

COMMUNE DU PLESSIS-GASSOT

Département du Val d'Oise



PLAN LOCAL D'URBANISME (PLU)

REGLEMENT

ARRET

Par délibération en date du 21/11/22

5

Conduite d'opérations

MAIRIE DU PLESSIS-GASSOT
95720 LE PLESSIS-GASSOT

Bureau d'études

GROUPE GEOSTRATYS
14 rue Notre Dame de Bonsecours 60300 SENLIS
TEL : 0344538108 – www.geostratys.com



SOMMAIRE DU RÈGLEMENT

1. TITRE 1 : DISPOSITIONS GENERALES	3
2. TITRE 2 : DISPOSITIONS APPLICABLES AUX ZONES URBAINES	7
2.1 DISPOSITIONS APPLICABLES A LA ZONE URBAINE <i>Ua</i>	7
2.1.1 <i>DESTINATION DES CONSTRUCTIONS, USAGES DES SOLS ET NATURES D'ACTIVITE DE LA ZONE URBAINE Ua</i>	7
2.1.2 <i>CARACTERISTIQUES URBAINE, ARCHITECTURALE, ENVIRONNEMENTALE ET PAYSAGERE DE LA ZONE URBAINE Ua</i>	8
2.1.3 <i>EQUIPEMENT ET RESEAUX DE LA ZONE URBAINE Ua</i>	12
2.2 DISPOSITIONS APPLICABLES A LA ZONE URBAINE <i>Uh</i>	15
2.2.1 <i>DESTINATION DES CONSTRUCTIONS, USAGES DES SOLS ET NATURES D'ACTIVITE DE LA ZONE URBAINE Uh</i>	15
2.2.2 <i>CARACTERISTIQUES URBAINE, ARCHITECTURALE, ENVIRONNEMENTALE ET PAYSAGERE DE LA ZONE URBAINE Uh</i>	16
2.2.3 <i>EQUIPEMENT ET RESEAUX DE LA ZONE URBAINE Uh</i>	21
3. TITRE 4 : DISPOSITIONS APPLICABLES AUX ZONES AGRICOLES	23
3.1 <i>DESTINATION DES CONSTRUCTIONS, USAGES DES SOLS ET NATURES D'ACTIVITE DE LA ZONE AGRICOLE A</i>	23
3.2 <i>CARACTERISTIQUES URBAINE, ARCHITECTURALE, ENVIRONNEMENTALE ET PAYSAGERE DE LA ZONE AGRICOLE A</i>	24
3.3 <i>EQUIPEMENT ET RESEAUX DE LA ZONE AGRICOLE A</i>	27



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 s'applique à la totalité du territoire de la commune du Plessis-Gassot.

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

1) 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. 111-4 : des sites archéologiques,
- art. R. 111-26 : de la protection de l'environnement,
- art. R. 111-27 : de la protection des paysages

2) Les prescriptions prises au titre des autres législations spécifiques concernant l'occupation ou l'utilisation des sols s'ajoutent aux règles propres aux Plans locaux d'Urbanisme. Elles s'appliquent sans préjudice des prescriptions prises au titre des législations spécifiques aux servitudes d'utilité publique affectant l'utilisation du sol. Ces servitudes ainsi que les dispositions réglementaires qui les concernent figurent en annexe du Plan.

3) En application des dispositions de l'article L. 442-9 du code de l'urbanisme, les règles d'urbanisme des lotissements cessent de s'appliquer au bout de 10 ans à compter de l'autorisation de lotir dans les communes où un P.L.U. a été approuvé. Toutefois, à la demande des co-lotis, ces règles d'urbanisme peuvent être maintenues.

Art. R. 111-2 : sur la salubrité et la sécurité publique :

Le projet peut être refusé ou n'être accepté que sous réserve de l'observation de prescriptions spéciales s'il est de nature à porter atteinte à la salubrité ou à la sécurité publique du fait de sa situation, de ses caractéristiques, de son importance ou de son implantation à proximité d'autres installations.

Art. R. 111-4 : sur les sites archéologiques :

Le projet peut être refusé ou n'être accepté que sous réserve de l'observation de prescriptions spéciales s'il est de nature, par sa localisation et ses caractéristiques, à compromettre la conservation ou la mise en valeur d'un site ou de vestiges archéologiques.



NB : En application des articles L.531-14 et R.531-8 à 10 du code du patrimoine réglementant les découvertes fortuites, toute découverte archéologique de quelque nature qu'elle soit, doit être signalée immédiatement à la Direction régionale des affaires culturelles (Service régional de l'archéologie, soit directement, soit par l'intermédiaire de la mairie. Les vestiges découverts ne doivent en aucun cas être détruits avant examen et avis d'un archéologue habilité. Tout contrevenant serait passible des peines prévues aux articles L544-1 à L544-13 du code du Patrimoine, livre V archéologie, chapitre 4, dispositions pénales.

L'article R.523-1 du Code du patrimoine prévoit que « Les opérations d'aménagement, de construction d'ouvrages ou de travaux qui, en raison de leur localisation, de leur nature ou de leur importance affectent ou sont susceptibles d'affecter des éléments du patrimoine archéologique ne peuvent être entreprises que dans le respect des mesures de détection et le cas échéant de conservation et de sauvegarde par l'étude scientifique ainsi que des demandes de modification de la consistance des opérations.

Conformément à l'article R.523-8 du Code du patrimoine : « En dehors des cas prévus au 1° de l'article R.523-4, les autorités compétentes pour autoriser les aménagements, ouvrages ou travaux mentionnés au même article, ou pour recevoir la déclaration mentionnée au dernier alinéa de l'article R.523-7, peuvent décider de saisir le préfet de région en se fondant sur les éléments de localisation du patrimoine archéologique dont elles ont connaissance.

Article R 111-26 : sur la protection de l'environnement

Le permis ou la décision prise sur la déclaration préalable doit respecter les préoccupations d'environnement définies aux articles L. 110-1 et L. 110-2 du code de l'environnement. Le projet peut n'être accepté que sous réserve de l'observation de prescriptions spéciales si, par son importance, sa situation ou sa destination, il est de nature à avoir des conséquences dommageables pour l'environnement.

Article R 111-27 : sur la protection des paysages

Le projet peut être refusé ou n'être accepté que sous réserve de l'observation de prescriptions spéciales si les constructions, par leur situation, leur architecture, leurs dimensions ou l'aspect extérieur des bâtiments ou ouvrages à édifier ou à modifier, sont de nature à porter atteinte au caractère ou à l'intérêt des lieux avoisinants, aux sites, aux paysages naturels ou urbains ainsi qu'à la conservation des perspectives monumentales.

ARTICLE 3 – CONTENU DU REGLEMENT

Les dispositions et le contenu du Règlement sont précisés dans les articles R. 151-9 à R. 151-50 du Code de l'Urbanisme.



ARTICLE 4 - DIVISION DU TERRITOIRE EN ZONES

Le territoire couvert par le Plan Local d'Urbanisme est divisé en **zones urbaines** (indicatifs U), **non soumises à des risques naturels de retrait-gonflement des argiles** et en **zones agricoles** (indicatif A), dont les délimitations sont reportées sur le plan de découpage en zone au 1/2000°.

Remarque : il n'y a pas de **zones naturelles et forestières** (indicatif N) sur le territoire de la commune du Plessis-Gassot.

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	Zone agricole
Ab	Secteur de taille et de capacité d'accueil limitées (STECAL) pour des activités artisanales en Zone agricole
Ac	Secteur en Zone agricole à vocation de carrière et de centre de stockage de déchets
Ae	Secteur en Zone agricole à vocation de production d'électricité (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) au titre de l'article L. 151-41 du Code de l'Urbanisme et les **terrains classés** comme espaces boisés à conserver, à protéger ou à créer au titre de l'article L. 113-1 du Code de l'Urbanisme, ou comme **les jardins à protéger** au titre de l'article L. 151-23 du Code de l'Urbanisme.

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 des règlements de zone (article L. 152-3 à 6 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.



ARTICLE 9 – ACCESSIBILITE

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

ARTICLE 10 – RETRAIT/GONFLEMENT DES SOLS ARGILEUX

Des précautions particulières doivent être prises pour terrasser et fonder un ouvrage dans ces secteurs. Ces précautions sont rappelées dans la plaquette « retrait-gonflement des sols argileux » annexée au présent PLU.



2. TITRE 2 : DISPOSITIONS APPLICABLES AUX ZONES URBAINES

2.1 DISPOSITIONS APPLICABLES A LA ZONE URBAINE Ua

2.1.1 DESTINATION DES CONSTRUCTIONS, USAGES DES SOLS ET NATURES D'ACTIVITE DE LA ZONE URBAINE Ua

ARTICLE Ua 1 : USAGES DES SOLS ET NATURES D'ACTIVITÉS INTERDITS

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 et de travaux de voirie,
- 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,
- Le rehaussement des constructions par rapport au terrain naturel.
- Les garages souterrains,

ARTICLE Ua 2 : USAGES DES SOLS ET NATURES D'ACTIVITÉS AUTORISÉS OU SOUMIS À DES CONDITIONS PARTICULIÈRES

La destination des constructions est à vocation d'habitation.

A l'exception des constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif, sont admises sous condition particulière les occupations et utilisations du sol suivantes :

1) 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.

2) La rénovation, la réhabilitation, l'amélioration, l'extension mesurée ou la reconstruction des constructions existantes peuvent être admises lorsqu'elles n'entraînent pas un accroissement de la capacité d'accueil d'habitants exposés aux nuisances en secteur C du Plan d'exposition au Bruit (PEB) de l'aéroport CDG.

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



ARTICLE Ua 3 – MIXITE FONCTIONNELLE ET SOCIALE

Sont autorisées sous conditions :

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 n'est pas porté 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.

2.1.2 CARACTERISTIQUES URBAINE, ARCHITECTURALE, ENVIRONNEMENTALE ET PAYSAGERE DE LA ZONE URBAINE Ua

ARTICLE Ua 4 : VOLUMETRIE 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 50 % maximum de la surface du terrain dans la zone,
- L'emprise au sol est portée à 60 % dans le cadre de construction ou partie de construction à usage agricole, de bureau, de commerce, de service ou de tourisme ainsi que les équipements publics et culturels.
- La hauteur maximale pour toute construction à usage d'habitation, par rapport au terrain naturel, est limitée à 7 m à l'égout du toit.
- La hauteur maximale pour toute construction agricole, par rapport au terrain naturel, est limitée à 9 m à l'égout du toit.
- la hauteur de faîtage sera semblable à celle des constructions voisines existantes. La ligne de faîtage principale des constructions doit être parallèle à la voie publique.

ARTICLE Ua 5 : IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS

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

- Les constructions à usage d'habitation seront édifiées à l'alignement des voies publiques.
- Une extension peut être implantée dans le prolongement de la façade de l'ancienne habitation.
- Les constructions doivent être implantées en limites séparatives ou avec une marge minimale de 3 mètres par rapport aux limites séparatives.
- 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.
- Les annexes (abri de jardins, garage, piscine etc) sont autorisées au-delà d'une bande de 30 m de profondeur par rapport aux voies publiques.



ARTICLE Ua 6 : QUALITE URBAINE, ARCHITECTURALE ENVIRONNEMENTALE ET PAYSAGERE

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

GENERALITES

- 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 central du village.

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 façades en briques seront constituées de briques de gamme identique.

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 en matériaux de même aspect.

TOITURES

- A l'exclusion des vérandas, des garages et autres annexes, la pente des toitures des constructions principales doit être comprise entre 35 et 45 degrés sur l'horizontale.
- Les couvertures des constructions principales seront en tuiles, 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 outeaux et les relevés de toiture dits chiens assis sont interdits.
- Les panneaux solaires seront intégrés dans la toiture et non visibles des voies publiques.

ANNEXES

- A l'exclusion des vérandas, 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, préfabriqués ou en bois.
- 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 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.
- Les clôtures doivent être réalisées en harmonie avec le paysage urbain et respecter les principes de continuité visuelle.
- La perméabilité des clôtures doit être assurée notamment en partie basse afin de permettre le libre écoulement des eaux et la circulation de la petite faune.
- Les clôtures sur rue doivent avoir une hauteur maximale de 2 m et être constituées d'un mur plein ou d'un muret de pierre ou recouverts d'enduit taloché identique à celui de la façade, de 1 m maximum et/ou surmontés de grilles, doublés ou non de haies vives.
- Les portails devront présenter une simplicité d'aspect (les formes en chapeau de gendarme ou en berceau sont interdites). Ils doivent être en bois peint ou métallique constitués d'une grille à barreaudage droit et vertical peint et peuvent comporter une allège en partie basse.
- En limite séparative les plaques de béton sont admises uniquement pour les soubassements sans dépasser 0.50 m.

DIVERS

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

ARTICLE Ua 7 - PERFORMANCES ENERGETIQUES ET ENVIRONNEMENTALES

L'installation dans les constructions de dispositifs d'économie d'énergie est recommandé, sauf impossibilité technique ou contraintes liées à la préservation du patrimoine architectural ou à l'insertion dans le cadre bâti environnant.

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

Les interventions sur les façades doivent être l'occasion d'améliorer l'isolation thermique des baies par l'installation de dispositifs d'occultation (contrevents, persiennes, jalousies...) ou par le remplacement des dispositifs existants s'ils sont peu performants.

Tout projet doit privilégier le recours à des matériaux naturels, renouvelables, recyclables ou biosourcés. Les matériaux utilisés, notamment les matériaux d'isolation thermique et acoustique, doivent garantir la salubrité et la pérennité des constructions. Ils doivent être compatibles avec la nature et les caractéristiques des matériaux préexistants dans le cas de travaux sur le bâti existant.

Les constructions nouvelles doivent être étudiées dans la perspective d'un bilan d'émission de CO₂ aussi faible que possible en utilisant des matériaux à faible empreinte environnementale, en maîtrisant les consommations énergétiques et en privilégiant l'utilisation d'énergies renouvelables (solaire, géothermique, ou tout dispositif de récupération d'énergie, pompes à chaleur...) selon les contraintes liées au site et aux conditions particulières de réalisation du projet.



L'approche bioclimatique des projets, selon les contraintes liées au site et aux conditions particulières de réalisation, doit être privilégiée. La conception des constructions doit reposer sur la démarche graduelle suivante :

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

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

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

Les modes constructifs et les dispositifs techniques (éclairage, chauffage, ventilation, circulation verticale...) doivent être choisis en privilégiant la sobriété énergétique, y compris en termes d'énergie grise.

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

L'enveloppe des constructions nouvelles doit garantir, notamment par la densité et la nature des matériaux, ainsi que par les procédés utilisés pour leur mise en œuvre, un niveau d'affaiblissement acoustique compatible avec l'environnement du terrain.

Dans la mesure du possible, les constructions nouvelles destinées à l'habitation doivent comporter au moins une façade non exposée au bruit.

L'amélioration des performances énergétiques ne doit pas modifier l'aspect extérieur des constructions existantes depuis la voie publique. Sous réserve d'un aspect compatible avec le caractère des lieux avoisinants afin de préserver l'intérêt du secteur central du village, et non visible depuis la voie publique, sont autorisés :

- Les systèmes de production d'énergie à partir de sources renouvelables (chaudière bois, eau chaude sanitaire solaire, pompes à chaleur, photovoltaïque, géothermie...), lorsqu'ils correspondent aux besoins de la consommation domestique des occupants de l'immeuble ou de la partie d'immeuble concernée.
- Les équipements de récupération des eaux de pluie, lorsqu'ils correspondent aux besoins de la consommation domestique des occupants de l'immeuble ou de la partie d'immeuble concernée ;
- Les brise-soleils.

Pour les espaces réservés aux stationnements, il est recommandé d'aménager des surfaces végétalisées, afin de réduire les espaces imperméabilisés.



En secteurs C du Plan d'exposition au Bruit (PEB) de l'aéroport CDG, toute construction à usage d'habitation, d'enseignement et de services devra comporter un isolement acoustique conformément à la législation en vigueur. En effet, toutes constructions autorisées dans les zones de bruit du PEB, et dans les secteurs affectés par le bruit des infrastructures de transports terrestres classées au titre du classement sonore, feront l'objet des mesures d'isolation acoustique prévues aux articles L.112-12 et L. 112-13 du Code de l'urbanisme. Ces mesures sont définies par l'arrêté du 23 juillet 2013 » et que « les bâtiments autre que d'habitation, dont les établissements d'enseignement, de santé ou hôtels doivent être conforme à la circulaire et aux arrêtés respectifs du 25 avril 2003 et du 13 avril 2017 lors de travaux de rénovation.

ARTICLE Ua 8 : TRAITEMENT ENVIRONNEMENTAL ET PAYSAGER DES ESPACES NON-BATIS ET ABORDS DES CONSTRUCTIONS

- Les espaces restés libres après implantation des constructions doivent faire l'objet d'un traitement paysager (minéral perméable et végétal) à l'échelle du terrain. Il conviendra d'éviter de planter des essences susceptibles de provoquer des réactions allergiques (Cf : www.vegetation-en-ville.org)
- Les espèces végétales exotiques envahissantes sont interdites.
- Les espèces végétales résistantes à la sécheresse sont vivement recommandées.

ARTICLE Ua 9 : STATIONNEMENT

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

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, 1 place de stationnement par logement, aménagée dans la propriété.
- 1 place de stationnement par logement locatif social ou résidence spécifique (personnes âgées et étudiants).
- La création de logements nouveaux doit s'accompagner de 1,5 places de stationnement par logement, aménagées dans la propriété.
- Pour les constructions à usage d'habitation, 2 places de stationnement par logement pour les vélos.

2.1.3 EQUIPEMENT ET RESEAUX DE LA ZONE URBAINE Ua

ARTICLE Ua 10: DESSERTE PAR LES VOIES PUBLIQUES

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

- Pour être constructible, un terrain doit avoir directement accès à une voie publique d'une largeur minimum 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 11 : DESSERTE PAR LES RESEAUX

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

1) EAU POTABLE

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

2) EAUX USEES

Toute construction ou installation nouvelle ou existante doit être raccordée par une canalisation souterraine au réseau collectif d'assainissement, soit de façon gravitaire, ou après relèvement individuel.

- L'évacuation des eaux usées non traitées dans les fossés ou égouts d'eaux pluviales est interdite.
- L'évacuation des eaux résiduaires artisanales est soumise aux dispositions de l'article R. 111-12 du Code de l'Urbanisme.

3) EAUX PLUVIALES

- Le rejet d'eau pluviale dans le réseau d'assainissement est interdit.
- Les eaux pluviales doivent être dirigées vers un dispositif de traitement si elles ne peuvent être évacuées sans inconvénient en milieu naturel ou vers le réseau public (canalisation, caniveau, fossé, ...).
- Les aménagements réalisés sur les terrains doivent garantir l'évacuation des eaux pluviales : en l'absence de réseau collecteur ou en cas d'incapacité du collecteur existant à recevoir l'excédent d'eaux de l'opération ou de prescriptions liées à la Loi sur l'Eau, les aménagements nécessaires seront à la charge du propriétaire qui doit réaliser les dispositifs adaptés à l'opération et au terrain.
- Aucun aménagement ne doit être réalisé sur une propriété qui favoriserait l'écoulement des eaux pluviales sur les propriétés voisines.
- La récupération des eaux pluviales est soumise aux prescriptions de l'arrêté du 20 août 2008 relatif à la récupération des eaux de pluie et à leur usage à l'intérieur et à l'extérieur des bâtiments.

Pour tout projet d'aménagement, les eaux pluviales collectées au niveau des parcelles privées ne sont pas admises directement aux réseaux publics d'eaux pluviales. La restitution au sol des eaux pluviales collectées par les projets (notamment par épandage souterrain de faible profondeur ou noues en surface) devra systématiquement être recherchée et privilégiée. Ainsi, la recherche de solutions permettant l'absence de rejet d'eaux pluviales au domaine public est la règle de principe.

En tout état de cause, en cas d'impossibilité d'infiltrer et/ou d'évaporer la totalité des pluies, il doit être visé l'absence de rejet au réseau a minima pour les pluies courantes, lesquelles sont dimensionnées comme une lame d'eau de 8 mm en 24h. Les solutions alternatives et durables pour la gestion des eaux pluviales (rétention, temporisation, récupération, infiltration, toiture stockante...), doivent être privilégiées ainsi que les techniques à ciel ouvert et paysagèrement intégrées à l'aménagement et/ou supports d'autres usages (espaces inondables multifonctionnels).



Si la restitution au sol de la totalité des eaux pluviales du projet n'est pas possible, l'autorisation de rejet au réseau public d'eaux pluviales est conditionnée au respect d'une limitation de débit (débit de fuite) définie dans le règlement d'assainissement collectif du SIAH Croult et Petit Rosne.

4) ELECTRICITE

- L'alimentation en électricité doit être assurée par un branchement sur un réseau de service public ou d'intérêt général.
- Pour toute construction nouvelle, les réseaux électriques seront aménagés en souterrain.

5) RESEAUX DE COMMUNICATIONS ELECTRONIQUES

- Les communications électroniques doivent être assurées par une liaison sur un réseau de service public ou d'intérêt général.



2.2 DISPOSITIONS APPLICABLES A LA ZONE URBAINE Uh

2.2.1 DESTINATION DES CONSTRUCTIONS, USAGES DES SOLS ET NATURES D'ACTIVITE DE LA ZONE URBAINE Uh

ARTICLE Uh 1 : USAGES DES SOLS ET NATURES D'ACTIVITE INTERDITS

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 et de travaux de voirie,
- 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,
- Les garages souterrains,
- Le rehaussement des constructions par rapport au terrain naturel.

ARTICLE Uh 2 : USAGES DES SOLS ET NATURES D'ACTIVITÉS AUTORISES OU SOUMIS À DES CONDITIONS PARTICULIÈRES

La destination des constructions est à vocation d'habitation.

A l'exception des constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif, sont autorisées sous conditions :

La rénovation, la réhabilitation, l'amélioration, l'extension mesurée ou la reconstruction des constructions existantes peuvent être admises lorsqu'elles n'entraînent pas un accroissement de la capacité d'accueil d'habitants exposés aux nuisances en secteur C du Plan d'exposition au Bruit (PEB) de l'aéroport CDG.

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

La surface de plancher maximale sera respectée en cas de Périmètre de Renouvellement Urbain.



ARTICLE Uh 3 – MIXITE FONCTIONNELLE ET SOCIALE

Sont autorisées sous conditions :

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 n'est pas porté 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.

2.2.2 CARACTERISTIQUES URBAINE, ARCHITECTURALE, ENVIRONNEMENTALE ET PAYSAGERE DE LA ZONE URBAINE Uh

ARTICLE Uh 4 : VOLUMETRIE 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 du terrain dans la zone.
- L'emprise au sol est portée à 50 % dans le cadre de construction ou partie de construction à usage agricole, de bureau, de commerce, de service ou de tourisme ainsi que les équipements publics et culturels.
- La hauteur maximale de toute construction à usage d'habitation, par rapport au terrain naturel, est limitée à 7 m à l'égout du toit.
- La hauteur maximale pour toute construction agricole, par rapport au terrain naturel, est limitée à 9 m à l'égout du toit.
- la hauteur de faîtage sera semblable à celle des constructions voisines existantes. La ligne de faîtage principale des constructions doit être parallèle ou perpendiculaire à la voie publique.

ARTICLE Uh 5 : IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS

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

- Les constructions à usage d'habitation seront édifiées dans une bande entre 5 m minimum et 30 m maximum par rapport aux voies publiques ou privées.
- Une extension peut être implantée dans le prolongement de la façade de l'ancienne habitation.
- Les constructions doivent être implantées en limites séparatives ou avec une marge minimale de 3 mètres par rapport aux limites séparatives.



- Les annexes (abri de jardins, garage, piscine etc) sont autorisées au-delà d'une bande de 30 m de profondeur par rapport aux voies publiques ou privées.

ARTICLE Uh 6 : QUALITE URBAINE, ARCHITECTURALE ENVIRONNEMENTALE ET PAYSAGERE

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

GENERALITES

- Dans le cas de permis d'aménager 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 village.
- Les projets d'architecture innovante et contemporaine (volumétrie, ordonnancement, matériaux, énergies nouvelles), dont l'intégration est recherchée, peuvent déroger aux règles propres à l'architecture traditionnelle.

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 façades en briques seront constituées de briques de gamme identique.

BAIES

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

TOITURES

- A l'exclusion des vérandas, des bâtiments agricoles, des garages et autres annexes, la pente des toitures des constructions principales doit être comprise entre 35 et 45 degrés sur l'horizontale. Les toits-terrasses sont autorisés sur 35 % de la toiture maximum.
- Pour les bâtiments agricoles les tôles non peintes sont interdites (les teintes brunes sont préconisées).
- Les couvertures des constructions principales seront en tuiles , de teinte uniforme, en harmonie avec le bâti existant.
- Les outeaux et les relevés de toiture dits chiens assis sont interdits.
- Les panneaux solaires seront intégrés dans la toiture et non visibles des voies publiques.



ANNEXES

- A l'exclusion des vérandas, 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, préfabriqués ou en bois.
- 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 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.
- Les clôtures doivent être réalisées en harmonie avec le paysage urbain et respecter les principes de continuité visuelle.
- La perméabilité des clôtures doit être assurée notamment en partie basse afin de permettre le libre écoulement des eaux et la circulation de la petite faune.
- Les clôtures sur rue doivent avoir une hauteur maximale de 2 m. Elles peuvent être constituées d'un mur plein ou d'un muret de pierre ou recouverts d'enduit taloché identique à celui de la façade, de 1 m maximum et/ou surmontés de grilles, doublés ou non de haies vives.
- Les portails devront présenter une simplicité d'aspect (les formes en chapeau de gendarme ou en berceau sont interdites). Ils doivent être en bois peint ou métallique constitués d'une grille à barreaudage droit et vertical peint et peuvent comporter une allège en partie basse.
- En limite séparative les plaques de béton sont admises uniquement pour les soubassements sans dépasser 0.50 m.

DIVERS

- Les antennes et paraboles seront de préférence implantées en des lieux non visibles de la voie publique.

ARTICLE Uh 7 - PERFORMANCES ENERGETIQUES ET ENVIRONNEMENTALES

L'installation dans les constructions de dispositifs d'économie d'énergie est recommandé, sauf impossibilité technique ou contraintes liées à la préservation du patrimoine architectural ou à l'insertion dans le cadre bâti environnant.

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

Les interventions sur les façades doivent être l'occasion d'améliorer l'isolation thermique des baies par l'installation de dispositifs d'occultation (contrevents, persiennes, jalousies...) ou par le remplacement des dispositifs existants s'ils sont peu performants.



Tout projet doit privilégier le recours à des matériaux naturels, renouvelables, recyclables ou biosourcés. Les matériaux utilisés, notamment les matériaux d'isolation thermique et acoustique, doivent garantir la salubrité et la pérennité des constructions. Ils doivent être compatibles avec la nature et les caractéristiques des matériaux préexistants dans le cas de travaux sur le bâti existant.

Les constructions nouvelles doivent être étudiées dans la perspective d'un bilan d'émission de CO2 aussi faible que possible en utilisant des matériaux à faible empreinte environnementale, en maîtrisant les consommations énergétiques et en privilégiant l'utilisation d'énergies renouvelables (solaire, géothermique, ou tout dispositif de récupération d'énergie, pompes à chaleur...) selon les contraintes liées au site et aux conditions particulières de réalisation du projet.

L'approche bioclimatique des projets, selon les contraintes liées au site et aux conditions particulières de réalisation, doit être privilégiée. La conception des constructions doit reposer sur la démarche graduelle suivante :

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

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

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

Les modes constructifs et les dispositifs techniques (éclairage, chauffage, ventilation, circulation verticale...) doivent être choisis en privilégiant la sobriété énergétique, y compris en termes d'énergie grise.

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

L'enveloppe des constructions nouvelles doit garantir, notamment par la densité et la nature des matériaux, ainsi que par les procédés utilisés pour leur mise en œuvre, un niveau d'affaiblissement acoustique compatible avec l'environnement du terrain.

Dans la mesure du possible, les constructions nouvelles destinées à l'habitation doivent comporter au moins une façade non exposée au bruit.

L'amélioration des performances énergétiques ne doit pas modifier l'aspect extérieur des constructions existantes depuis la voie publique. Sous réserve d'un aspect compatible avec le caractère des lieux avoisinants afin de préserver l'intérêt du secteur central du village, et non visible depuis la voie publique, sont autorisés :



- Les systèmes de production d'énergie à partir de sources renouvelables (chaudière bois, eau chaude sanitaire solaire, pompes à chaleur, photovoltaïque, géothermie...), lorsqu'ils correspondent aux besoins de la consommation domestique des occupants de l'immeuble ou de la partie d'immeuble concernée.
- Les équipements de récupération des eaux de pluie, lorsqu'ils correspondent aux besoins de la consommation domestique des occupants de l'immeuble ou de la partie d'immeuble concernée ;
- Les brise-soleils.

Pour les espaces réservés aux stationnements, il est recommandé d'aménager des surfaces végétalisées, afin de réduire les espaces imperméabilisés.

En secteur C du Plan d'exposition au Bruit (PEB) de l'aéroport CDG, toute construction à usage d'habitation, d'enseignement et de services devra comporter un isolement acoustique conformément à la législation en vigueur. En effet, Toutes constructions autorisées dans les zones de bruit du PEB, et dans les secteurs affectés par le bruit des infrastructures de transports terrestres classées au titre du classement sonore, feront l'objet des mesures d'isolation acoustique prévues aux articles L.112-12 et L. 112-13 du Code de l'urbanisme. Ces mesures sont définies par l'arrêté du 23 juillet 2013 » et que « les bâtiments autre que d'habitation, dont les établissements d'enseignement, de santé ou hôtels doivent être conforme à la circulaire et aux arrêtés respectifs du 25 avril 2003 et du 13 avril 2017 lors de travaux de rénovation.

ARTICLE Uh 8 : TRAITEMENT ENVIRONNEMENTAL ET PAYSAGER DES ESPACES NON-BATIS ET ABORDS DES CONSTRUCTIONS

- Les espaces restés libres après implantation des constructions doivent faire l'objet d'un traitement paysager (minéral perméable et végétal) à l'échelle du terrain.
- Il conviendra d'éviter de planter des essences susceptibles de provoquer des réactions allergiques (Cf : www.vegetation-en-ville.org)
- Les espèces végétales exotiques envahissantes sont interdites.
- Les espèces végétales résistantes à la sécheresse sont vivement recommandées.

ARTICLE Uh 9 : STATIONNEMENT

A l'exception des constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif, 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, 1,5 places de stationnement par logement, aménagées dans la propriété.
- 1 place de stationnement par logement locatif social ou résidence spécifique (personnes âgées et étudiants).
- La création de logements nouveaux doit s'accompagner de 2 places de stationnement par logement, aménagées dans la propriété.
- Pour les constructions à usage d'habitation, 2 places de stationnement par logement pour les vélos.



2.2.3 EQUIPEMENT ET RESEAUX DE LA ZONE URBAINE Uh

ARTICLE Uh 10 : DESSERTE PAR LES VOIES PUBLIQUES OU PRIVEES

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

- Pour être constructible, un terrain doit avoir directement accès à une voie publique ou privée d'une largeur minimum de 4 m.
- Les placettes de retournement en impasse sont interdites.
- 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 11 : DESSERTE PAR LES RESEAUX

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

1) EAU POTABLE

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

2) EAUX USEES

Toute construction ou installation nouvelle ou existante doit être raccordée par une canalisation souterraine au réseau collectif d'assainissement, soit de façon gravitaire, ou après relèvement individuel.

- L'évacuation des eaux usées non traitées dans les fossés ou égouts d'eaux pluviales est interdite.
- L'évacuation des eaux résiduaires artisanales est soumise aux dispositions de l'article R. 111-12 du Code de l'Urbanisme.

- A défaut de branchement possible sur un réseau collectif d'assainissement, les eaux usées doivent être épurées par des dispositifs de traitement agréés avant rejet en milieu naturel. Sauf en cas de système compact agréé (micro-stations), Il convient alors de prévoir une surface suffisante, libre de toute occupation et adaptée à l'activité de la construction, pour permettre la mise en place d'un tel dispositif (250 m² minimum d'un seul tenant en aval hydraulique de la construction). La réalisation de l'assainissement autonome devra correspondre aux besoins des constructions.



3) EAUX PLUVIALES

- Le rejet d'eau pluviale dans le réseau d'assainissement est interdit.
- Les eaux pluviales doivent être dirigées vers un dispositif de traitement si elles ne peuvent être évacuées sans inconvénient en milieu naturel ou vers le réseau public (canalisation, caniveau, fossé, ...).
- Les aménagements réalisés sur les terrains doivent garantir l'évacuation des eaux pluviales : en l'absence de réseau collecteur ou en cas d'incapacité du collecteur existant à recevoir l'excédent d'eaux de l'opération ou de prescriptions liées à la Loi sur l'Eau, les aménagements nécessaires seront à la charge du propriétaire qui doit réaliser les dispositifs adaptés à l'opération et au terrain.
- Aucun aménagement ne doit être réalisé sur une propriété qui favoriserait l'écoulement des eaux pluviales sur les propriétés voisines.
- La récupération des eaux pluviales est soumise aux prescriptions de l'arrêté du 20 août 2008 relatif à la récupération des eaux de pluie et à leur usage à l'intérieur et à l'extérieur des bâtiments.

Pour tout projet d'aménagement, les eaux pluviales collectées au niveau des parcelles privées ne sont pas admises directement aux réseaux publics d'eaux pluviales. La restitution au sol des eaux pluviales collectées par les projets (notamment par épandage souterrain de faible profondeur ou noues en surface) devra systématiquement être recherchée et privilégiée. Ainsi, la recherche de solutions permettant l'absence de rejet d'eaux pluviales au domaine public est la règle de principe.

En tout état de cause, en cas d'impossibilité d'infiltrer et/ou d'évaporer la totalité des pluies, il doit être visé l'absence de rejet au réseau a minima pour les pluies courantes, lesquelles sont dimensionnées comme une lame d'eau de 8 mm en 24h. Les solutions alternatives et durables pour la gestion des eaux pluviales (rétention, temporisation, récupération, infiltration, toiture stockante...), doivent être privilégiées ainsi que les techniques à ciel ouvert et paysagèrement intégrées à l'aménagement et/ou supports d'autres usages (espaces inondables multifonctionnels).

Si la restitution au sol de la totalité des eaux pluviales du projet n'est pas possible, l'autorisation de rejet au réseau public d'eaux pluviales est conditionnée au respect d'une limitation de débit (débit de fuite) définie dans le règlement d'assainissement collectif du SIAH Croult et Petit Rosne.

4) ELECTRICITE

- L'alimentation en électricité doit être assurée par un branchement sur un réseau de service public ou d'intérêt général.
- Pour toute construction nouvelle, les réseaux électriques seront aménagés en souterrain.

5) RESEAUX DE COMMUNICATIONS ELECTRONIQUES

- Les communications électroniques doivent être assurées par une liaison sur un réseau de service public ou d'intérêt général.



3. TITRE 4 : DISPOSITIONS APPLICABLES AUX ZONES AGRICOLES

3.1 DESTINATION DES CONSTRUCTIONS, USAGES DES SOLS ET NATURES D'ACTIVITE DE LA ZONE AGRICOLE A

ARTICLE A 1 : USAGES DES SOLS ET NATURES D'ACTIVITE 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 : USAGES DES SOLS ET NATURES D'ACTIVITE AUTORISES OU SOUMIS A DES CONDITIONS PARTICULIERES

La destination des constructions est à vocation d'exploitation agricole. Ne sont admises que les occupations et utilisations du sol ci-après, sous réserve du respect des zones à contraintes archéologiques et des zones humides avérées :

- Les constructions, les extensions et installations à usage d'activités agricoles, les aménagements nécessaires aux exploitations agricoles, sous réserve d'une bonne insertion dans le paysage.
- Les constructions à usage d'habitation des exploitants agricoles à raison d'une habitation par exploitation et à moins de 100 m de celle-ci.
- 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, pylônes, réservoirs d'eau potable, postes de détente de gaz, station d'épuration, bassin de retenue, ...), les systèmes de production d'énergies renouvelables (panneaux photovoltaïques, fabrication d'hydrogène...) et les constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif compatibles avec l'activité agricole.

Dans le secteur Ab : Secteur de taille et de capacité d'accueil limitées (STECAL) pour des activités artisanales avec un logement en Zone agricole.

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 sont autorisés.

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



ARTICLE A 3 – MIXITE FONCTIONNELLE ET SOCIALE

Non réglementé.

3.2 CARACTERISTIQUES URBAINE, ARCHITECTURALE, ENVIRONNEMENTALE ET PAYSAGERE DE LA ZONE AGRICOLE A

ARTICLE A 4 : VOLUMETRIE DES CONSTRUCTIONS

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

- La hauteur maximale d'une construction à usage d'habitation mesurée au-dessus du sol naturel avant travaux ne peut dépasser 9 m et 150 m² d'emprise au sol.
- La hauteur maximale d'une construction mesurée au-dessus du sol naturel avant travaux ne peut dépasser 15 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 éoliennes, silos et antennes...).

Dans le secteur Ab :

- Pour toute construction, l'emprise au sol sera de 50 % maximum de la surface du terrain dans la zone.
- La hauteur maximale de toute construction, par rapport au terrain naturel, est limitée à 7 m à l'égout du toit.

ARTICLE A 5 : IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS

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.
- Toutes les constructions ou installations susceptibles de faire obstacle à l'écoulement sont interdites sur une distance de 10 mètres de part et d'autre de l'axe des talwegs.

Dans le secteur Ab :

- Les constructions à usage d'habitation seront édifiées dans une bande entre 6 m minimum et 30 m maximum par rapport aux voies publiques ou privées.
- Une extension peut être implantée dans le prolongement de la façade de l'ancienne habitation.
- Les constructions doivent être implantées en limites séparatives ou avec une marge minimale de 3 mètres par rapport aux limites séparatives.
- Les annexes (abri de jardins, garage, piscine etc) sont autorisées au-delà d'une bande de 30 m de profondeur par rapport aux voies publiques ou privées.



ARTICLE A 6 : QUALITE URBAINE, ARCHITECTURALE ENVIRONNEMENTALE ET PAYSAGERE

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

- 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 abris de jardins seront en matériaux identiques que l'habitation, préfabriqués ou en bois.
- Les matériaux destinés à être recouverts (brique creuse, parpaing) doivent l'être d'enduits lisses ou talochés (gamme de gris, sable...) à l'exclusion du blanc pur.
- Les bâtiments auront des teintes 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.

Dans le secteur Ab :

- Les clôtures sur rue doivent avoir une hauteur maximale de 2 m. Elles peuvent être constituées d'un mur plein ou d'un muret de pierre ou recouverts d'enduit taloché identique à celui de la façade, de 1 m maximum et/ou surmontés de grilles, doublés ou non de haies vives.

ARTICLE A 7 - PERFORMANCES ENERGETIQUES ET ENVIRONNEMENTALES

Sont autorisés :

- Les bois, végétaux et matériaux biosourcés utilisés en façade ou en toiture ;
- Les systèmes de production d'énergie à partir de sources renouvelables, lorsqu'ils correspondent aux besoins de la consommation domestique des occupants de l'immeuble ou de la partie d'immeuble concernée.
- Les équipements de récupération des eaux de pluie, lorsqu'ils correspondent aux besoins de la consommation domestique des occupants de l'immeuble ou de la partie d'immeuble concernée ;
- Les pompes à chaleur ;
- Les brise-soleils.



Isolement acoustique des bâtiments

Dans la bande de 100 m de part et d'autre de la RD 10, toute construction à usage d'habitation, d'enseignement et de services devra comporter un isolement acoustique conformément à la législation en vigueur. En effet, Toutes constructions autorisées dans les zones de bruit du PEB, et dans les secteurs affectés par le bruit des infrastructures de transports terrestres classées au titre du classement sonore, feront l'objet des mesures d'isolation acoustique prévues aux articles L.112-12 et L. 112-13 du Code de l'urbanisme. Ces mesures sont définies par l'arrêté du 23 juillet 2013 » et que « les bâtiments autre que d'habitation, dont les établissements d'enseignement, de santé ou hôtels doivent être conforme à la circulaire et aux arrêtés respectifs du 25 avril 2003 et du 13 avril 2017 lors de travaux de rénovation.

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.

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).

ARTICLE A 8 : TRAITEMENT ENVIRONNEMENTAL ET PAYSAGER DES ESPACES NON-BATIS ET ABORDS DES CONSTRUCTIONS

- 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. 113-1 du Code de l'Urbanisme.
- Les espèces végétales exotiques envahissantes sont interdites.
- Les espèces végétales résistantes à la sécheresse sont vivement recommandées.

ARTICLE A 9 : STATIONNEMENT

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

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



3.3 EQUIPEMENT ET RESEAUX DE LA ZONE AGRICOLE A

ARTICLE A 10: DESSERTE PAR LES VOIES PUBLIQUES OU PRIVEES

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

- Pour être constructible, 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 11 : DESSERTE PAR LES RESEAUX

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

1) EAU POTABLE

- L'alimentation en eau potable des habitations doit être assurée par un branchement sur un réseau de service public ou d'intérêt général. Toutefois, dans l'attente du branchement sur le réseau d'adduction d'eau, il pourra être toléré une desserte en eau par forage ou puits particulier pour les bâtiments ayant un usage exclusivement agricole d'une part, et pour les habitations strictement unifamiliales d'autre part. Dans le respect de l'article R 111-11 du Code de l'Urbanisme, cette eau doit être reconnue comme potable et protégée contre tout risque de pollution.

Tout prélèvement d'eau destiné à l'usage d'une famille est soumis à déclaration auprès des services de la Mairie.

- Pour la création d'immeubles accueillant du public en complément d'une activité agricole (construction à vocation d'hébergement hôtelier : chambres d'hôtes, gîtes ruraux,...), ou la transformation en de telles structures de bâtiments ayant actuellement une vocation agricole, le raccordement sur le réseau public s'avère obligatoire.
- L'alimentation en eau par forage ou puits particulier des dits immeubles pourra être admise dès lors que le prélèvement de cette eau destinée à la consommation humaine fera l'objet d'une autorisation du maire. L'extension des dits immeubles se trouve également subordonnée au respect de cette condition.

2) EAUX USEES

- A défaut de branchement possible sur un réseau collectif d'assainissement, les eaux usées doivent être épurées par des dispositifs de traitement agréés avant rejet en milieu naturel. Sauf en cas de système compact agréé (micro-stations), Il convient alors de prévoir une surface suffisante, libre de toute occupation et adaptée à l'activité de la construction, pour permettre la mise en place d'un tel dispositif (250 m² minimum d'un seul tenant en aval hydraulique de la construction). La réalisation de l'assainissement autonome devra correspondre aux besoins des constructions.



3) EAUX PLUVIALES

- Les eaux pluviales, conformément au schéma d'assainissement, doivent être dirigées vers un dispositif de traitement adapté au terrain.

- La récupération des eaux pluviales est soumise aux prescriptions de l'arrêté du 20 août 2008 relatif à la récupération des eaux de pluie et à leur usage à l'intérieur et à l'extérieur des bâtiments.

Pour tout projet d'aménagement, les eaux pluviales collectées au niveau des parcelles privées ne sont pas admises directement aux réseaux publics d'eaux pluviales. La restitution au sol des eaux pluviales collectées par les projets (notamment par épandage souterrain de faible profondeur ou noues en surface) devra systématiquement être recherchée et privilégiée. Ainsi, la recherche de solutions permettant l'absence de rejet d'eaux pluviales au domaine public est la règle de principe.

En tout état de cause, en cas d'impossibilité d'infiltrer et/ou d'évaporer la totalité des pluies, il doit être visé l'absence de rejet au réseau a minima pour les pluies courantes, lesquelles sont dimensionnées comme une lame d'eau de 8 mm en 24h. Les solutions alternatives et durables pour la gestion des eaux pluviales (rétention, temporisation, récupération, infiltration, toiture stockante...), doivent être privilégiées ainsi que les techniques à ciel ouvert et paysagèrement intégrées à l'aménagement et/ou supports d'autres usages (espaces inondables multifonctionnels).

Si la restitution au sol de la totalité des eaux pluviales du projet n'est pas possible, l'autorisation de rejet au réseau public d'eaux pluviales est conditionnée au respect d'une limitation de débit (débit de fuite) définie dans le règlement d'assainissement collectif du SIAH Croult et Petit Rosne.

4) ELECTRICITE

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

- Pour toute construction nouvelle, les réseaux électriques seront aménagés en souterrain.

5) RESEAUX DE COMMUNICATIONS ELECTRONIQUES

- Les communications électroniques doivent être assurées par une liaison sur un réseau de service public ou d'intérêt général.