

COMMUNE DE VILLAINES-SOUS-BOIS

Département du Val d'Oise



PLAN LOCAL D'URBANISME (PLU)

REGLEMENT

APPROBATION

Par délibération en date du 04/03/21

5

Conduite d'opérations

Mairie de Villaines-sous-Bois
Hôtel de Ville, 8 rue de la Gare
95570 VILLAINES-SOUS-BOIS

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 UA	7
2.1.1	<i>Destination des constructions, usages des sols et natures d'activité de la zone urbaine UA</i>	7
2.1.2	<i>Caractéristiques urbaine, architecturale, environnementale et paysagère de la zone urbaine UA.....</i>	8
2.1.3	<i>Equipement et réseaux de la zone urbaine UA</i>	13
2.2	DISPOSITIONS APPLICABLES A LA ZONE URBAINE UB	15
2.2.1	<i>Destination des constructions, usages des sols et natures d'activité de la zone urbaine UB.....</i>	15
2.2.2	<i>Caractéristiques urbaine, architecturale, environnementale et paysagère de la zone urbaine UB.....</i>	16
2.2.3	<i>Equipement et réseaux de la zone urbaine UB</i>	21
2.3	: DISPOSITIONS APPLICABLES A LA ZONE UE.....	23
2.3.1	<i>Destination des constructions, usages des sols et natures d'activité de la zone urbaine UE.....</i>	23
2.3.2	<i>Caractéristiques urbaine, architecturale, environnementale et paysagère de la zone urbaine UE.....</i>	24
2.3.3	<i>Equipement et réseaux de la zone urbaine UE</i>	26
2.4	DISPOSITIONS APPLICABLES A LA ZONE URBAINE UF.....	28
2.4.1	<i>Destination des constructions, usages des sols et natures d'activité de la zone urbaine UF.....</i>	28
2.4.2	<i>Caractéristiques urbaine, architecturale, environnementale et paysagère de la zone urbaine UF.....</i>	29
2.4.3	<i>Equipement et réseaux de la zone urbaine UF</i>	31
2.5	DISPOSITIONS APPLICABLES A LA ZONE URBAINE UY	32
2.5.1	<i>Destination des constructions, usages des sols et natures d'activité de la zone urbaine UY.....</i>	32
2.5.2	<i>Caractéristiques urbaine, architecturale, environnementale et paysagère de la zone urbaine UY.....</i>	33
2.5.3	<i>Equipement et réseaux de la zone urbaine UY.....</i>	34
3.	TITRE 3 : DISPOSITIONS APPLICABLES AUX ZONES A URBANISER.....	36
3.1	: DISPOSITIONS APPLICABLES A LA ZONE AU.....	36
3.1.1	<i>Destination des constructions, usages des sols et natures d'activité de la zone à urbaniser AU.....</i>	36
3.1.2	<i>Caractéristiques urbaine, architecturale, environnementale et paysagère de la zone à urbaniser AU.....</i>	37
3.1.3	<i>Equipement et réseaux de la zone à urbaniser AU</i>	42
3.2	: DISPOSITIONS APPLICABLES A LA ZONE AUe.....	44
3.2.1	<i>Destination des constructions, usages des sols et natures d'activité de la zone à urbaniser AUe</i>	44
3.2.2	<i>Caractéristiques urbaine, architecturale, environnementale et paysagère de la zone à urbaniser AUe....</i>	45
3.2.3	<i>Equipement et réseaux de la zone à urbaniser AUe.....</i>	47
4.	TITRE 4 : DISPOSITIONS APPLICABLES AUX ZONES AGRICOLES	49
4.1	DESTINATION DES CONSTRUCTIONS, USAGES DES SOLS ET NATURES D'ACTIVITE DE LA ZONE AGRICOLE A	49
4.2	CARACTERISTIQUES URBAINE, ARCHITECTURALE, ENVIRONNEMENTALE ET PAYSAGERE DE LA ZONE AGRICOLE A	50
4.3	EQUIPEMENT ET RESEAUX DE LA ZONE AGRICOLE A	52
5.	TITRE 5 : DISPOSITIONS APPLICABLES AUX ZONES NATURELLES	54
5.1	DESTINATION DES CONSTRUCTIONS, USAGES DES SOLS ET NATURES D'ACTIVITE DE LA ZONE NATURELLE N.....	54
5.2	CARACTERISTIQUES URBAINE, ARCHITECTURALE, ENVIRONNEMENTALE ET PAYSAGERE DE LA ZONE NATURELLE N	54
5.3	EQUIPEMENT ET RESEAUX DE LA ZONE NATURELLE N	55



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 de Villaines-sous-Bois.

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 et AU), en **zones agricoles** (indicatif A) et en **zones naturelles et forestières** (indicatif N) dont les délimitations sont reportées sur le plan de découpage en zone au 1/2000°.

UA	Zone urbaine d'habitat ancien
UB	Zone urbaine d'habitat récent
UE	Zone urbaine à vocation d'activités économiques
UF	Zone urbaine à vocation d'équipements publics
UY	Domaine public ferroviaire
AU	Zone urbaine future mixte
AUe	Zone urbaine future à usage d'activités économiques
A	Zone agricole
Ac	Secteur en zone agricole à vocation commerciale
N	Zone naturelle

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'activité 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,
- Les garages souterrains,
- Le rehaussement des constructions par rapport au terrain naturel.
- Les constructions qui ne sont pas à vocation principale d'habitation selon l'article UA2 à l'exception de celles citées à l'article UA3.

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.

1) Sont autorisées :

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.

2) Pour construire sur les parcelles classées en zone UA une étude géotechnique au sens de la norme NF P94-500 est vivement conseillée (aléa retrait-gonflement des argiles).

ARTICLE UA 3 – MIXITE FONCTIONNELLE ET SOCIALE

Sont autorisées sous conditions :

L'implantation, la construction, l'extension, l'aménagement, la modification, la reconstruction, l'exploitation de lieux, établissements ou locaux dans lesquels s'exercent des activités professionnelles (commerciales et 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.

Un site industriel est recensé dans la zone UE adjacente. CF la cartographie existante dans le rapport de présentation, également disponible sur le site internet BASIAS.

2.1.2 Caractéristiques urbaine, architecturale, environnementale et paysagère 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 de bureau, de commerce, de service ou de tourisme ainsi que les équipements publics et culturels.
- La hauteur maximale de toute construction, par rapport au terrain naturel, est limitée à 7 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 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 ou avec un retrait de 6 m minimum 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.



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, parpaing...) devront l'être d'enduits lisses, 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 portes de garages, des baies des constructions semi-enterrés).
- Les volets non roulants seront en bois peint ou en matériaux de même aspect.
- Les volets roulants seront intégrés à la construction.

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 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 outeaux et les relevés de toiture dits chiens assis sont interdits.
- Les panneaux solaires seront intégrés dans la toiture et non visibles de la voie publique.

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 individuelles 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 muret de pierre ou recouverts d'enduit identique à celui de la façade, de 1 m maximum et/ou surmontés de grilles ou panneaux brise-vue, 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 pouvant comporter une allège en partie basse ou panneaux.
- 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 secteur D 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)

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 à plus de 500 m de la gare, 2 places de stationnement minimum aménagées dans la propriété.
- Pour les constructions à usage d'habitation collective à plus de 500 m de la gare, 1 place de stationnement minimum par logement, aménagée dans la propriété.
- 1 place de stationnement minimum pour tout logement à moins de 500 m de la gare.
- 1 place de stationnement minimum par logement locatif social ou résidence spécifique (personnes âgées et étudiants) à plus de 500 m de la gare et 0,5 place de stationnement minimum à moins de 500 m de la gare.
- La création de logements nouveaux sans construction nouvelle, doit s'accompagner de 1,5 places de stationnement minimum par logement, aménagées dans la propriété.
- Pour les constructions à usage d'habitation, 2 places de stationnement par logement pour les vélos.
- Pour les constructions à usage de bureau, 1 place de stationnement par tranche de 20 m² de surface de plancher.
- Pour les constructions à usage de commerces, 1 place par tranche de 50 m² de surface de plancher, avec au minimum 5 places de stationnement.
- A ces espaces doivent s'ajouter les espaces à réserver pour le stationnement des camions et divers véhicules utilitaires, livraisons, visiteurs, vélos....

2.1.3 Equipement et réseaux 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 un accès, d'une largeur minimum de 4 m, 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. 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 usées

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.



4) Electricité

- 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) Réseaux de communications électroniques

- 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 UB

2.2.1 Destination des constructions, usages des sols et natures d'activité de la zone urbaine UB

ARTICLE UB 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.
- Les constructions qui ne sont pas à vocation principale d'habitation selon l'article UB2 à l'exception de celles citées à l'article UB3.

Toute nouvelle construction à usage d'habitation en secteur C du Plan d'exposition au Bruit (PEB) de l'aéroport CDG.

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

La destination des constructions est à vocation d'habitation.

1) Sont autorisées sous conditions :

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.

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.

3) Pour construire sur les parcelles classées en zone UB une étude géotechnique au sens de la norme NF P94-500 est vivement conseillée (aléa retrait-gonflement des argiles).

ARTICLE UB 3 – MIXITE FONCTIONNELLE ET SOCIALE

Sont autorisées sous conditions :

L'implantation, la construction, l'extension, l'aménagement, la modification, la reconstruction, l'exploitation de lieux, établissements ou locaux dans lesquels s'exercent des activités professionnelles (commerciales et 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 Caractéristiques urbaine, architecturale, environnementale et paysagère de la zone urbaine UB

ARTICLE UB 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 de bureau, de commerce, de service ou de tourisme ainsi que les équipements publics et culturels.
- La hauteur maximale de toute construction, par rapport au terrain naturel, est limitée à 7 m à l'égout du toit.
- La ligne de faîtage principale des constructions doit être parallèle ou perpendiculaire à la voie publique.

ARTICLE UB 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 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 UB 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 portes de garages et des baies des constructions semi-enterrés).
- Les volets non roulants seront en bois peint ou en matériaux de même aspect.
- Les volets roulants seront intégrés à la construction.

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 ou en ardoises, 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.

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 individuelles 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 muret de pierre ou recouverts d'enduit identique à celui de la façade, de 1 m maximum et/ou surmontés de grilles ou panneaux brise-vue, 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 pouvant comporter une allège en partie basse ou panneaux.
- 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 UB 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 D 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 UB 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)

ARTICLE UB 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 à plus de 500 m de la gare, 2 places de stationnement minimum aménagées dans la propriété.
- Pour les constructions à usage d'habitation collective à plus de 500 m de la gare, 1 place de stationnement minimum par logement, aménagée dans la propriété.
- 1 place de stationnement minimum pour tout logement à moins de 500 m de la gare.
- 1 place de stationnement minimum par logement locatif social ou résidence spécifique (personnes âgées et étudiants) à plus de 500 m de la gare et 0,5 place de stationnement minimum à moins de 500 m de la gare.
- La création de logements nouveaux sans construction nouvelle, doit s'accompagner de 1,5 places de stationnement minimum par logement, aménagées dans la propriété.
- Pour les constructions à usage d'habitation, 2 places de stationnement par logement pour les vélos.

- Pour les constructions à usage de bureau, 1 place de stationnement par tranche de 20 m² de surface de plancher.
- Pour les constructions à usage de commerces, 1 place par tranche de 50 m² de surface de plancher, avec au minimum 5 places de stationnement.
- A ces espaces doivent s'ajouter les espaces à réserver pour le stationnement des camions et divers véhicules utilitaires, livraisons, visiteurs, vélos....

2.2.3 Equipement et réseaux de la zone urbaine UB

ARTICLE UB 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 un accès, d'une largeur minimum de 4 m, à une voie publique ou privée.
- **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 UB 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 usées

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.

4) Electricité

- 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) Réseaux de communications électroniques

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



2.3 : DISPOSITIONS APPLICABLES A LA ZONE UE

2.3.1 Destination des constructions, usages des sols et natures d'activité de la zone urbaine UE

ARTICLE UE 1: USAGES DES SOLS ET NATURES D'ACTIVITÉS INTERDITES

- Sont interdits :
- Les installations classées pour la protection de l'environnement soumises à autorisation,
- Les constructions à usage d'habitation non liées à l'activité,
- Les constructions à usage d'activités agricoles,
- 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, les terrains de camping et de stationnements de caravanes,
- Les habitations légères de loisirs,
- Le rehaussement des constructions par rapport au terrain naturel.

ARTICLE UE 2: USAGES DES SOLS ET NATURES D'ACTIVITE AUTORISES OU SOUMIS A DES CONDITIONS PARTICULIERES

La destination des constructions est à vocation d'activités secondaires ou tertiaires.

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

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...), 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) Sont autorisées sous conditions :

En cas de sinistre, la reconstruction à l'identique des constructions existantes ou la reconstruction des constructions existantes sous réserves que leur surface de plancher et leur emprise au sol ne dépassent pas celles des constructions existantes avant sinistre, lorsque les constructions ayant fait l'objet d'un sinistre ont été légalement édifiées.

3) Pour construire sur les parcelles classées en zone UE une étude géotechnique au sens de la norme NF P94-500 est vivement conseillée (aléa retrait-gonflement des argiles).

ARTICLE UE 3 – MIXITE FONCTIONNELLE ET SOCIALE

Un site industriel est recensé dans la zone. CF la cartographie existante dans le rapport de présentation, également disponible sur le site internet BASIAS.

2.3.2 Caractéristiques urbaine, architecturale, environnementale et paysagère de la zone urbaine UE

ARTICLE UE 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 totale du terrain.
- La hauteur maximale de toute construction est limitée à 12 m du sol naturel.
- Un dépassement de la hauteur maximale ne peut être autorisé que pour des raisons techniques ou fonctionnelles (Château d'eau, cheminées, colonnes d'aération, réservoirs, et autres structures verticales).

ARTICLE UE 5 : IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS

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

- Les constructions auront un retrait de 10 mètres minimum par rapport à l'alignement.
- Les constructions non implantées en limites séparatives doivent être implantées avec une marge de 5 m minimum.
- Les bâtiments non contigus seront distants de 5 m minimum.

ARTICLE UE 6 : QUALITE URBAINE, ARCHITECTURALE ENVIRONNEMENTALE ET PAYSAGERE

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

- 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.
- les constructions doivent présenter une unité d'aspect et de volume et s'intégrer au paysage.
- Les bâtiments à usage industriel, artisanal, commercial, de service ou d'entrepôts, seront réalisés soit en fibrociment, en profilés divers ou en bois traité. La ou les teintes employées seront différentes de celles utilisées pour la couverture afin d'éviter l'effet de masse.
- 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 clôtures sur rue doivent présenter une simplicité d'aspect. Elles peuvent être constituées de murs, de barrière en bois, ou de grillages doublés ou non de haies vives. Les clôtures végétales sont vivement recommandées. Les clôtures seront perméables à la petite faune.
- 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 citernes de gaz liquéfié ou de mazout, les installations similaires et les dépôts doivent être placées en des lieux non visibles de la voie publique.



ARTICLE UE 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
- Les équipements de récupération des eaux de pluie,
- Les pompes à chaleur ; Les brise-soleils.

Dans la bande de 100 m depuis la RD 909 et la zone UY (emprise ferroviaire), 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 UE 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). Ces espaces, d'une superficie supérieure ou égale à 10 % de la surface de la parcelle construite et aménagée seront implantés de préférence le long des voies publiques et des parkings. Un minimum de 3 arbres ou arbustes pour 100 m² de surface de construction est exigé.

Il conviendra d'éviter de planter des essences susceptibles de provoquer des réactions allergiques (Cf : www.vegetation-en-ville.org)

ARTICLE UE 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.
- Pour les constructions à usage de bureau, 1 place de stationnement par tranche de 20 m² de surface de plancher.
- Pour les constructions à usage de commerces, 1 place par tranche de 50 m² de surface de plancher, avec au minimum 5 places de stationnement.
- A ces espaces doivent s'ajouter les espaces à réserver pour le stationnement des camions et divers véhicules utilitaires, livraisons, visiteurs, vélos....

2.3.3 Equipement et réseaux de la zone urbaine UE

ARTICLE UE 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.
- Les constructions et installations doivent être desservies par des voies dont les caractéristiques correspondent à leur destination et à leur importance.

ARTICLE UE 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 collectif.

2) Eaux usées

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. En cas d'absence du réseau d'assainissement, les constructions ne peuvent être autorisées qu'à la double condition que :

- les eaux et matières usées soient dirigées sur des dispositifs de traitement, établis conformément à la réglementation en vigueur et de manière à pouvoir être raccordés sur le réseau collectif lorsqu'il sera réalisé,
- le terrain ait une superficie suffisante pour recevoir un système de traitement des eaux et matières usées. 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. Sauf en cas de système compact agréé (micro-stations), il est demandé 20 m² par équivalent habitant minimum d'un seul tenant en aval hydraulique de la construction. La réalisation de l'assainissement autonome devra correspondre aux besoins des constructions.
- 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.

4) Electricité

- 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) Réseaux de communications électroniques

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

2.4 DISPOSITIONS APPLICABLES A LA ZONE URBAINE UF

2.4.1 Destination des constructions, usages des sols et natures d'activité de la zone urbaine UF

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

Sont interdits :

- Les constructions à usage d'habitation à l'exception de celles autorisées à l'article UF 2,
- 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 UF 2 : USAGES DES SOLS ET NATURES D'ACTIVITE AUTORISES OU SOUMIS A DES CONDITIONS PARTICULIERES

La destination des constructions est à vocation d'équipements publics.

1) Sont admis :

- Les équipements publics ou d'intérêt collectif.
- Les aires de stationnement.
- Les constructions à usage d'habitation à condition qu'elles soient destinées aux personnes dont la présence permanente est nécessaire pour assurer la surveillance ou le gardiennage des établissements existants autorisés.

2) Pour construire sur les parcelles classées en zone UF une étude géotechnique au sens de la norme NF P94-500 est vivement conseillée (aléa retrait-gonflement des argiles).

ARTICLE UF 3 – MIXITE FONCTIONNELLE ET SOCIALE

Sont autorisées sous conditions :

L'implantation, la construction, l'extension, l'aménagement, la modification, la reconstruction, l'exploitation de lieux, établissements ou locaux d'équipements publics, culturels, sportifs et/ou de loisirs, commerces et services de proximité, logement social, dans la mesure où :

- Il s'agit d'un projet municipal,
- Il n'est pas porté atteinte au caractère de la zone et que les nécessités de fonctionnement soient compatibles avec les infrastructures existantes.



2.4.2 Caractéristiques urbaine, architecturale, environnementale et paysagère de la zone urbaine UF

ARTICLE UF 4 : VOLUMETRIE DES CONSTRUCTIONS

Non réglementé.

ARTICLE UF 5 : IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS

Non réglementé.

ARTICLE UF 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 village.

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.
- 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.



ARTICLE UF 7 - PERFORMANCES ENERGETIQUES ET ENVIRONNEMENTALES

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

Sous réserve d'un aspect compatible avec le caractère des lieux avoisinants afin de préserver l'intérêt du secteur central du village, 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 (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.

En secteur D 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 UF 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)

ARTICLE UF 9 : STATIONNEMENT

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

- Le stationnement des véhicules doit correspondre aux besoins des constructions et installations et doit être assuré en dehors des voies publiques.
- Le stationnement pour les vélos sera pris en compte.

2.4.3 Equipement et réseaux de la zone urbaine UF

ARTICLE UF 10 : DESSERTE PAR LES VOIES PUBLIQUES

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.

ARTICLE UF 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 usées

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.

4) Electricité

- 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) Réseaux de communications électroniques

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



2.5 DISPOSITIONS APPLICABLES A LA ZONE URBAINE UY

2.5.1 Destination des constructions, usages des sols et natures d'activité de la zone urbaine UY

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

Sont interdits :

- Les constructions à usage d'habitation à l'exception de celles autorisées à l'article 2,
- Les affouillements et exhaussements de sol sauf ceux nécessaires à la réalisation des opérations de constructions et de travaux de voirie,
- 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 UY 2 : USAGES DES SOLS ET NATURES D'ACTIVITE AUTORISES OU SOUMIS A DES CONDITIONS PARTICULIERES

La destination des constructions est à vocation ferroviaire.

1) Sont admis sous conditions particulières :

- Les équipements publics ou d'intérêt collectif.
- Les aires de stationnement.
- Les constructions à usage d'habitation à condition qu'elles soient destinées aux personnes dont la présence permanente est nécessaire pour assurer la surveillance ou le gardiennage des établissements existants autorisés.

2) Sont autorisées sous conditions :

En cas de sinistre, la reconstruction à l'identique des constructions existantes ou la reconstruction des constructions existantes sous réserves que leur surface de plancher et leur emprise au sol ne dépassent pas celles des constructions existantes avant sinistre, lorsque les constructions ayant fait l'objet d'un sinistre ont été légalement édifiées.

3) Pour construire sur les parcelles classées en zone UY une étude géotechnique au sens de la norme NF P94-500 est vivement conseillée (aléa retrait-gonflement des argiles).

ARTICLE UY 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 ferroviaires, 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.

2.5.2 Caractéristiques urbaine, architecturale, environnementale et paysagère de la zone urbaine UY

ARTICLE UY 4 : VOLUMETRIE DES CONSTRUCTIONS

Toutes les constructions doivent présenter une simplicité de volume et une unité d'aspect compatibles avec l'harmonie des sites et paysages.

ARTICLE UY 5 : IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS

Non réglementé.

ARTICLE UY 6 : QUALITE URBAINE, ARCHITECTURALE ENVIRONNEMENTALE ET PAYSAGERE

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

- 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.
- 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.

ARTICLE UY 7 - PERFORMANCES ENERGETIQUES ET ENVIRONNEMENTALES

Sous réserve d'un aspect compatible avec le caractère des lieux avoisinants afin de préserver l'intérêt du secteur central du village, sont autorisés :

- 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.

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 UY 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)

ARTICLE UY 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.
- Des dispositions pour le stationnement des vélos seront prises.

2.5.3 Equipement et réseaux de la zone urbaine UY

ARTICLE UY 10 : DESSERTE PAR LES VOIES PUBLIQUES

- Non réglementé.

ARTICLE UY 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 usées

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. En cas d'absence du réseau d'assainissement, les constructions ne peuvent être autorisées qu'à la double condition que :

- les eaux et matières usées soient dirigées sur des dispositifs de traitement, établis conformément à la réglementation en vigueur et de manière à pouvoir être raccordés sur le réseau collectif lorsqu'il sera réalisé,
- le terrain ait une superficie suffisante pour recevoir un système de traitement des eaux et matières usées. 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.

Sauf en cas de système compact agréé (micro-stations), il est demandé 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.

- 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.

4) Electricité

- 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) Réseaux de communications électroniques

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

3. TITRE 3 : DISPOSITIONS APPLICABLES AUX ZONES A URBANISER

3.1 : DISPOSITIONS APPLICABLES A LA ZONE AU

Une orientation d'aménagement particulière (OAP) a été élaborée pour cette zone d'urbanisation mixte au Nord-Ouest du bourg en liaison avec la zone UB.

3.1.1 Destination des constructions, usages des sols et natures d'activité de la zone à urbaniser AU

ARTICLE AU 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.
- Les constructions qui ne sont pas à vocation principale d'habitation selon l'article AU2 à l'exception de celles citées à l'article AU3.

ARTICLE AU 2 : USAGES DES SOLS ET NATURES D'ACTIVITE AUTORISES OU SOUMIS A DES CONDITIONS PARTICULIERES

La destination des constructions est à vocation mixte de logements, de services et de commerces.

1) Sont autorisées sous conditions :

En cas de sinistre, la reconstruction à l'identique des constructions existantes ou la reconstruction des constructions existantes sous réserves que leur surface de plancher et leur emprise au sol ne dépassent pas celles des constructions existantes avant sinistre, lorsque les constructions ayant fait l'objet d'un sinistre ont été légalement édifiées.

2) Pour construire sur les parcelles classées en zone AU, une étude géotechnique au sens de la norme NF P94-500 est vivement conseillée (aléa retrait-gonflement des argiles).

ARTICLE AU 3 – MIXITE FONCTIONNELLE ET SOCIALE

Sont autorisées sous conditions :

L'implantation, la construction, l'extension, 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.

3.1.2 Caractéristiques urbaine, architecturale, environnementale et paysagère de la zone à urbaniser AU

ARTICLE AU 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 de bureau, de commerce, de service ou de tourisme ainsi que les équipements publics et culturels.
- La hauteur maximale de toute construction, par rapport au terrain naturel, est limitée à 7.50 m à l'égout du toit.
- La ligne de faîtage principale des constructions doit être parallèle ou perpendiculaire à la voie publique.

ARTICLE AU 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 4 m minimum et 25 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 25 m de profondeur par rapport aux voies publiques ou privées.

ARTICLE AU 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, 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 portes de garages et des baies des constructions semi-enterrés).
- Les volets non roulants seront en bois peint ou en matériaux de même aspect.
- Les volets roulants seront intégrés à la construction.

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
- Les couvertures des constructions principales seront en tuiles ou en ardoises, de teinte uniforme, en harmonie avec le bâti existant.
- Les panneaux solaires seront intégrés dans la toiture.

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 individuelles 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 muret de pierre ou recouverts d'enduit identique à celui de la façade, de 1 m maximum et/ou surmontés de grilles ou panneaux brise-vue, 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 pouvant comporter une allège en partie basse ou panneaux.
- 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 AU 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 D 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.

Dans la bande de 100 m depuis la RD 909, 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 AU 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)

ARTICLE AU 9 : STATIONNEMENT

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

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 à plus de 500 m de la gare, 2 places de stationnement minimum aménagées dans la propriété.
- Pour les constructions à usage d'habitation collective à plus de 500 m de la gare, 1 place de stationnement minimum par logement, aménagée dans la propriété.
- 1 place de stationnement minimum pour tout logement à moins de 500 m de la gare.
- 1 place de stationnement minimum par logement locatif social ou résidence spécifique (personnes âgées et étudiants) à plus de 500 m de la gare et 0,5 place de stationnement minimum à moins de 500 m de la gare.
- La création de logements nouveaux sans construction nouvelle, doit s'accompagner de 1,5 places de stationnement minimum par logement, aménagées dans la propriété.
- Pour les constructions à usage d'habitation, 2 places de stationnement par logement pour les vélos.
- Pour les constructions à usage de bureau, 1 place de stationnement par tranche de 20 m² de surface de plancher.
- Pour les constructions à usage de commerces, 1 place par tranche de 50 m² de surface de plancher, avec au minimum 5 places de stationnement.
- A ces espaces doivent s'ajouter les espaces à réserver pour le stationnement des camions et divers véhicules utilitaires, livraisons, visiteurs, vélos....

3.1.3 Equipement et réseaux de la zone à urbaniser AU

ARTICLE AU 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 un accès, d'une largeur minimum de 4 m, 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. 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 AU 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 usées

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.

4) Electricité

- 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) Réseaux de communications électroniques

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

3.2 : DISPOSITIONS APPLICABLES A LA ZONE AUe

Une orientation d'aménagement particulière (OAP) a été élaborée pour cette zone artisanale au Nord-Ouest du bourg.

3.2.1 Destination des constructions, usages des sols et natures d'activité de la zone à urbaniser AUe

ARTICLE AUe 1 : USAGES DES SOLS ET NATURES D'ACTIVITE INTERDITES

Sont interdits :

- Les installations classées pour la protection de l'environnement soumises à autorisation,
- Les constructions à usage d'habitation non liées à l'activité,
- Les constructions à usage d'activités agricoles,
- 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, les terrains de camping et de stationnements de caravanes,
- Les habitations légères de loisirs,
- Le rehaussement des constructions par rapport au terrain naturel.

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

La destination des constructions est à vocation d'activités secondaires ou tertiaires.

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

L'implantation, la construction, l'extension, l'aménagement, la modification, la reconstruction, l'exploitation de lieux, établissements ou locaux dans lesquels s'exercent des activités professionnelles (commerciales, artisanales...), 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) Sont autorisées sous conditions :

En cas de sinistre, la reconstruction à l'identique des constructions existantes ou la reconstruction des constructions existantes sous réserves que leur surface de plancher et leur emprise au sol ne dépassent pas celles des constructions existantes avant sinistre, lorsque les constructions ayant fait l'objet d'un sinistre ont été légalement édifiées.

3) Pour construire sur les parcelles classées en zone AUe une étude géotechnique au sens de la norme NF P94-500 est vivement conseillée (aléa retrait-gonflement des argiles).

ARTICLE AUe3 – MIXITE FONCTIONNELLE ET SOCIALE

Sans objet.

3.2.2 Caractéristiques urbaine, architecturale, environnementale et paysagère de la zone à urbaniser AUe

ARTICLE AUe 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 totale du terrain.
- La hauteur maximale de toute construction est limitée à 12 m du sol naturel.
- Un dépassement de la hauteur maximale ne peut être autorisé que pour des raisons techniques ou fonctionnelles (Château d'eau, cheminées, colonnes d'aération, réservoirs, clochers et autres structures verticales).

ARTICLE AUe 5 : IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS

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

- Les constructions auront un retrait de 10 mètres minimum par rapport à l'alignement.
- Les constructions non implantées en limites séparatives doivent être implantées avec une marge de 5 m minimum.
- Les bâtiments non contigus seront distants de 5 m minimum.

ARTICLE AUe 6 : QUALITE URBAINE, ARCHITECTURALE ENVIRONNEMENTALE ET PAYSAGERE

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

- 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.
- les constructions doivent présenter une unité d'aspect et de volume et s'intégrer au paysage.
- Les bâtiments à usage industriel, artisanal, commercial, de service ou d'entrepôts, seront réalisés soit en fibrociment, en profilés divers ou en bois traité. La ou les teintes employées seront différentes de celles utilisées pour la couverture afin d'éviter l'effet de masse.



- 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 clôtures sur rue doivent présenter une simplicité d'aspect. Elles peuvent être constituées de murs, de barrière en bois, ou de grillages doublés ou non de haies vives. Les clôtures végétales sont vivement recommandées.
- 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 citernes individuelles de gaz liquéfié ou de mazout, les installations similaires et les dépôts doivent être placées en des lieux non visibles de la voie publique.

ARTICLE AUe 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
- Les équipements de récupération des eaux de pluie,
- Les pompes à chaleur ; Les brise-soleils.

Dans la bande de 100 m depuis la RD 909 et la zone UY (emprise ferroviaire), 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 AUe 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). Ces espaces, d'une superficie supérieure ou égale à 10 % de la surface de la parcelle construite et aménagée seront implantés de préférence le long des voies publiques et des parkings. Un minimum de 3 arbres ou arbustes pour 100 m² de surface de construction est exigé. Il conviendra d'éviter de planter des essences susceptibles de provoquer des réactions allergiques (Cf : www.vegetation-en-ville.org)

ARTICLE AUe 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.
- Pour les constructions à usage de bureau, 1 place de stationnement par tranche de 20 m² de surface de plancher.

- Pour les constructions à usage de commerces, 1 place par tranche de 50 m² de surface de plancher, avec au minimum 5 places de stationnement.
- A ces espaces doivent s'ajouter les espaces à réserver pour le stationnement des camions et divers véhicules utilitaires, livraisons, visiteurs, vélos....

3.2.3 Equipement et réseaux de la zone à urbaniser AUe

ARTICLE AUe 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.
- Les constructions et installations doivent être desservies par des voies dont les caractéristiques correspondent à leur destination et à leur importance.

ARTICLE AUe 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 collectif.

2) Eaux usées

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. En cas d'absence du réseau d'assainissement, les constructions ne peuvent être autorisées qu'à la double condition que :

- les eaux et matières usées soient dirigées sur des dispositifs de traitement, établis conformément à la réglementation en vigueur et de manière à pouvoir être raccordés sur le réseau collectif lorsqu'il sera réalisé,
- le terrain ait une superficie suffisante pour recevoir un système de traitement des eaux et matières usées. 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. Sauf en cas de système compact agréé (micro-stations), il est demandé 20 m² par équivalent habitant minimum d'un seul tenant en aval hydraulique de la construction. La réalisation de l'assainissement autonome devra correspondre aux besoins des constructions.
- 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.

4) Electricité

- 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) Réseaux de communications électroniques

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

4. TITRE 4 : DISPOSITIONS APPLICABLES AUX ZONES AGRICOLES

4.1 Destination des constructions, usages des sols et natures d'activité 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.

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 :

- 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 constructions et installations agricoles, les constructions à usage d'habitation des exploitants agricoles ainsi que les constructions et extensions à usage d'hébergement (chambres d'hôtes, gîtes ruraux, ...), au siège de l'exploitant ne peuvent être autorisées que si elles sont nécessaires à l'exploitation agricole ou au stockage et à l'entretien de matériel agricole par les coopératives d'utilisation de matériel agricole agréées, conformément aux articles L 151-11,12 et 13 ainsi qu'à l'article R 151-23 du code de l'urbanisme.

- 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, ...) et les constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif.

Pour construire sur les parcelles classées en zone A, une étude géotechnique au sens de la norme NF P94-500 est vivement conseillée (aléa retrait-gonflement des argiles).

En secteur Ac : Les constructions et installations à usage d'activités commerciales liées à l'agriculture.

ARTICLE A 3 – MIXITE FONCTIONNELLE ET SOCIALE

Des sites industriels sont recensés dans la zone. CF la cartographie existante dans le rapport de présentation, également disponible sur le site internet BASIAS.

4.2 Caractéristiques urbaine, architecturale, environnementale et paysagère 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 :

- 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...).

En secteur Ac : la hauteur maximale d'une construction mesurée au-dessus du sol naturel avant travaux ne peut dépasser 10 m. L'emprise au sol du bâti du secteur est limitée à 50 %.

ARTICLE A 5 : IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS

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

- Les constructions doivent être implantées avec un retrait d'au moins 10 m par rapport aux voies publiques et 20 m des routes départementales.
- Les constructions doivent être implantées à 5 m minimum des limites séparatives.
- les bâtiments non contigus seront distants de 6 m minimum.
- 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, matérialisé sur le plan de zonage.

ARTICLE A 6 : QUALITE URBAINE, ARCHITECTURALE ENVIRONNEMENTALE ET PAYSAGERE

A l'exception des constructions et 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 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.

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.

Dans la bande de 100 m de part et d'autre de la RD 909 et la zone UY (emprise ferroviaire), 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 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.

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.

4.3 Equipement et réseaux 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 usées

- 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 (microstations), 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.

4) Electricité

- 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) Réseaux de communications électroniques

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

5. TITRE 5 : DISPOSITIONS APPLICABLES AUX ZONES NATURELLES

5.1 Destination des constructions, usages des sols et natures d'activité de la zone naturelle N

ARTICLE N 1 : USAGES DES SOLS ET NATURES D'ACTIVITÉS INTERDITES

Sont interdits tout mode d'occupation ou d'utilisation autre que ceux énumérés à l'article N 2.

ARTICLE N 2 : USAGES DES SOLS ET NATURES D'ACTIVITE AUTORISES OU SOUMIS A DES CONDITIONS PARTICULIERES

Sont admises sous conditions particulières les occupations et utilisations du sol ci-après :

- Les constructions d'équipements d'infrastructure et de superstructure liées à la voirie et aux réseaux divers (transformateurs, pylônes, réservoirs d'eau potable, postes de détente de gaz, station d'épuration, bassin de retenue, stationnements...),
- Les constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif,

ARTICLE N 3 – MIXITE FONCTIONNELLE ET SOCIALE

Sans objet.

5.2 Caractéristiques urbaine, architecturale, environnementale et paysagère de la zone naturelle N

ARTICLE N 4 : VOLUMETRIE DES CONSTRUCTIONS

Non réglementé

ARTICLE N 5 : IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS

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

- Les constructions seront édifiées avec un retrait de 6 m minimum par rapport aux voies publiques ou privées.
- Les constructions seront édifiées avec un retrait de 6 m minimum par rapport aux limites séparatives.



ARTICLE N 6 : QUALITE URBAINE, ARCHITECTURALE ENVIRONNEMENTALE ET PAYSAGERE

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

- Les abris de jardins seront en matériaux préfabriqués ou en bois.
- les abris pour animaux seront en bois, avec ou non soubassement en pierre, une toiture couleur ardoise ou tuile.

ARTICLE N 7 - PERFORMANCES ENERGETIQUES ET ENVIRONNEMENTALES

Sous réserve d'un aspect compatible avec le caractère naturel des lieux avoisinants afin de préserver l'intérêt de la zone naturelle, 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.

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

- 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 N 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.

5.3 Equipement et réseaux de la zone naturelle N

ARTICLE N 10 : DESSERTE PAR LES VOIES PUBLIQUES OU PRIVEES

- 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 N 11 : DESSERTE PAR LES RESEAUX

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

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.

2) Eaux usées

- 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 (microstations), 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.

4) Electricité

- 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) Réseaux de communications électroniques

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