



# COMMUNE DU PLESSIS-GASSOT

Département du Val-d'Oise



## PLAN LOCAL D'URBANISME (PLU)

**REGLEMENT**

**3**

**APPROBATION** par délibération en date du 15 janvier 2013



## SOMMAIRE DU RÈGLEMENT

|     |   |           |
|-----|---|-----------|
| 1.  | <b>TITRE 1 : DISPOSITIONS GENERALES .....</b>                       | <b>3</b>  |
| 2.  | <b>TITRE 2 : DISPOSITIONS APPLICABLES AUX ZONES URBAINES .....</b>  | <b>5</b>  |
| 2.1 | DISPOSITIONS APPLICABLES A LA ZONE URBAINE UA.....                  | 5         |
| 2.2 | DISPOSITIONS APPLICABLES A LA ZONE URBAINE UH.....                  | 14        |
| 3.  | <b>TITRE 3 : DISPOSITIONS APPLICABLES AUX ZONES AGRICOLES .....</b> | <b>23</b> |



## **1. TITRE 1 : DISPOSITIONS GENERALES**

### **ARTICLE 1 - CHAMP D'APPLICATION TERRITORIAL DU PLAN LOCAL D'URBANISME**

Le présent règlement dont les dispositions s'imposent aux particuliers comme aux personnes morales de droit public ou privé suivant s'applique à la totalité du territoire de la commune de PLESSIS GASSOT.

### **ARTICLE 2 - PORTEES RESPECTIVES DU REGLEMENT A L'EGARD D'AUTRES LEGISLATIONS RELATIVES A L'OCCUPATION DES SOLS**

Les règles de ce Plan Local d'Urbanisme se substituent «aux règles générales de l'urbanisme » (ou « Règlement National d'Urbanisme ») définies par le Chapitre 1er, Livre 1er de la partie réglementaire du code de l'urbanisme, à l'exclusion des articles suivants qui restent applicables et qui traitent :

- art. R. 111-2 : de la salubrité et la sécurité publique,
- art. R. 111-3 : des nuisances liés au bruit,
- art. R. 111-4 : des sites archéologiques,
- art. R. 111-5 : de la desserte des terrains, notamment pour les engins de lutte contre l'incendie,
- art. R. 111-14 : sur les richesses du sol,
- art. R. 111-15 : de la protection de l'environnement,
- art. R. 111-21 : du respect du caractère des lieux.



### **ARTICLE 3 - DIVISION DU TERRITOIRE EN ZONES**

Le territoire couvert par le Plan Local d'Urbanisme est divisé en **zones urbaines non soumises à des risques naturels** (indicatifs U et AU), en **zones agricoles** (indicatif A) et en **zones naturelles et forestières** (indicatif N) dont les délimitations sont reportées sur les plans de découpage en zones au 1/1000° et 1/5000°.

- Ua** Zone urbaine actuelle, mixte d'habitat ancien et d'habitat récent, non soumise à des risques naturels de retrait-gonflement des argiles.
- Uh** Zone urbaine actuelle d'habitat récent, non soumise à des risques naturels de retrait-gonflement des argiles
- A, Ac, Ae** Zone d'activités Agricoles, Carrière et centre de stockage de déchets ultimes, RTE

Les documents graphiques font en outre apparaître les **emplacements réservés** aux voies et ouvrages publics, aux installations d'intérêt général et aux espaces verts (ER) et les **terrains classés** comme espaces boisés à conserver, à protéger ou à créer au titre de l'article L. 130-1 du Code de l'Urbanisme, ou comme les jardins à protéger.

### **ARTICLE 6 - ADAPTATIONS MINEURES**

Des adaptations mineures rendues nécessaires par la nature du sol, la configuration des parcelles ou le caractère des constructions avoisinantes peuvent être apportées aux articles 3 à 13 des règlements de zone (article L. 123-1 du Code de l'Urbanisme).

### **ARTICLE 7 – NATURE DE L'OCCUPATION ET DE L'UTILISATION DU SOL**

Les constructions et installations non interdites dans l'article 1 des zones sont autorisées.

### **ARTICLE 8 – SERVICES PUBLICS OU D'INTERET COLLECTIF**

Cette catégorie englobe l'ensemble des installations, des réseaux et des bâtiments, qui permettent d'assurer à la population résidente et aux entreprises les services collectifs dont elle a besoin tels que les équipements d'infrastructures (réseaux et aménagements au sol et en sous-sol), les équipements de superstructures (bâtiment à usage collectif) qu'ils soient privés ou publics. Les antennes relais liées à la téléphonie mobile, les déchetteries, stations d'épuration..., appartiennent à cette catégorie.



## **2. TITRE 2 : DISPOSITIONS APPLICABLES AUX ZONES URBAINES**

### **2.1 DISPOSITIONS APPLICABLES A LA ZONE URBAINE Ua**

**Caractère de la zone :** Zone urbaine mixte ancienne et récente, intégrant des corps de ferme. Les constructions y sont établies en ordre continu ou semi-continu et soit à l'alignement ou en retrait de l'alignement.

#### **ARTICLE Ua 1 - OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL INTERDITES**

Sont interdits :

- Les constructions à usage industriel,
- Les installations classées pour la protection de l'environnement soumises à autorisation,
- Les affouillements et exhaussements de sol sauf ceux nécessaires à la réalisation des opérations de constructions,
- Les parcs d'attractions qui constitueraient une gêne pour le voisinage,
- Les terrains de camping et de stationnements de caravanes,
- Les stationnements de caravanes à ciel ouvert,
- Les habitations légères de loisirs,



## **ARTICLE Ua 2 - OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL SOUMISES A DES CONDITIONS PARTICULIERES**

A l'exception des constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif :

1) Sont admises sous condition particulière les occupations et utilisations du sol suivantes :

- Les bâtiments à usage d'activités agricoles, à condition qu'ils soient dans la même unité foncière que le corps de ferme existant et qu'ils s'intègrent au site urbain.
- L'implantation, la construction, l'aménagement, la modification, la reconstruction, l'exploitation de lieux, établissements ou locaux dans lesquels s'exercent des activités professionnelles (commerciales, artisanales...), culturelles, sportives et/ou de loisirs, des installations classées pour la protection de l'environnement soumises à déclaration dans la mesure où :
  - il ne porte pas atteinte au caractère de la zone et que les nécessités de fonctionnement soient compatibles avec les infrastructures existantes,
  - il n'en résulte pas une atteinte à la tranquillité publique,
  - il n'en résulte pas pour le voisinage des dangers ou nuisances occasionnés par le bruit, la poussière, les émanations d'odeurs, la fumée, la circulation, les risques d'incendie ou d'explosion.

2) Il sera fait abstraction des prescriptions édictées aux articles 6 à 10 pour la reconstruction en cas de sinistre à égalité de surface de plancher.

Isolement acoustique des bâtiments contre les bruits autour des aérodromes : Zones de bruit : C et D : Toute construction comprenant des pièces à usage d'habitation ou de travail doit comporter un isolement acoustique conforme à la réglementation en vigueur.

## **ARTICLE Ua 3 - ACCES ET VOIRIE**

- Pour être constructible, un terrain doit avoir directement accès à une voie publique ou privée d'une largeur minimale de 4 m.
- Les accès doivent présenter des caractéristiques permettant de satisfaire aux exigences de la sécurité, de la défense contre l'incendie et de la protection civile et être adaptés à l'opération future. Ils doivent être aménagés de façon à apporter la moindre gêne à la circulation publique et à garantir un bon état de viabilité.
- Les groupes de garages liés aux opérations de constructions autorisées doivent être disposés de façon à ne présenter qu'un seul accès sur la voie publique.



## **ARTICLE Ua 4 - DESSERTE PAR LES RESEAUX**

Les réseaux existants permettent une urbanisation immédiate.

### **1) Eau potable et électricité**

- L'alimentation en eau potable et en électricité doit être assurée par un branchement sur un réseau de service public ou d'intérêt général.

- L'alimentation en eau pourra être autorisée par branchement à un puits ou forage privé pour les constructions et les installations agricoles.

Tout nouveau projet (construction, réhabilitation, extension...) doit répondre aux critères ci-après définis. Les cartes de zonage d'assainissements (EU et EP) en vigueur sur la commune sont annexées au présent PLU.

### **2) Eaux usées domestiques**

Conformément à la réglementation en vigueur (article L1331-1 du Code de la Santé Publique), toutes les constructions génératrices d'eaux usées doivent être raccordées au réseau collectif d'eaux usées si celui – ci existe.

L'assainissement interne des nouveaux projets sera réalisé selon le système séparatif (dissociation de la collecte des eaux usées et des eaux pluviales). Leur raccordement au réseau collectif d'eaux usées devra respecter la réglementation en vigueur.

Si l'assainissement en mode collectif de la construction ou de l'installation n'est pas possible, le système d'assainissement non collectif doit être réalisé et entretenu conformément à la réglementation en vigueur.

### **3) Eaux pluviales**

Pour tout nouveau projet (construction, réhabilitation, extension...), Il est demandé à chaque pétitionnaire de gérer les eaux pluviales à la parcelle puis l'infiltration de celles-ci, si la nature du sol le permet (nécessité de s'assurer des contraintes géotechniques) ou leur restitution au réseau public d'eaux pluviales (s'il existe) avec un débit de fuite global maximum de 0,7 Litre / seconde / hectare de parcelle (dans la limite de la faisabilité technique). Le degré de protection fixé par le SIAH pour le calcul du volume de rétention des eaux pluviales est basé sur une pluie de temps de retour de 50 ans.

Les réflexions et propositions des pétitionnaires seront appuyées sur une note de calcul argumentée, tant au plan de l'hydraulique, de la pédologie que de l'entretien et de la gestion des ouvrages envisagés. Il est à noter que l'infiltration est à proscrire dans les zones où figure un risque de tassement de terrain lié à la dissolution du gypse.

Cette gestion des eaux pluviales à la parcelle peut être réalisée selon différentes techniques (stockage de ces eaux pour réutilisation, infiltration au vu de la nature du sol, stockage et restitution au réseau avec respect du débit de vidange, aménagements topographiques doux tels que noues enherbées, fossés, modelés de terrain...).

Afin que l'impact sur la maîtrise des inondations soit durable, il est nécessaire que les techniques de stockage soient pérennes. Pour ce faire, leur fonctionnement doit être optimal et leur entretien facile. L'une des solutions pour y parvenir est de concevoir des ouvrages à ciel ouvert intégrés à l'aménagement.



Les eaux de ruissellement provenant des parkings extérieurs, dont la capacité dépasse les 20 places VL, et voiries des projets d'aménagement devront subir un prétraitement (débouillage et déshuilage) en fonction des risques engendrés sur le milieu récepteur avant rejet dans celui-ci. Ces ouvrages de prétraitement doivent faire l'objet de convention d'entretien.

L'entretien des espaces verts et de la voirie doit être fait de manière à limiter le ruissellement de substances polluantes au réseau d'eaux pluviales (mise en place de technique alternative type paillage ou désherbage thermique...). L'aménagement de l'espace urbain devra prendre en compte cette problématique entretien (mobilier suspendu, réduction des obstacles au sol, choix des revêtements...).

Des modelés de terrain pourront être aménagés afin d'éviter la création d'axe de ruissellement.

Toutes précautions doivent être prises afin que les eaux pluviales ne se déversent pas sur les propriétés voisines.

### ***ARTICLE Ua 5 – SUPERFICIE MINIMALE DES TERRAINS***

Non réglementé.





### **ARTICLE Ua 6- IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX VOIES ET EMPRISES PUBLIQUES OU PRIVEES EXISTANTES OU A CREER**

A l'exception des constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif :

- Les constructions doivent être édifiées à l'alignement ou avec un retrait de 5 m minimum par rapport aux voies publiques ou privées, si la continuité du bâti est assurée par des constructions et/ou des clôtures.
- Une extension peut être implantée dans le prolongement de la façade de l'ancienne habitation.
- Aucune construction à usage d'habitation ne peut être implantée au-delà d'une bande de 30 m de profondeur par rapport aux voies publiques ou privées.
- Il sera fait abstraction des prescriptions édictées à cet article pour la reconstruction en cas de sinistre à égalité de surface de plancher.

### **ARTICLE Ua 7 - IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX LIMITES SEPARATIVES**

A l'exception des constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif :

- La largeur des marges d'isolement par rapport aux limites séparatives sera au moins égale à la demi-hauteur totale de la construction par rapport au niveau du terrain naturel avec un minimum de 2,50 m en cas de mur aveugle. En cas de création de baie cette distance sera au moins égale à la hauteur du linteau supérieur de la baie, avec un minimum de 4 m.
- Il sera fait abstraction des prescriptions édictées à cet article pour la reconstruction en cas de sinistre à égalité de surface de plancher.

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

Non réglementé.



### **ARTICLE Ua 9 - EMPRISE AU SOL DES CONSTRUCTIONS**

A l'exception des constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif :

- Pour toute construction, l'emprise au sol sera de 25 % maximum de la surface totale du terrain,

- L'emprise au sol est portée 40 % dans le cadre de construction ou partie de construction à usage de bureau, de commerce, de service ou de tourisme ainsi que les équipements publics et culturels.

- L'emprise au sol est portée à 60 % pour les bâtiments d'activités agricoles.

- Il sera fait abstraction des prescriptions édictées à cet article pour la reconstruction en cas de sinistre à égalité de surface de plancher.

### **ARTICLE Ua 10 - HAUTEUR MAXIMALE DES CONSTRUCTIONS**

- A l'exception des constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif :

La hauteur maximale de toute construction est limitée à RDC + 1 étage + combles aménageables ou 9 m au faîtage ou 6 m à partir de l'acrotère en cas de toit terrasse.

- Il sera fait abstraction des prescriptions édictées à cet article pour la reconstruction en cas de sinistre à égalité de surface de plancher.

### **ARTICLE Ua 11 - ASPECT EXTERIEUR**

A l'exception des constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif :

#### **GENERALITES**

- Les constructions nouvelles ou aménagées doivent avoir par leurs dimensions, leur architecture, la nature et la couleur des matériaux, un aspect compatible avec le caractère des lieux avoisinants afin de préserver l'intérêt du secteur rural.



## **MATERIAUX**

- Les matériaux destinés à être recouverts (brique creuse et parpaing) devront l'être d'enduits lisses ou talochés de teinte rappelant les enduits anciens au mortier bâtard ou à la chaux (ton pierre, calcaire, ocre jaune, sable...) à l'exclusion du blanc pur.
- Lorsque les constructions sont faites de pierres ou moellons, les joints doivent être de mortier de teinte similaire au matériau principal.
- Les murs et façades de pierres et de briques en bon état seront conservés.
- Les façades en briques seront constituées de briques de couleurs homogènes.

## **BAIES**

- Les baies visibles de la voie publique doivent être plus hautes que larges (à l'exception des vitrines commerciales et des portes de garages).
- Les volets non roulants seront en bois peint ou non ou en matériaux de même aspect.

## **TOITURES**

- A l'exclusion des vérandas, des bâtiments agricoles, et des bâtiments publics la pente des toitures des constructions principales doit être comprise entre 35 et 45 degrés sur l'horizontale.

Toutefois pourront être autorisés les toitures terrasses dans la limite de 20 % maximum des emprises construites à condition que les constructions concernées soient en retrait de l'alignement et forment terrasse accessible au niveau du rez-de-chaussée.

- Pour les bâtiments agricoles les tôles non peintes sont interdites (les teintes brunes sont préconisées).
- A l'exclusion des bâtiments agricoles et des vérandas, les couvertures des constructions principales seront en tuiles ou en ardoises, de teinte uniforme, en harmonie avec le bâti existant. Les petites tuiles sont vivement recommandées afin de préserver le caractère ancien et rural de la zone Ua.



- Les panneaux solaires intégrés dans la toiture ne doivent pas être visibles depuis les voies publiques.
- Les houteaux et les relevés de toiture dits chiens assis sont interdits. Les lucarnes sont autorisées.

## **ANNEXES**

- Les annexes doivent être construites en harmonie de matériaux avec le bâtiment principal (enduits, tuiles etc...).
- Les couvertures des annexes seront en matériaux de même aspect que le bâtiment principal,
- Les abris de jardins seront en matériaux identiques à ceux de l'habitation ou en bois ou d'aspect bois.
- A l'exclusion des vérandas, des bâtiments agricoles, la pente des toitures des annexes doit être comprise entre 10 et 45 degrés sur l'horizontale.
- Les citernes de gaz liquéfié ou de mazout, les dépôts permanents, ainsi que les installations similaires doivent être placés en des lieux non visibles, masqués par des haies à feuillage persistant ou enterrées.

## **CLOTURES**

- Les clôtures sur rue doivent avoir une hauteur maximale de 2 m et présenter un aspect homogène. Elles peuvent être constituées de murs pleins de 1,30 m maximum et/ou surmontés de grilles, doublés ou non de haies vives.
- Les murs de clôture sur rue constitués de plaques de ciment sont interdits.
- Les clôtures faites ou doublées en bâches plastiques sont interdites.
- Les portes, portillons et portails seront conçus en harmonie avec la clôture et/ou la construction.

## **DIVERS**

- Les antennes et paraboles seront implantées en des lieux non visibles de la voie publique afin de préserver le caractère ancien et rural de la zone Ua.



### **ARTICLE Ua 12 - STATIONNEMENT DES VEHICULES**

Le stationnement des véhicules correspondant aux besoins des constructions et installations doit être assuré en dehors des voies publiques. En particulier, il est exigé :

- Pour les constructions à usage d'habitation individuelle, 2 places de stationnement aménagées dans la propriété.
- Pour les constructions à usage d'habitation collective, 2 places de stationnement par logement, aménagées dans la propriété.
- Pour les constructions à usage d'habitation à caractère social, 1 seule place de stationnement par logement.

### **ARTICLE Ua 13 - ESPACES LIBRES, AIRES DE JEUX ET DE LOISIRS, PLANTATIONS**

- Les espaces restés libres après implantation des constructions doivent faire l'objet d'un traitement paysager (minéral ou végétal) à l'échelle du terrain.
- Les espaces boisés figurant au plan comme espaces boisés classés à conserver, à protéger ou à créer sont soumis aux dispositions de l'article L. 130-1 du Code de l'Urbanisme.

### **ARTICLE Ua 14 – COEFFICIENT D'OCCUPATION DU SOL**

Il n'est pas fixé de COS.



## **2.2 DISPOSITIONS APPLICABLES A LA ZONE URBAINE Uh**

**Caractère de la zone :** Zone urbaine récente. Les constructions y sont établies en ordre continu ou semi-continu et soit à l'alignement ou en retrait de l'alignement.

### **ARTICLE Uh 1 - OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL INTERDITES**

Sont interdits :

- Les constructions à usage industriel,
- Les installations classées pour la protection de l'environnement soumises à autorisation,
- Les affouillements et exhaussements de sol sauf ceux nécessaires à la réalisation des opérations de constructions,
- Les parcs d'attractions qui constitueraient une gêne pour le voisinage,
- Les terrains de camping et de stationnements de caravanes,
- Les garages de caravanes à ciel ouvert,
- Les habitations légères de loisirs,

### **ARTICLE Uh 2 - OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL SOUMISES A DES CONDITIONS PARTICULIERES**

A l'exception des constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif :

**1)** Sont admises sous condition particulière les occupations et utilisations du sol suivantes :

- Les bâtiments à usage d'activités agricoles, à condition qu'ils soient dans la même unité foncière que le corps de ferme existant et qu'ils s'intègrent au site urbain.



- L'implantation, la construction, l'aménagement, la modification, la reconstruction, l'exploitation de lieux, établissements ou locaux dans lesquels s'exercent des activités professionnelles (commerciales, artisanales...), culturelles, sportives et/ou de loisirs, des installations classées pour la protection de l'environnement soumises à déclaration dans la mesure où :

- il ne porte pas atteinte au caractère de la zone et que les nécessités de fonctionnement soient compatibles avec les infrastructures existantes,
- il n'en résulte pas une atteinte à la tranquillité publique,
- il n'en résulte pas pour le voisinage des dangers ou nuisances occasionnés par le bruit, la poussière, les émanations d'odeurs, la fumée, la circulation, les risques d'incendie ou d'explosion.

2) Il sera fait abstraction des prescriptions édictées aux articles 6 à 10 pour la reconstruction en cas de sinistre à égalité de surface de plancher.

Isolement acoustique des bâtiments contre les bruits autour des aérodromes : Zones de bruit : C et D : Toute construction comprenant des pièces à usage d'habitation ou de travail doit comporter un isolement acoustique conforme à la réglementation en vigueur.

**La surface de plancher maximale sera respectée en cas de Périmètre de Renouveau Urbain**

### ***ARTICLE Uh 3 - ACCES ET VOIRIE***

- Pour être constructible, un terrain doit avoir directement accès à une voie publique ou privée d'une largeur minimale de 4 m.

- Les accès doivent présenter des caractéristiques permettant de satisfaire aux exigences de la sécurité, de la défense contre l'incendie et de la protection civile et être adaptés à l'opération future. Ils doivent être aménagés de façon à apporter la moindre gêne à la circulation publique et à garantir un bon état de viabilité.

- Les groupes de garages liés aux opérations de constructions autorisées doivent être disposés de façon à ne présenter qu'un seul accès sur la voie publique.



## **ARTICLE Uh 4 - DESSERTE PAR LES RESEAUX**

Les réseaux existants permettent une urbanisation immédiate.

### **1) Eau potable et électricité**

- L'alimentation en eau potable et en électricité doit être assurée par un branchement sur un réseau de service public ou d'intérêt général.

- L'alimentation en eau pourra être autorisée par branchement à un puits ou forage privé pour les constructions et les installations agricoles.

Tout nouveau projet (construction, réhabilitation, extension...) doit répondre aux critères ci-après définis. Les cartes de zonage d'assainissements (EU et EP) en vigueur sur la commune sont annexées au présent PLU.

### **2) Eaux usées domestiques**

Conformément à la réglementation en vigueur (article L1331-1 du Code de la Santé Publique), toutes les constructions génératrices d'eaux usées doivent être raccordées au réseau collectif d'eaux usées si celui – ci existe.

L'assainissement interne des nouveaux projets sera réalisé selon le système séparatif (dissociation de la collecte des eaux usées et des eaux pluviales). Leur raccordement au réseau collectif d'eaux usées devra respecter la réglementation en vigueur.

Si l'assainissement en mode collectif de la construction ou de l'installation n'est pas possible, le système d'assainissement non collectif doit être réalisé et entretenu conformément à la réglementation en vigueur.

### **3) Eaux pluviales**

Pour tout nouveau projet (construction, réhabilitation, extension...), Il est demandé à chaque pétitionnaire de gérer les eaux pluviales à la parcelle puis l'infiltration de celles-ci, si la nature du sol le permet (nécessité de s'assurer des contraintes géotechniques) ou leur restitution au réseau public d'eaux pluviales (s'il existe) avec un débit de fuite global maximum de 0,7 Litre / seconde / hectare de parcelle (dans la limite de la faisabilité technique). Le degré de protection fixé par le SIAH pour le calcul du volume de rétention des eaux pluviales est basé sur une pluie de temps de retour de 50 ans.

Les réflexions et propositions des pétitionnaires seront appuyées sur une note de calcul argumentée, tant au plan de l'hydraulique, de la pédologie que de l'entretien et de la gestion des ouvrages envisagés. Il est à noter que l'infiltration est à proscrire dans les zones où figure un risque de tassement de terrain lié à la dissolution du gypse.

Cette gestion des eaux pluviales à la parcelle peut être réalisée selon différentes techniques (stockage de ces eaux pour réutilisation, infiltration au vu de la nature du sol, stockage et restitution au réseau avec respect du débit de vidange, aménagements topographiques doux tels que noues enherbées, fossés, modelés de terrain...).

Afin que l'impact sur la maîtrise des inondations soit durable, il est nécessaire que les techniques de stockage soient pérennes. Pour ce faire, leur fonctionnement doit être optimal et leur entretien facile. L'une des solutions pour y parvenir est de concevoir des ouvrages à ciel ouvert intégrés à l'aménagement.





Les eaux de ruissellement provenant des parkings extérieurs, dont la capacité dépasse les 20 places VL, et voiries des projets d'aménagement devront subir un prétraitement (débouillage et déshuilage) en fonction des risques engendrés sur le milieu récepteur avant rejet dans celui-ci. Ces ouvrages de prétraitement doivent faire l'objet de convention d'entretien.

L'entretien des espaces verts et de la voirie doit être fait de manière à limiter le ruissellement de substances polluantes au réseau d'eaux pluviales (mise en place de technique alternative type paillage ou désherbage thermique...). L'aménagement de l'espace urbain devra prendre en compte cette problématique entretien (mobilier suspendu, réduction des obstacles au sol, choix des revêtements...).

Des modelés de terrain pourront être aménagés afin d'éviter la création d'axe de ruissellement.

Toutes précautions doivent être prises afin que les eaux pluviales ne se déversent pas sur les propriétés voisines.

### **ARTICLE Uh 5 – SUPERFICIE MINIMALE DES TERRAINS**

Non réglementé.

### **ARTICLE Uh 6- IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX VOIES ET EMPRISES PUBLIQUES**

A l'exception des constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif :

- Les constructions doivent être édifiées à l'alignement ou avec un retrait de 5 m minimum par rapport aux voies publiques ou privées.
- Une extension peut être implantée dans le prolongement de la façade de l'ancienne habitation.
- Aucune construction à usage d'habitation ne peut être implantée au-delà d'une bande de 30 m de profondeur par rapport aux voies publiques ou privées.
- Il sera fait abstraction des prescriptions édictées à cet article pour la reconstruction en cas de sinistre à égalité de surface de plancher.



### **ARTICLE Uh 7 - IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX LIMITES SEPARATIVES**

- La largeur des marges d'isolement par rapport aux limites séparatives sera au moins égale à la demi-hauteur totale de la construction par rapport au niveau du terrain naturel avec un minimum de 4 m en cas de mur aveugle. En cas de création de baie cette distance sera au moins égale à la hauteur du linteau supérieur de la baie.

- Il sera fait abstraction des prescriptions édictées à cet article pour la reconstruction en cas de sinistre à égalité de surface de plancher.

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

Non réglementé.

### **ARTICLE Uh 9 - EMPRISE AU SOL DES CONSTRUCTIONS**

A l'exception des constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif :

- Pour toute construction, l'emprise au sol sera de 30 % maximum de la surface totale du terrain, sauf pour les activités agricoles où cette dernière est fixée à 40 %.

- L'emprise au sol est portée à 50 % dans le cadre de construction ou partie de construction à usage de bureau, de commerce, de service ou de tourisme ainsi que les équipements publics et d'intérêt collectif.

- Il sera fait abstraction des prescriptions édictées à cet article pour la reconstruction en cas de sinistre à égalité de surface de plancher.



## **ARTICLE Uh 10 - HAUTEUR MAXIMALE DES CONSTRUCTIONS**

A l'exception des constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif :

- la hauteur maximale de toute construction est limitée à RDC + combles aménageables ou 9 m au faîtage ou 6 m à partir de l'acrotère en cas de toit terrasse (cette hauteur étant justifiée par l'imbrication avec la zone Ua)

- Il sera fait abstraction des prescriptions édictées à cet article pour la reconstruction en cas de sinistre à égalité de surface de plancher.

## **ARTICLE Uh 11 - ASPECT EXTERIEUR**

A l'exception des constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif :

### **GENERALITES**

- Dans le cas de lotissement ou d'ensemble d'habitations nécessitant la réalisation de voies(s) nouvelles(s), les réseaux électrique, téléphonique et de télédistribution seront aménagés en souterrain.

- Les constructions nouvelles ou aménagées doivent avoir par leurs dimensions, leur architecture, la nature et la couleur des matériaux, un aspect compatible avec le caractère des lieux avoisinants afin de préserver l'intérêt du secteur rural.

### **MATERIAUX**

- Les matériaux destinés à être recouverts (brique creuse et parpaing) devront l'être d'enduits lisses ou talochés de teinte rappelant les enduits anciens au mortier bâtard ou à la chaux (ton pierre, calcaire, ocre jaune, sable...) à l'exclusion du blanc pur.

- Lorsque les constructions sont faites de pierres ou moellons, les joints doivent être de mortier de teinte similaire au matériau principal.

- Les murs et façades de pierres et de briques en bon état seront conservés.

- Les façades en briques seront constituées de briques rouges ou de teinte homogène.



## **BAIES**

- Les baies visibles de la voie publique doivent être plus hautes que larges (à l'exception des vitrines commerciales et des portes de garages).
- Les volets non roulants seront en bois peint ou non ou en matériaux de même aspect.

## **TOITURES**

- A l'exclusion des vérandas, des bâtiments agricoles, la pente des toitures des constructions principales doit être comprise entre 35 et 45 degrés sur l'horizontale.

Toutefois pourront être autorisés les toitures terrasses dans la limite de 20 % maximum des emprises construites à condition que les constructions concernées soient en retrait de l'alignement et forment terrasse accessible au niveau du rez-de-chaussée. Cette limite est portée à 100 % dans le cadre de toits végétalisés.

- Pour les bâtiments agricoles les tôles non peintes sont interdites (les teintes brunes sont préconisées).
- A l'exclusion des bâtiments agricoles, les couvertures des constructions principales seront en tuiles ou en ardoises, de teinte uniforme, en harmonie avec le bâti existant. Les petites tuiles sont vivement recommandées afin de préserver le caractère ancien et rural de la zone Ua contigüe.
- Les panneaux solaires intégrés dans la toiture ne doivent pas être visibles depuis les voies publiques.
- Les houteaux et les relevés de toiture dits chiens assis sont interdits. Les lucarnes sont autorisées.



## **ANNEXES**

- Les annexes doivent être construites en harmonie de matériaux avec le bâtiment principal (enduits, tuiles etc...).
- Les couvertures des annexes seront en matériaux de même aspect que le bâtiment principal,
- Les abris de jardins seront en matériaux identiques à ceux de l'habitation ou en bois ou d'aspect bois.
- A l'exclusion des vérandas, des bâtiments agricoles, la pente des toitures des annexes doit être comprise entre 10 et 45 degrés sur l'horizontale.
- Les citernes de gaz liquéfié ou de mazout, les dépôts permanents, ainsi que les installations similaires doivent être placés en des lieux non visibles, masqués par des haies à feuillage persistant ou enterrées.

## **CLOTURES**

- Les clôtures sur rue doivent avoir une hauteur maximale de 2 m et présenter un aspect homogène. Elles peuvent être constituées de murs pleins et/ou surmontés de grilles, doublés ou non de haies vives et/ou en grillage de 1,30 m maximum et/ou doublés ou non de haies vives.
- Les murs de clôture sur rue constitués de plaques de ciment sont interdits.
- Les clôtures faites ou doublées en bâches plastiques sont interdites.
- Les portes, portillons et portails seront conçus en harmonie avec la clôture et la construction.

## **DIVERS**

- Les antennes et paraboles seront implantées en des lieux non visibles de la voie publique afin de préserver le caractère ancien et rural de la zone Ua adjacente.



### **ARTICLE Uh 12 - STATIONNEMENT DES VEHICULES**

Le stationnement des véhicules correspondant aux besoins des constructions et installations doit être assuré en dehors des voies publiques. En particulier, il est exigé :

- Pour les constructions à usage d'habitation individuelle, 2 places de stationnement aménagées dans la propriété.
- Pour les constructions à usage d'habitation collective, 2 places de stationnement par logement, aménagées dans la propriété.
- Pour les constructions à usage d'habitation à caractère social, 1 seule place de stationnement par logement.

### **ARTICLE Uh 13 - ESPACES LIBRES, AIRES DE JEUX ET DE LOISIRS, PLANTATIONS**

- Les espaces restés libres après implantation des constructions doivent faire l'objet d'un traitement paysager (minéral ou végétal) à l'échelle du terrain
- Les espaces boisés figurant au plan comme espaces boisés classés à conserver, à protéger ou à créer sont soumis aux dispositions de l'article L. 130-1 du Code de l'Urbanisme.

### **ARTICLE Uh 14 – COEFFICIENT D'OCCUPATION DU SOL**

Il n'est pas fixé de COS.



### 3. TITRE 3 : DISPOSITIONS APPLICABLES AUX ZONES AGRICOLES

**Caractère de la zone :** La zone agricole A est une zone à protéger en raison du potentiel agronomique, biologique ou économique des terres agricoles ou de la richesse du sol ou du sous-sol. Elle comprend des secteurs spécifiques liés à l'exploitation de carrière et du Centre de Stockage de Déchets Ultimes CSDU (Ac) et du site RTE de la centrale électrique (Ae).

#### **ARTICLE A 1 - OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL INTERDITES**

- Sont interdits tout mode d'occupation ou d'utilisation autre que ceux énumérés à l'article A 2 à l'exception des installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif.

#### **ARTICLE A 2 - OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL SOUMISES A DES CONDITIONS PARTICULIERES**

Ne sont admises que les occupations et utilisations du sol ci-après, sous réserve du respect des zones à contraintes archéologiques et de la prise en compte des paysages :

- les constructions et installations liées à l'activité agricole et à l'élevage (granges, bâtiments destinés aux logements des animaux et du matériel...). Les bâtiments d'exploitation sont limités suivant l'importance et le système de production de l'exploitation, sous la réserve suivante : l'exploitation doit avoir une superficie égale ou supérieure à une SMI (Surface Minimale d'Installation).
- Les constructions à usage d'habitation ou d'activités touristiques directement liées et nécessaires à l'exploitation agricole implantées à proximité du siège d'exploitation et aux activités existantes dans la zone.
- Les dépôts liés directement à l'exploitation agricole, sous réserve d'une bonne insertion dans le site.
- Les constructions d'équipements d'infrastructure et de superstructure liés à la voirie et aux réseaux divers (transformateurs, condensateurs, pylônes, réservoirs d'eau potable, postes de détente de gaz, station d'épuration, bassin de retenue, CSDU...) et les constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif
- Les annexes aux constructions à usage d'habitation admises en zone A.

**Dans le secteur Ac :** Les ouvrages, les constructions d'équipements d'infrastructure et de superstructure liés à l'exploitation de la carrière et du centre de stockage de déchets ultimes.

**Dans le secteur Ae :** Les ouvrages électriques à haute et très haute tension sont des constructions autorisées et que les travaux de maintenance ou de modification de ces ouvrages sont donc également autorisés pour des exigences fonctionnelles et/ou techniques.



### **Axes de ruissellement temporaire lors d'orages**

Dans les secteurs agricoles ou naturels éloignés de l'urbanisation ou destinés à être maintenus en dehors de toute extension de l'urbanisation, et dans lesquels le ruissellement se concentre dans un talweg, seront interdits sur une distance de 10 mètres de part et d'autre du talweg, toute construction, remblai ou clôture susceptible de faire obstacle à l'écoulement.

Dans les secteurs où le ruissellement se concentre sur des infrastructures ou des voies, seront évitées sur une distance de 10 m de part et d'autre du bord de celles-ci, toutes les ouvertures (notamment les soupiraux et les portes de garage) en façade sur la voie et situées sous le niveau susceptible d'être atteint par les écoulements. Une surélévation minimale de 0,50 m par rapport au niveau de l'infrastructure pourra être conseillée.

Dans les secteurs urbains ou situées à proximité de l'agglomération et dans lesquels l'écoulement se produit dans un talweg, toute construction sera évitée sur une distance de 5m de part et d'autre de l'axe d'écoulement ainsi que tout remblai ou clôture susceptible d'aggraver le risque ailleurs.

**Isolement acoustique des bâtiments contre les bruits autour des aérodromes :** Zones de bruit : C et D Toute construction comprenant des pièces à usage d'habitation ou de travail doit comporter un isolement acoustique conforme à la réglementation en vigueur.

### **Terrains argileux**

La carte « retrait-gonflement des sols argileux » annexée matérialise les secteurs géographiques du territoire communal présentant des risques de mouvements de terrain lié au retrait-gonflement des sols argileux. Dans ces secteurs , il importe au constructeur de prendre des précautions particulières pour assurer la stabilité des constructions, installations ou autres formes d'utilisation du sol (voir fiches techniques en annexe).

### **Terrains alluvionnaires**

Le plan des contraintes du sol et du sous sol annexé matérialise les secteurs géographiques du territoire communal présentant des risques liés aux terrains alluvionnaires compressibles. Dans ces secteurs il importe au constructeur d'effectuer une reconnaissance du taux de travail admissible du sol et du risque de tassement et de prendre toute disposition pour assurer la stabilité des constructions, installations ou autre formes d'utilisation du sol autorisées (voir fiches techniques en annexe).

### **Isolement acoustique des bâtiments d'habitation contre les bruits aux abords des voies de transports terrestres :**

Un arrêté en date du 27 septembre 2001 classe la RD 10 en voie bruyante. Dans une bande de 100 m de part et d'autre de la RD 10, toute construction à usage d'habitation doit comporter un isolement acoustique conforme à la réglementation en vigueur (arrêté préfectoral de classement sonore des voies routières et ferroviaires du 15 avril 2003).

### **Espace Boisé Classé :**

Toutes mesures devront être prises pour conserver, protéger ou conforter les boisements. Ce classement entraîne des interdictions : tout mode d'occupation du sol de nature à compromettre la conservation, la protection ou la création des boisements. La demande d'autorisation de défrichement est rejetée de plein droit.





### **ARTICLE A 3 - ACCES ET VOIRIE**

- Pour être constructible dans tous les secteurs A, Ac et Ae, un terrain doit avoir accès directement à une voie publique ou privée.

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

### **ARTICLE A 4 - DESSERTE PAR LES RESEAUX**

Tout nouveau projet (construction, réhabilitation, extension...) doit répondre aux critères ci-après définis. Les cartes de zonage d'assainissements (EU et EP) en vigueur sur la commune sont annexées au présent PLU.

#### **1) Eaux usées domestiques**

Conformément à la réglementation en vigueur (article L1331-1 du Code de la Santé Publique), toutes les constructions génératrices d'eaux usées doivent être raccordées au réseau collectif d'eaux usées si celui – ci existe.

L'assainissement interne des nouveaux projets sera réalisé selon le système séparatif (dissociation de la collecte des eaux usées et des eaux pluviales). Leur raccordement au réseau collectif d'eaux usées devra respecter la réglementation en vigueur.

Si l'assainissement en mode collectif de la construction ou de l'installation n'est pas possible, le système d'assainissement non collectif doit être réalisé et entretenu conformément à la réglementation en vigueur.

#### **2) Eaux usées industrielles et assimilées**

NB : sont classées dans les eaux industrielles et assimilées tous les rejets autres que les eaux usées domestiques ou eaux pluviales. Conformément à l'arrêté du 22 juin 2007 (arrêté relatif à la collecte, au transport et au traitement des eaux usées des agglomérations d'assainissement, ainsi qu'à la surveillance de leur fonctionnement et de leur efficacité), à la loi sur l'Eau et les Milieux Aquatiques (LEMA), au Code de la Santé Publique (article L. 1331-10) et au Code Général des Collectivités territoriales (articles L. 2224-5 et L. 2224-8), le raccordement au réseau public d'assainissement des eaux usées industrielles et assimilées doit faire l'objet d'une autorisation préalable.

Cette autorisation préalable, délivrée sous forme d'un arrêté d'autorisation de déversement, doit être prise par la collectivité à laquelle appartiennent les ouvrages qui seront empruntés par ces eaux usées autres que domestiques, après sollicitation de l'avis du Syndicat du Croult et du Petit Rosne en charge du transport et de l'épuration des eaux usées ainsi que du traitement des boues..

L'arrêté d'autorisation fixe, suivant la nature du réseau ou des traitements mis en œuvre, les caractéristiques que doivent présenter ces eaux usées industrielles et assimilées pour être reçues (prétraitement).



L'arrêté d'autorisation de déversement peut s'accompagner de la passation d'une convention spéciale de déversement entre l'industriel concerné, la ou les collectivité(s) et l'exploitant des ouvrages d'assainissement. Celle – ci permet de définir les modalités techniques, administratives, juridiques voire financières pour le déversement des eaux usées et pluviales dans le réseau public.

### 3) Eaux pluviales

Pour tout nouveau projet (construction, réhabilitation, extension...), Il est demandé à chaque pétitionnaire de gérer les eaux pluviales à la parcelle puis l'infiltration de celles-ci, si la nature du sol le permet (nécessité de s'assurer des contraintes géotechniques) ou leur restitution au réseau public d'eaux pluviales (s'il existe) avec un débit de fuite global maximum de 0,7 Litre / seconde / hectare de parcelle (dans la limite de la faisabilité technique). Le degré de protection fixé par le SIAH pour le calcul du volume de rétention des eaux pluviales est basé sur une pluie de temps de retour de 50 ans.

Les réflexions et propositions des pétitionnaires seront appuyées sur une note de calcul argumentée, tant au plan de l'hydraulique, de la pédologie que de l'entretien et de la gestion des ouvrages envisagés. Il est à noter que l'infiltration est à proscrire dans les zones où figure un risque de tassement de terrain lié à la dissolution du gypse.

Cette gestion des eaux pluviales à la parcelle peut être réalisée selon différentes techniques (stockage de ces eaux pour réutilisation, infiltration au vu de la nature du sol, stockage et restitution au réseau avec respect du débit de vidange, aménagements topographiques doux tels que noues enherbées, fossés, modelés de terrain...).

Afin que l'impact sur la maîtrise des inondations soit durable, il est nécessaire que les techniques de stockage soient pérennes. Pour ce faire, leur fonctionnement doit être optimal et leur entretien facile. L'une des solutions pour y parvenir est de concevoir des ouvrages à ciel ouvert intégrés à l'aménagement.

Les eaux de ruissellement provenant des parkings extérieurs, dont la capacité dépasse les 20 places VL, et voiries des projets d'aménagement devront subir un prétraitement (débouillage et déshuilage) en fonction des risques engendrés sur le milieu récepteur avant rejet dans celui-ci. Ces ouvrages de prétraitement doivent faire l'objet de convention d'entretien.

L'entretien des espaces verts et de la voirie doit être fait de manière à limiter le ruissellement de substances polluantes au réseau d'eaux pluviales (mise en place de technique alternative type paillage ou désherbage thermique...). L'aménagement de l'espace urbain devra prendre en compte cette problématique entretien (mobilier suspendu, réduction des obstacles au sol, choix des revêtements...).

Des modelés de terrain pourront être aménagés afin d'éviter la création d'axe de ruissellement.

Toutes précautions doivent être prises afin que les eaux pluviales ne se déversent pas sur les propriétés voisines.



### **ARTICLE A 5 - SUPERFICIE MINIMALE DES TERRAINS**

- Non réglementé.

### **ARTICLE A 6 - IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX VOIES ET EMPRISES PUBLIQUES**

A l'exception des constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif, et dans les secteurs Ac et Ae :

- Les constructions doivent être implantées avec un retrait d'au moins 10 m par rapport aux voies publiques et 20 m des routes départementales.

- Il sera fait abstraction des prescriptions édictées à cet article pour la reconstruction en cas de sinistre à égalité de surface de plancher.

### **ARTICLE A 7 - IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX LIMITES SEPARATIVES**

A l'exception des constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif, et dans les secteurs Ac et Ae :

- Les constructions doivent être implantées à 5 m minimum des limites séparatives.

- Il sera fait abstraction des prescriptions édictées à cet article pour la reconstruction en cas de sinistre à égalité de surface de plancher.

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

- Non réglementé.



## **ARTICLE A 9 - EMPRISE AU SOL DES CONSTRUCTIONS**

- Non réglementé.

## **ARTICLE A 10 - HAUTEUR MAXIMALE DES CONSTRUCTIONS**

A l'exception des installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif et dans les secteurs Ac et Ae :

- La hauteur maximale d'une construction mesurée au-dessus du sol naturel avant travaux ne peut dépasser 12 m.
- Un dépassement de 5 m maximum de la hauteur maximale ne peut être autorisé que pour des raisons techniques ou fonctionnelles sur 20 % maximum de la surface du bâtiment. (à l'exception des silos et antennes).
- Il sera fait abstraction des prescriptions édictées à cet article pour la reconstruction en cas de sinistre à égalité de surface de plancher.

## **ARTICLE A 11 - ASPECT EXTERIEUR**

A l'exception des installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif :

- Les constructions nouvelles ou aménagées doivent avoir par leurs dimensions, leur architecture et la nature des matériaux, un aspect compatible avec le caractère des lieux avoisinants afin de préserver l'intérêt du secteur. Dans le cas d'opération de constructions nécessitant la réalisation de voies(s) nouvelles(s), les réseaux électrique, téléphonique et de télédistribution seront aménagés en souterrain.
- Les constructions doivent présenter une unité d'aspect et de volume et s'intégrer au paysage.
- Les matériaux destinés à être recouverts (brique creuse, parpaing) doivent l'être d'enduits lisses ou talochés de teinte rappelant les enduits anciens au mortier bâtard ou à la chaux (gamme de gris, sable...) à l'exclusion du blanc pur.
- Les bâtiments seront réalisés soit en fibro-ciment, en profilés divers ou en bois traité. La ou les teintes employées seront différentes de celles utilisées pour la couverture (teintes foncées).
- Les tôles seront peintes (gamme de couleurs foncées, brunes, grises...)



- Les dépôts agricoles permanents, les citernes de gaz liquéfié ou de mazout ainsi que les installations similaires doivent être placés en des lieux peu visibles de la voie publique, ou masqués par un rideau de verdure.

- L'implantation des bâtiments agricoles isolés ou des constructions de grande hauteur (silos, réservoirs...) doit être choisie de façon à obtenir la meilleure intégration possible au site naturel.

### ***ARTICLE A 12 - STATIONNEMENT DES VEHICULES***

- le stationnement des véhicules correspondant aux besoins des constructions et installations doit être assuré en dehors des voies publiques.

### ***ARTICLE A 13 - ESPACES LIBRES ET PLANTATIONS***

- Toute construction ou occupation du sol présentant une nuisance visuelle devra faire l'objet d'un traitement paysager.

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

### ***ARTICLE A 14 - COEFFICIENT D'OCCUPATION DU SOL***

Il n'est pas fixé de C.O.S.