liste non-exhaustive. La liste propose des essences indigènes et nous recommandons d'exclure de planter des essences non locales (thuyas, ...). Nous rappelons que ces essences non locales ne participent pas à l'identité végétale de la commune.

ENTITE 1 – Un paysage agricole offrant des panoramiques sur le grand paysage de la vallée



HAIES / FORME LIBRE

On favorisera des essences au système racinaire profond afin de fixer les terres. Ces essences doivent accompagner les végétaux existant implantés autour de ces poches agricoles. Ces essences accompagneront aussi les lisières forestières

- | | |
|------------------------------|--|
| - Aubépines | Crataegus x monogyna |
| - Amélanchier vulgaire | Amelanchier ovalis |
| - Aulne à feuille en coeur | Alnus cordata |
| - Aulne glutineux | Alnus glutinosa |
| - Bouleau verruqueux | Betula verrucosa |
| - Bourdaine | Rhamnus frangula |
| - Cerisier Sainte Lucie | Prunus mahaleb |
| - Charme commun | Carpinus betulus |
| - Chêne pédonculé | Quercus robur |
| - Cormier | Sorbus domestica |
| - Cornouiller mâle | Cornus mas |
| - Cornouiller sanguin | Cornus sanguinea |
| - Coudrier (noisetier) | Corylus avellana |
| - Erable champêtre | Acer campestre |
| - Erable sycomore | Acer pseudoplatanus |
| - Fusain d'Europe | Euonymus europaeus |
| - Hêtre commun | Fagus sylvatica |
| - Houx commun | Ilex aquifolium |
| - Merisier | Prunus avium |
| - Poirier sauvage | Pyrus pyraeaster (Possible de planter dans les prairies) |
| - Pommier sauvage | Malus sylvestris (Possible de planter dans les prairies) |
| - Prunellier | Prunus spinosa |
| - Sureau noir | Sambucus nigra |
| - Tilleul à petites feuilles | Tilia cordata |
| - Pinus sylvestris | Pin sylvestre |
| - Pinus nigra | Pin noir |

ENTITE 2 – Un paysage humide en fond de vallée,

Ces essences doivent accompagner le tissu végétal existant dans les marais (ambiance humide).



- | | |
|----------------------|-----------------------------------|
| - Quercus palustris | Chêne des marais |
| - Salix alba | Saule (Forme naturelle ou têtard) |
| - Alnus glutinosa | Aulne glutineux |
| - Saule blanc | Salix alba |
| - Saule cendré | Salix cinerea |
| - Saule des vanniers | Salix viminalis |
| - Saule marsault | Salix caprea |



Plantes humides :

- | | |
|-----------------------|---------------------|
| - Thypa angustifolia | Massette |
| - Iris pseudoacorus | Iris des marais |
| - Lyhrum salicaria | Salicaire |
| - Joncus inflexus | Jonc courbé |
| - Scirpus lacustris | Jonc des chaisiers |
| - Carex acutiformis | Laîche des marais |
| - Carex pseudocyperus | Laîche faux souchet |



ENTITE 3 – Le tissu rural de la commune accroché sur le coteau de la vallée.

Vous trouverez ci-dessous une palette végétale évoquant le milieu rural :

LES JARDINS PRIVÉS ET ESPACES PUBLICS

L'impact des jardins privés sur l'espace public, en tant que prolongation visuelle est indispensable. On



privilégiera une palette variée, fleurie et cohérente avec le caractère architectural et rural (essences locales).

Haies taillées

Nous privilégions le choix de la haie taillée (environ 1.2 à 1.5 m de hauteur) dans la partie historique de la commune (cœur de la commune). Cette haie taillée se structure avec les typologies architecturales des bâtiments. Elles participent entièrement à la qualité des espaces publics.

- | | |
|--------------------|--------------------|
| - Carpinus betulus | Charmes |
| - Troëne | Ligustrum vulgare |
| - Lonicera | Lonicera nitida |
| - Hêtre | Fagus sylvatica |
| - Buis | Buxus sempervirens |



Charmille

Haie basse en mélange
(Aubépines, ...)

Hêtre

ARBRES ISOLES OU DANS LES HAIES

- | | |
|---------|---------|
| - Tilia | Tilleul |
|---------|---------|

PLU Glisy

- | | |
|----------------------------|--------------------|
| - Sophora japonica | Sophora |
| - Betula utilis | Bouleau |
| - Quercus robur | Chêne pédonculé |
| - Amélanchier vulgaire | Amélanchier ovalis |
| - Aulne à feuille en coeur | Alnus cordata |
| - Bouleau verruqueux | Betula verrucosa |
| - Charme commun | Carpinus betulus |
| - Erable champêtre | Acer campestre |
| - Hêtre commun | Fagus sylvatica |
| - Merisier | Prunus avium |
| - Poirier | Pyrus |
| - Pommier | Malus |
| - Prunellier | Prunus spinosa |

ARBUSTES / VIVACES

Nous proposons un profil en forme libre sur les extensions de la commune. Cette limite végétale affirmera l'évolution architecturale de la commune et son insertion dans le grand paysage :

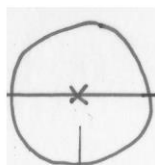
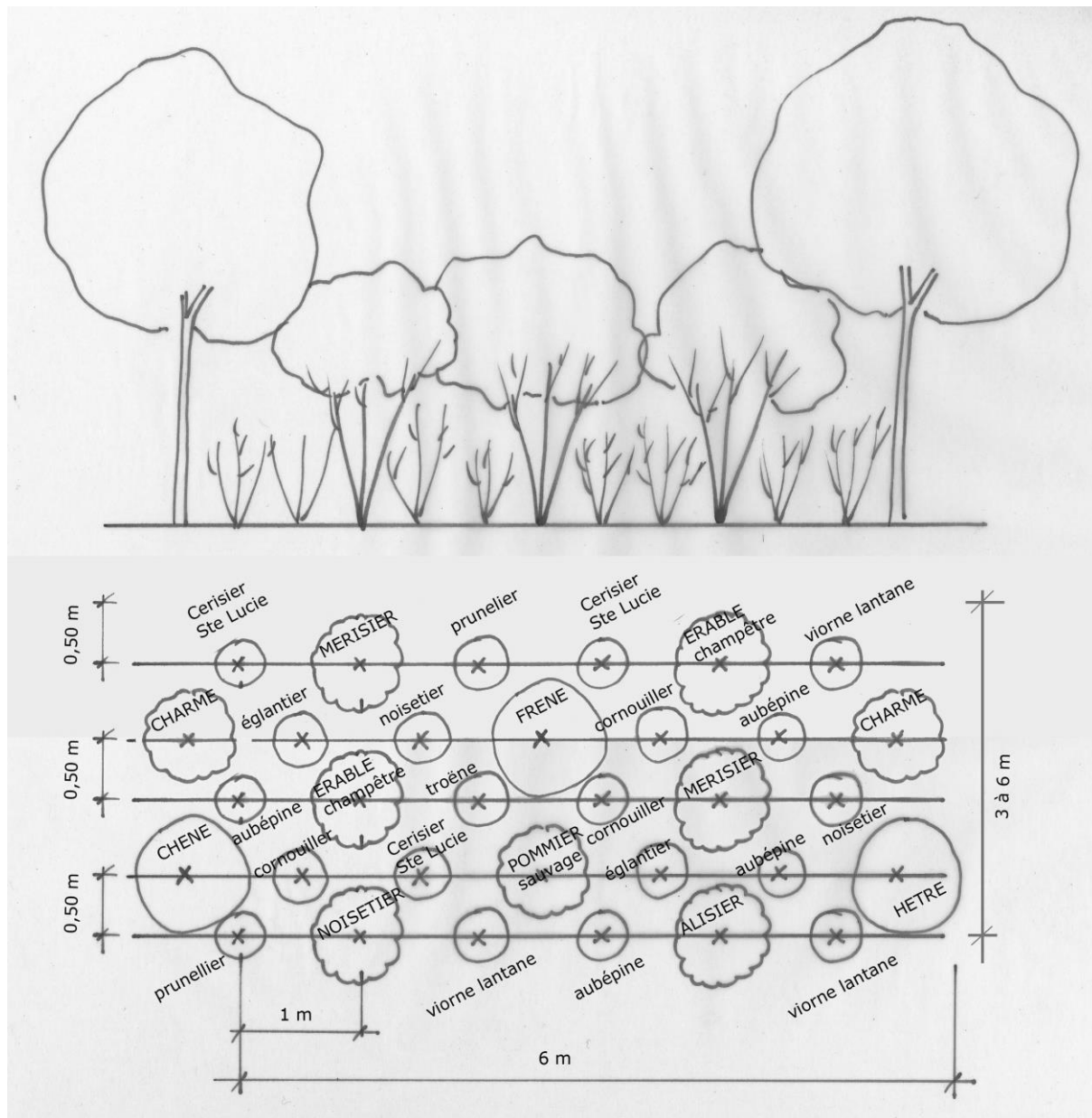
- | | |
|--------------------|--------------------|
| - Prunellier | Prunus spinosa |
| - Rosa rugosa | Rosiers sauvages |
| - Rosiers | |
| - Erable champêtre | Acer campestre |
| - Chèvrefeuille | Lonicera nitida |
| - Clématite | |
| - Viorne obier | Viburnum opulus |
| - Houx | Ilex aquifolium |
| - Noisetiers | Corylus avellana |
| - Troëne | Ligustrum vulgare |
| - Sureau | Syringa vulgaris |
| - Fusain d'Europe | Euonymus europaeus |
| - Seringat | Philadelphus |
| - Geranium vivaces | |
| - Buis | Buxus sempervirens |
| - Lilas | Syringa |
| - Deutzia | Deutzia |
| - Hortensias | Hydrangea anabelle |



Haie libre en mélange

Bande végétale pour intégration du bâti à l'échelle du grand paysage :

Les végétaux sont donnés à titre d'exemple. Ils peuvent être modifiés en se reportant à la liste ci-dessus.



arbre tige



cépée

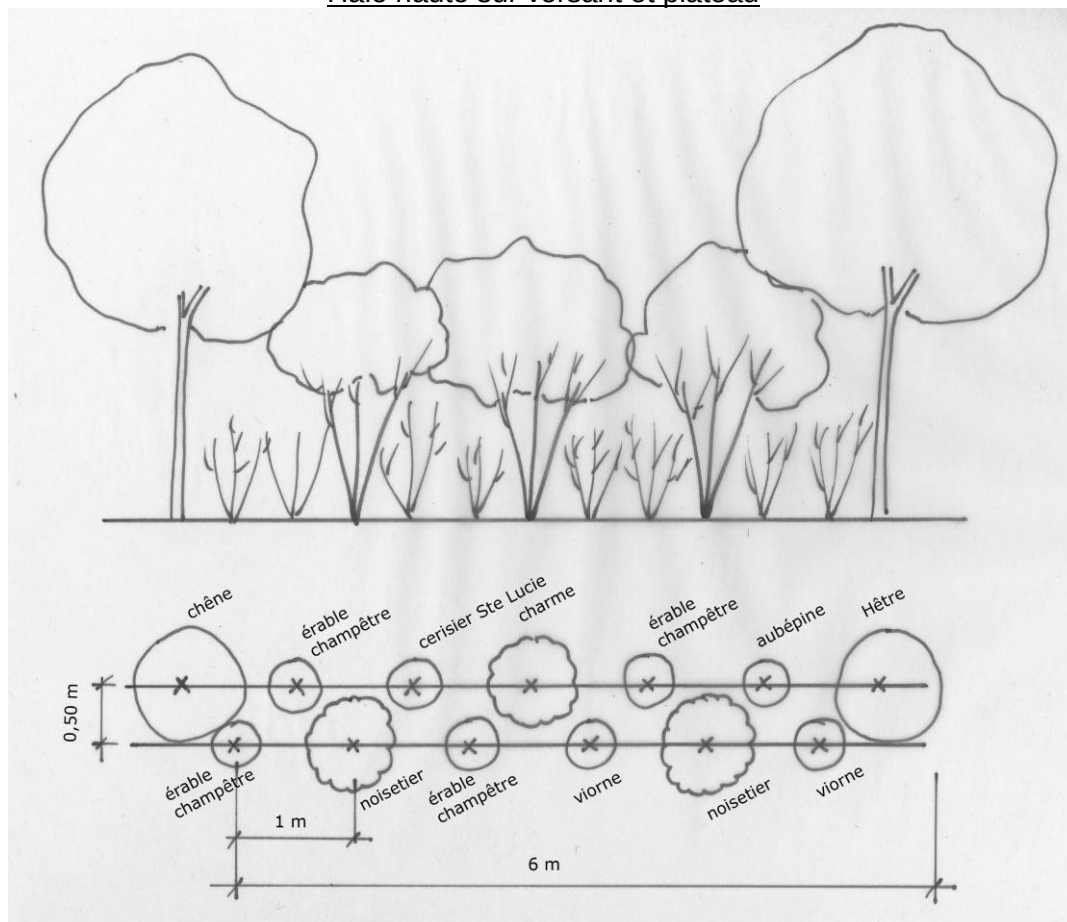


arbuste

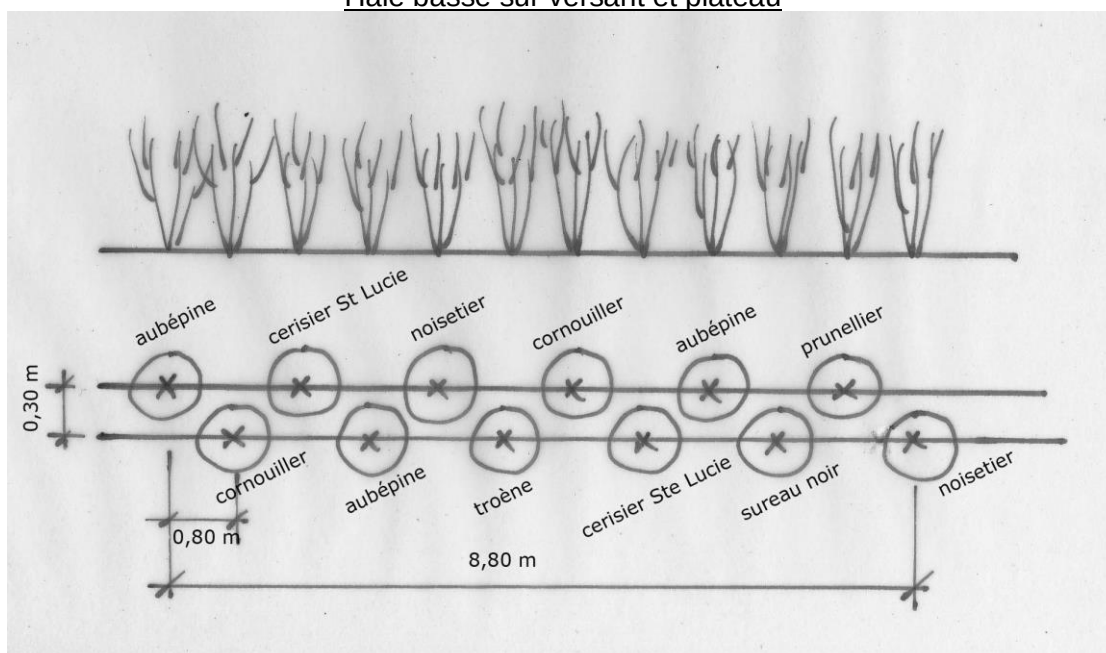
Haies champêtres haute et basse pour les limites de parcelles et les chemins :

Les végétaux sont donnés à titre d'exemple. Ils peuvent être modifiés en se reportant à la liste ci-dessus, **en fonction de la situation (sur les versants et plateau, ou en fond de vallée).**

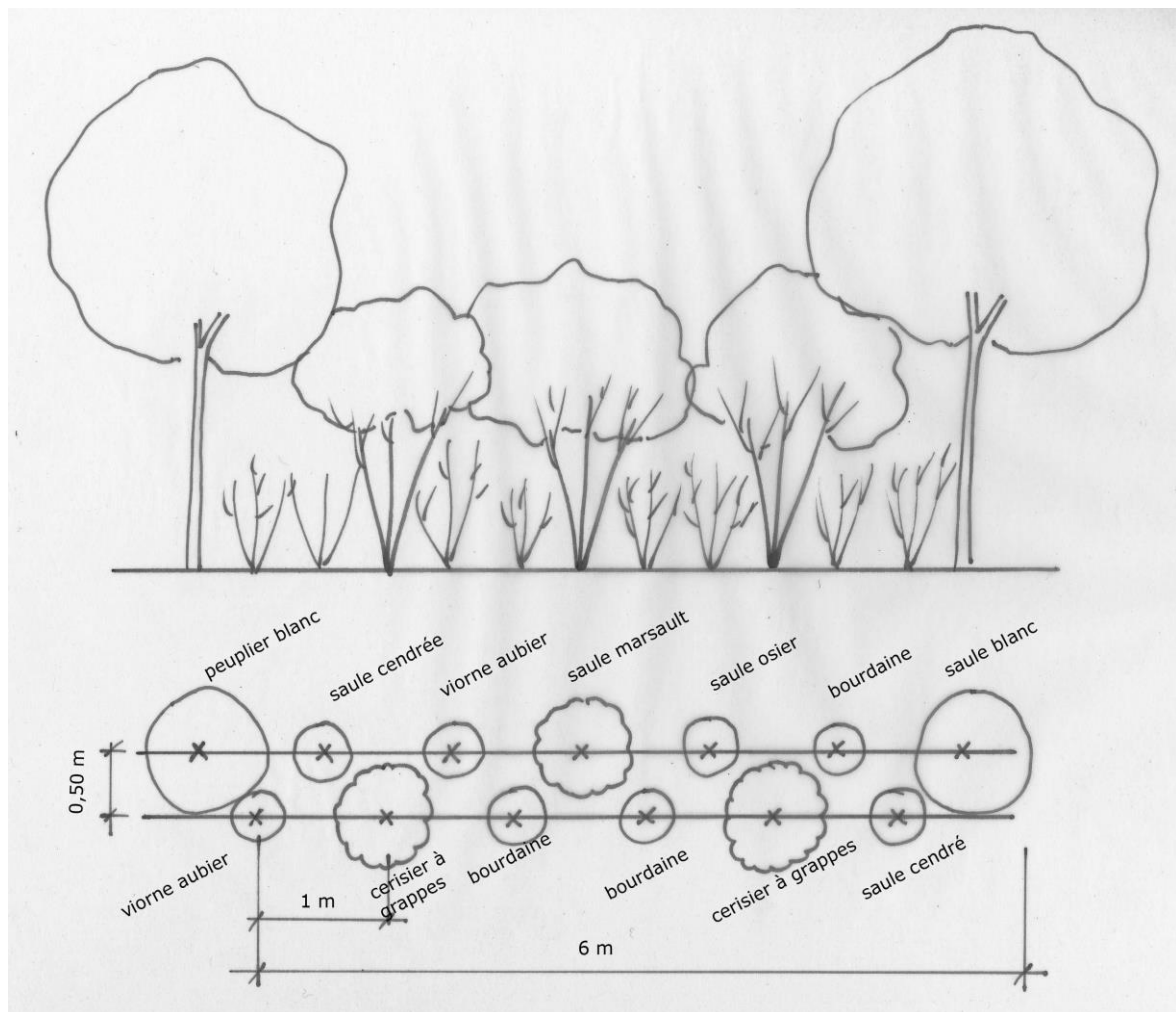
Haie haute sur versant et plateau



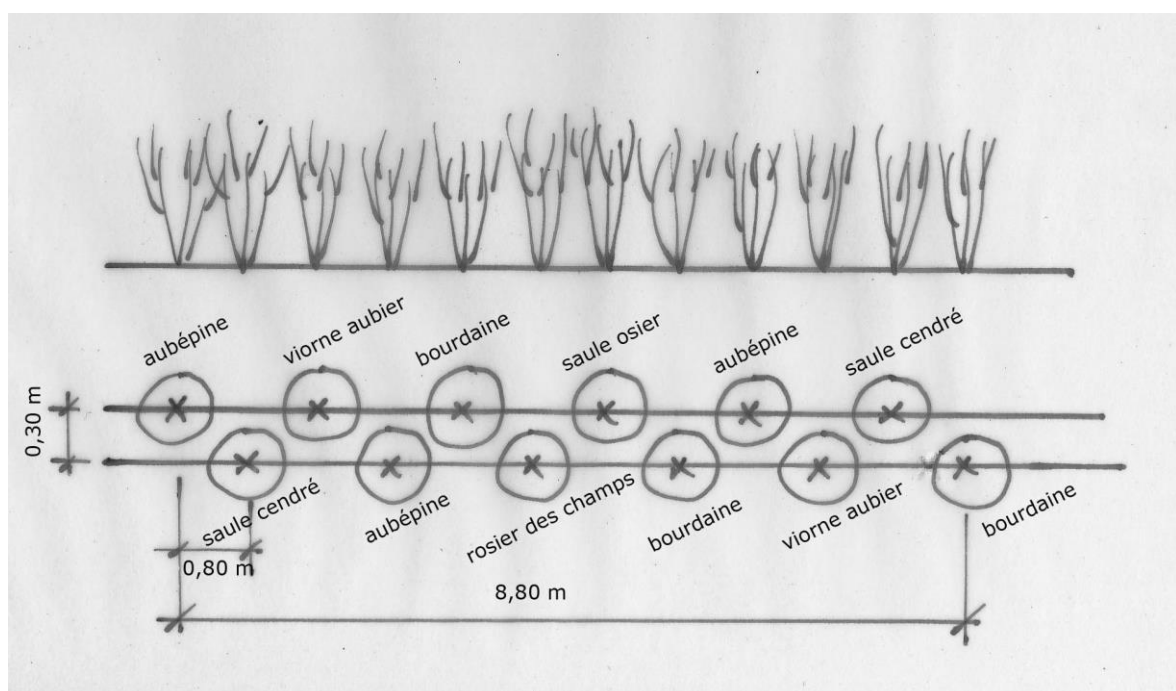
Haie basse sur versant et plateau



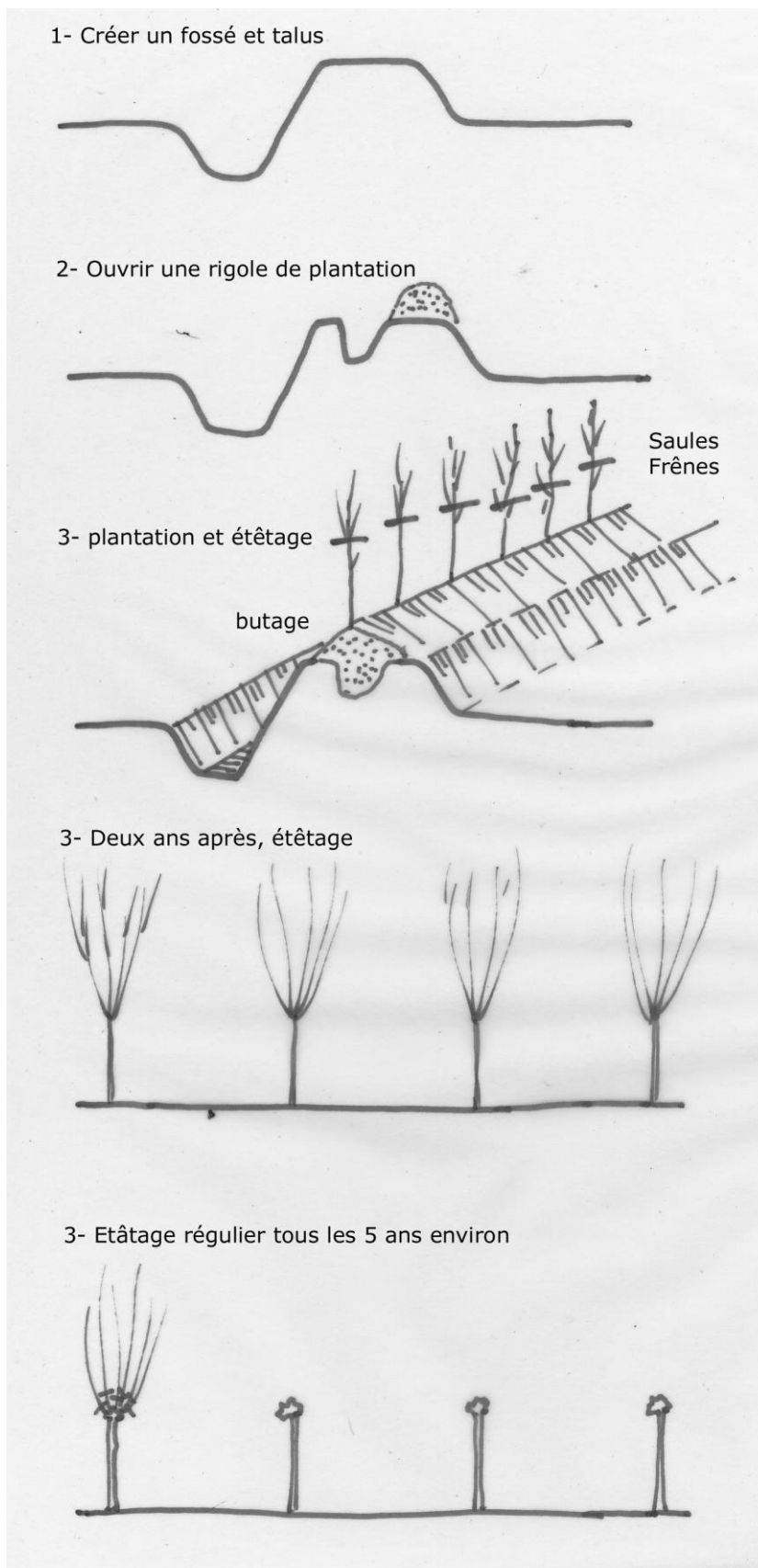
Haie haute en fond de vallée



Haie basse en fond de vallée



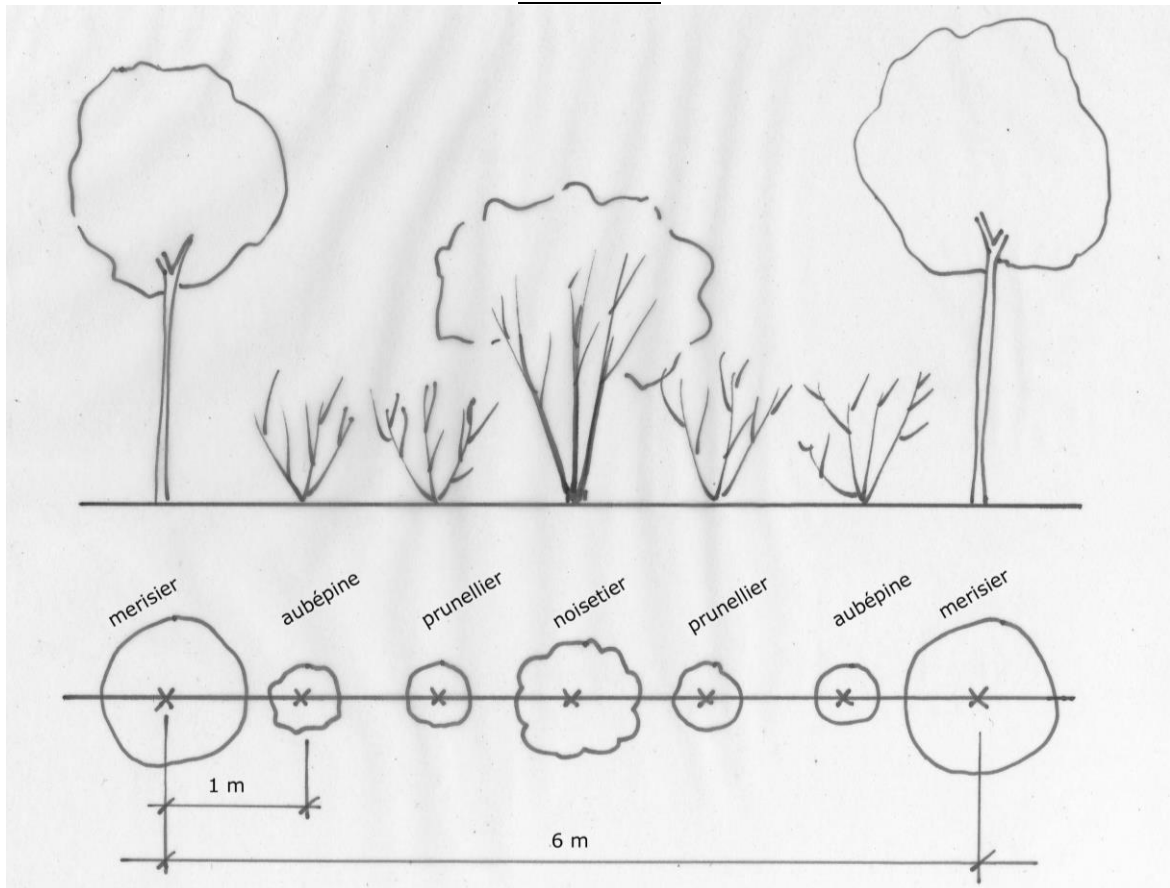
Plantation de Saules et frênes le long des fossés du fond de vallée :



Haies champêtres haute et basse pour les limites de parcelles :

Les végétaux sont donnés à titre d'exemple. Ils peuvent être modifiés en se reportant à la liste ci-dessus.

Haie haute



Haie basse

