



NANTOUILLET

P.L.U

Plan Local d'Urbanisme

PRESCRIPTIONS RÉGLEMENTAIRES

APPROBATION

SOMMAIRE

DISPOSITIONS GÉNÉRALES.....	3
1 Les règles d'urbanisme.....	3
2 Les définitions.....	3
3 Les modalités d'application.....	3
DISPOSITIONS SPÉCIFIQUES – ZONES U.....	5
ZONE UA.....	5
ZONE UB.....	11
ZONE UX	14
ZONE 2AUX.....	18
DISPOSITIONS SPÉCIFIQUES - ZONE A	20
ZONE A.....	20
DISPOSITIONS SPÉCIFIQUES - ZONES N.....	24
ZONE N.....	24
ZONE Nzh	27

1 LES RÈGLES D'URBANISME

Constituent le règlement du Plan Local d'Urbanisme :

1. Le présent document « prescriptions réglementaires »,
2. Les documents graphiques du règlement délimitant les zones et les secteurs.

Le P.L.U. couvre le territoire communal.

2 LES DÉFINITIONS

S'entendent comme indiqué ci-après, sauf disposition contraire explicite dans les prescriptions réglementaires de zone :

- Est dénommé « voie » et « emprise publique », un espace (public ou privé) ouvert à la circulation publique automobile et en état de viabilité, quelque soit le nombre de propriétés desservies.
- Est dénommé « espace commun », un espace privé de desserte d'une ou plusieurs propriétés ne présentant pas les caractéristiques de voie telles que définies ci-dessus.
- La hauteur est mesurée :
 - depuis le point le plus haut de la construction ou partie de construction considérée (faîtage, égout de toit, mur, clôture, ...), hors élément ponctuel (cheminées, pilastres...),
 - au point le plus bas du sol naturel, à l'aplomb de ce point.
- Est considérée comme « baie », une partie vitrée dans un bâtiment, qui est cumulativement :
 - transparente,
 - dont la surface excède 0,2 m²,
 - qui présente un angle supérieur à 45° avec l'horizontale.
- Les extensions des constructions sont celles qui n'excèdent pas au choix, 40m² de surface de plancher ou 20% de l'emprise au sol pré-existante.

3 LES MODALITÉS D'APPLICATION

- Les travaux, changement de destination, extension ou aménagement qui sont sans effet sur une règle ou qui améliore le respect de la règle sont autorisés, même si la construction ou l'aménagement existant ne respecte pas ladite règle.
- Les extensions s'estiment cumulativement depuis la date d'approbation du plan local d'urbanisme.
- Pour l'application des articles 6 et 8, l'implantation se considère à partir de la partie externe du mur à l'exclusion des modénatures, porches, marquises, égouts du toit ou autres débordements mineurs non accessibles et sans liaison avec le sol.
- Pour l'application des articles 6, 7, 8 et 9, les parties enterrées ne sont pas prises en compte, sauf dispositions explicites dans le corps de règle.



- Pour les calculs par tranche, on arrondit au chiffre entier supérieur.
- La vocation de la construction est attaché à sa configuration et non au statut de l'occupant.



Il est rappelé que les règles suivantes ne sont applicables que si elles ne sont pas contradictoires avec les dispositions des articles L.112-3 et L.112-4 du code de l'urbanisme et du plan d'exposition au bruit de l'aéroport Roissy-Charles-De-Gaulle annexé au présent P.L.U.

UA1 - OCCUPATIONS DU SOL INTERDITES

Les occupations du sol produisant des nuisances incompatibles avec la proximité de l'habitat.

Les constructions et occupations suivantes :

- industrie,
- agricole,
- forestière,

Les aménagements et les constructions qui y sont liées le cas échéant, suivants :

- terrains de camping,
- installation de caravanes quelle qu'en soit la durée,
- dépôts de véhicules et les garages collectifs de caravanes.

UA2 - OCCUPATIONS DU SOL SOUMISES À CONDITIONS

Les occupations du sol qui ne sont pas interdites et qui sont destinées à recevoir des personnes, ne sont autorisées que si elles satisfont les obligations d'isolation acoustique vis à vis du bruit des aéronefs.

L'artisanat à condition que la surface de plancher n'excède pas 150 m².

L'entrepôt aux conditions cumulatives d'être lié à une autre activité autorisée dans la zone et dans la limite de 50 m².

Aucune emprise au sol de construction n'est autorisée à moins de 6 m des rives d'un cours d'eau.

UA3 - VOIES ET ACCÈS

Les constructions et les aménagements doivent avoir un accès direct :

- soit à une voie,
- soit à un espace commun existant,

dont les caractéristiques répondent à l'importance et à la destination des constructions et aménagements.

UA4 - DESSERTE PAR LES RÉSEAUX PUBLICS

Les constructions et les aménagements destinés à recevoir des personnes doivent être desservis :

- en eau potable par le réseau public,
- en électricité,
- par l'assainissement collectif,

avec des caractéristiques compatibles avec le projet.

EAU POTABLE

Les constructions alimentées en eau potable doivent être raccordées au réseau d'eaux usées.

EAUX PLUVIALES

Les eaux pluviales collectées à partir des constructions et aménagements nouveaux ne peuvent être rejetées sur la voie publique.

Les eaux pluviales doivent être infiltrées sur le terrain.

Toutefois, lorsque la nature du sol ou l'implantation des constructions ne permet pas cette infiltration, les eaux pluviales peuvent être :

- soit raccordées au réseau public s'il existe et s'il est destiné à recevoir des eaux pluviales,
- soit rejetées à un émissaire naturel

Le rejet des eaux pluviales des constructions principales nouvelles doit être régulé avec un débit compatible avec les caractéristiques du réseau ou de l'émissaire.

ASSAINISSEMENT

Toute construction nouvelle doit disposer d'un réseau intérieur de type séparatif muni de deux regards de visite en limite de propriété sur le domaine public.

Toutes précautions devront être prises afin que lors de mise en charge du réseau d'assainissement, aucune pollution ne puisse être communiquée dans le réseau d'eau potable.

Devront également être prises en compte les mise en charge des réseaux publics jusqu'à la côte altimétrique de la voie publique. L'orifice d'évacuation des réseaux internes sera équipé d'un clapet anti-retour. Les regards situés à des niveaux inférieurs à cette côte, et qui n'auront pu être évités, devront être rendu étanches.

Toute évacuation des eaux usées dans un fossé, cours d'eau, puits, puisards ou réseaux d'eaux pluviales est strictement interdit.

Toutefois, en l'absence de réseau ou en cas d'impossibilité technique grave de s'y raccorder, toutes les eaux usées doivent être dirigées par des canalisations souterraines sur des dispositifs autonomes de traitement et d'évacuations conformes aux règlements sanitaires en vigueur et adaptés aux caractéristiques du terrain.

Ces dispositifs devront être conçus de manière à pouvoir être raccordés sur le réseau collectif dès sa

réalisation. Le dit raccordement sera alors obligatoire.

Les exutoires devront être équipés d'un système de vannes afin de permettre la retenue des eaux sur la parcelle en cas de pollution.

POUR LES PISCINES

Les eaux de piscine ne peuvent être déversées dans le réseau d'eaux usées. Elles ne peuvent être rejetées dans le milieu naturel, l'émissaire ou le réseau d'eau pluviale qu'après avoir subi un traitement visant à supprimer les substances de nature à porter atteinte au milieu naturel.

UA6 - IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX VOIES ET EMPRISES PUBLIQUES

Les constructions peuvent s'implanter soit en limite, soit en retrait d'au moins 1 m.

UA7 - IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX LIMITES SÉPARATIVES

Les constructions principales doivent s'implanter soit en limite séparative soit avec un retrait minimum de 2,5 m par rapport aux limites séparatives.

Les annexes peuvent s'implanter soit en limite soit en retrait.

Les constructions implantées en pignon face à la voie peuvent s'implanter soit en limite soit en retrait. Les parties de construction qui ne sont pas en limite séparative doivent être en retrait minimum de 3 m.

TOUTEFOIS

Les extensions peuvent réduire le retrait minimal imposé par les dispositions générales, à celui observé par la construction existante. Dans ce cas, la création d'une nouvelle baie doit respecter le recul de 3 m.

Les équipements publics ou d'intérêt collectif et les bureaux, locaux artisanaux, hébergement hôtelier, les commerces peuvent s'implanter soit en limite séparative soit avec un retrait minimum de 1 m par rapport aux limites séparatives.

UA8 - IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS SUR UNE MÊME PROPRIÉTÉ

Il n'est pas fixé de règle.

UA9 - EMPRISE AU SOL DES CONSTRUCTIONS

Il n'est pas fixé de règle.

UA10 - HAUTEUR DES CONSTRUCTIONS

La hauteur des constructions ne doit pas excéder :

- 6m à l'égout du toit ou acrotère,
- 13 m au faîtage.

Les abris de jardin non maçonnés ne doivent pas excéder 3,50 m de hauteur au faîtage.

UA11 - ASPECT DES CONSTRUCTIONS ET AMÉNAGEMENT DE LEURS ABORDS

GÉNÉRALITÉS

La volumétrie des constructions neuves devra s'adapter à la silhouette générale des rues. Les constructions doivent avoir une volumétrie et un aspect s'harmonisant avec l'ensemble du bâti avoisinant.

Les constructions et le traitement de leurs abords ne doivent pas porter atteinte à l'harmonie des sites et des paysages.

Peuvent s'exonérer des règles ci-dessous, à condition que cela ne conduise pas à une situation portant atteinte au paysage ou à la facture architecturale du bâtiment :

1. Les abris de jardin non maçonnés de moins de 20 m² de surface au sol.
2. Les vérandas, serres et piscines.
3. Les constructions affirmant une architecture de style contemporain ou utilisant un dispositif bio-climatique.
4. Les travaux et les extensions d'une construction existante ainsi que les constructions édifiées sur une propriété supportant déjà une construction principale, pour :
 - s'harmoniser avec l'architecture de la construction existante,
 - s'adapter à la volumétrie ou au positionnement des baies de la construction existante.

TOITURES

Les toitures de chaque corps de bâtiments principaux doivent comprendre essentiellement des toitures à deux pans entre 35° et 45°.

Les toitures doivent être recouvertes :

- soit de tuiles plates,
- soit de verrières (vitrage, panneaux solaires, photovoltaïque...) arasées avec le reste de la toiture.

Les toitures ne doivent comporter aucun débord sur les pignons et ne pas excéder 30 cm en saillie à l'égout.

La somme des largeurs des fenêtres de toits et lucarnes ne pourra excéder par versant, le tiers de la longueur du faîtage.

FAÇADES ET PIGNON

Les murs maçonnés doivent être enduits, en totalité ou en jointoiements, de ton pierre ocre clair.

Les menuiseries extérieures seront de couleur gris clair, blanc cassé, marron ou vert foncé (le vernis ton bois est interdit).

Les murs en bois des constructions ne peuvent avoir un aspect de rondins ou de planches entières. Les murs en bois apparent doivent être de teinte naturelle.

Les façades ou pignons des constructions principales, doivent comprendre un encadrement des baies de 10 cm minimum réalisé par :

- différence de relief avec l'enduit de façade,
- différence de nuance colorée,
- différence de granulométrie de l'enduit.

CLÔTURES

En bordure de la voie, la clôture doit être constituée :

- soit d'un mur enduits, en totalité ou en jointoiements,
- soit d'un muret de hauteur maximum de 0,8 m surmonté d'une grille essentiellement verticale.

En exception aux règles ci-dessus, les équipements sportifs peuvent être clôturés par un grillage sans limitation de hauteur.

DANS LE SECTEUR DE CONTINUITÉ ÉCOLOGIQUE

Les clôtures sur limites séparatives doivent être doublées de haies d'essences variées et locales.

Les éventuelles grillages, murs ou autres dispositifs doublant cette haie doivent ménager en partie basse au moins tous les 5 m, une trouée d'au minimum 20 cm de large par 10 cm de haut.

LES ABORDS DE LA CONSTRUCTION

Les réseaux énergie et télécommunication doivent être enterrés.

UA12 - STATIONNEMENT

DISPOSITIONS GÉNÉRALES

Le stationnement des véhicules de toute nature, correspondant aux besoins des aménagements et constructions doit être assuré en dehors de la voie ou de l'emprise publique.

Pour les logements individuels, seuls sont pris en compte pour l'application de la règle, les emplacements de stationnement éventuellement couverts, mais non fermés. Les emplacements dans des garages ne sont pas comptabilisés.

RATIOS MINIMAUX

Un emplacement par tranche de 60 m² de surface de plancher avec un minimum de 2 places par logement.

Sauf pour les commerces pour lesquels il n'est pas fixé de règle

Dans le cas d'une extension, des places supplémentaires sont dues si le ratio appliqué à la totalité de la surface de plancher (existant + extension), impose la création de place supplémentaire au regard du ratio appliqué à l'existant.

1 place de vélos par 100 m² de surface de plancher autre que du logement individuel.

UA13 - ESPACES LIBRES ET PLANTATIONS

Les haies en clôture ainsi que l'ensemble des végétaux doivent comprendre des essences variées et locales.

Les végétaux invasifs sont interdits.

Il est imposé au moins 50 % d'espace planté.

Toute imperméabilisation nouvelle est interdite à moins de 6 m des rives d'un cours d'eau.

DANS LE SECTEUR DE CONTINUITÉ ÉCOLOGIQUE

Les espaces hors construction doivent rester perméable.

Il doit être planté au moins un arbre par 200 m².

UA15 - PERFORMANCES ENVIRONNEMENTALES ÉNERGÉTIQUES ET

Il n'est pas fixé de règle.

Il est rappelé que les règles suivantes ne sont applicables que si elles ne sont pas contradictoires avec les dispositions des articles L.112-3 et L.112-4 du code de l'urbanisme et du plan d'exposition au bruit de l'aéroport Roissy-Charles-De-Gaulle annexé au présent P.L.U.

UB1 - OCCUPATIONS DU SOL INTERDITES

Les occupations et utilisations du sol qui ne figurent pas à l'article UB2.

UB2 - OCCUPATIONS DU SOL SOUMISES À CONDITIONS

Les occupations du sol qui ne sont pas interdites et qui sont destinées à recevoir des personnes, ne sont autorisées que si elles satisfont les obligations d'isolation acoustique vis à vis du bruit des aéronefs.

Les travaux et les changements de destination sans extension pour

- hébergements hôteliers
- logements

DANS LE SECTEUR DE MONUMENT À PROTÉGER

Les bâtiments sont soumis à permis de démolir. Toute démolition qui porterait atteinte à l'homogénéité architecturale du bâtiment est interdite, sauf si la partie à démolir rend au bâtiment un aspect originel ou supprime un anachronisme.

UB3 - VOIES ET ACCÈS

Il n'est pas fixé de règle.

UB4 - DESSERTE PAR LES RÉSEAUX PUBLICS

Les constructions et aménagements destinées à recevoir des personnes doivent être desservie :

- en eau potable par le réseau public,
- en électricité,
- par l'assainissement eaux usées,

avec des caractéristiques compatibles avec le projet.

EAU POTABLE

Lorsque le réseau d'eau potable est insuffisant pour assurer la défense incendie, un réservoir d'eau doit permettre d'assurer cette défense.

EAUX PLUVIALES

Les eaux pluviales doivent être infiltrées sur le terrain.

Toutefois, lorsque la nature du sol ou l'implantation des constructions ne permet pas cette infiltration, les eaux pluviales peuvent être :

- soit raccordées au réseau public s'il existe et s'il est destiné à recevoir des eaux pluviales,
- soit rejetées à un émissaire naturel avec un débit maximum de 1l/s/ha.

ASSAINISSEMENT

Les constructions alimentées en eau potable doivent être raccordées au réseau d'eaux usées.

Toute construction nouvelle doit disposer d'un réseau intérieur de type séparatif muni de deux regards de visite en limite de propriété sur le domaine public.

Toutes précautions devront être prises afin que lors de mise en charge du réseau d'assainissement, aucune pollution ne puisse être communiquée dans le réseau d'eau potable.

Devront également être prises en compte les mise en charge des réseaux publics jusqu'à la côte altimétrique de la voie publique. L'orifice d'évacuation des réseaux internes sera équipé d'un clapet anti-retour. Les regards situés à des niveaux inférieurs à cette côte, et qui n'auront pu être évités, devront être rendu étanches.

Toute évacuation des eaux usées dans un fossé, cours d'eau, puits, puisards ou réseaux d'eaux pluviales est strictement interdit.

Toutefois, en l'absence de réseau ou en cas d'impossibilité technique grave de s'y raccorder, toutes les aux usées doivent être dirigées par des canalisations souterraines sur des dispositifs autonomes de traitement et d'évacuations conformes aux règlements sanitaires en vigueur et adaptés aux caractéristiques du terrain.

Ces dispositifs doivent être conçus de façon à être inspectés facilement et accessibles par les engins.

Ces dispositifs devront être conçus de manière à pouvoir être raccordés sur le réseau collectif dès sa réalisation. Le dit raccordement sera alors obligatoire.

Les exutoires devront être équipés d'un système de vannes afin de permettre la retenue des eaux sur la parcelle en cas de pollution.

UB6 - IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX VOIES ET EMPRISES PUBLIQUES

Sans objet

UB7 - IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX LIMITES SÉPARATIVES

Sans objet

UB8 - IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS SUR UNE MÊME PROPRIÉTÉ

Sans objet

UB9 - EMPRISE AU SOL DES CONSTRUCTIONS

Sans objet

UB10 - HAUTEUR DES CONSTRUCTIONS

Sans objet

UB11 - ASPECT DES CONSTRUCTIONS ET AMÉNAGEMENT DE LEURS ABORDS

Les constructions et le traitement de leurs abords ne doivent pas porter atteinte à l'harmonie du monument et de ses abords.

DANS LE SECTEUR DE MONUMENT À PROTÉGER

Les travaux et les clôtures sont soumis à déclaration ou autorisation d'occupation du sol.

Les modifications de l'aspect extérieur et les extensions doivent reproduire le style du bâtiment.

UB12 - STATIONNEMENT

Le stationnement des véhicules de toute nature correspondant aux besoins des aménagements et constructions doit être assuré en dehors de la voie.

UB13 - ESPACES LIBRES ET PLANTATIONS

Les végétaux doivent être variés et d'essences locales.
Les végétaux invasifs sont interdits.

Toute imperméabilisation nouvelle est interdite à moins de 6 m des rives d'un cours d'eau.

UB15 - PERFORMANCES ENVIRONNEMENTALES ÉNERGÉTIQUES ET

Il n'est pas fixé de règle.



En application de l'article R.123-10-1 du code de l'urbanisme, il est précisé que :

- dans le cas de lotissement, les règles édictées par le présent P.L.U. sont applicables à chaque parcelle ainsi divisée,
- dans le cas de permis devant faire l'objet de divisions en propriété ou en jouissance, les règles édictées par le présent P.L.U. sont applicables au projet pris dans son ensemble.

UX1 - OCCUPATIONS DU SOL INTERDITES

Les occupations du sol dont les nuisances et les risques qu'elles sont susceptibles de générer s'étendent en dehors du terrain propre à l'activité.

Les constructions et occupations suivantes :

- les hébergements hôteliers
- les installations classées pour la protection de l'environnement soumis à enregistrement ou à autorisation.

Les aménagements et les constructions qui y sont liées le cas échéant, suivants :

- terrains de camping,
- affouillements et exhaussement de sol quels qu'en soit la hauteur ou la surface.

UX2 - OCCUPATIONS DU SOL SOUMISES À CONDITIONS

Les occupations du sol qui ne sont pas interdites et qui sont destinées à recevoir des personnes, ne sont autorisées que si elles satisfont les obligations d'isolation acoustique vis à vis du bruit des aéronefs.

L'habitat à condition qu'il soit nécessaire à la sécurité ou au fonctionnement des occupations et utilisations du sol existantes sur la propriété.

L'installation de caravanes à condition que celle ci soit lié à l'activité exercée sur la parcelle.

UX3 - VOIES ET ACCÈS

Il n'est pas fixé de règle.

UX4 - DESSERTE PAR LES RÉSEAUX PUBLICS

Les constructions et aménagements destinées à recevoir des personnes doivent être desservie :

- en eau potable depuis le réseau public,
- en électricité,
- par l'assainissement eaux usées,

avec des caractéristiques compatibles avec le projet.

EAU POTABLE

Lorsque le réseau d'eau potable est insuffisant pour assurer la défense incendie, un réservoir d'eau doit permettre d'assurer cette défense.

ASSAINISSEMENT

Les constructions alimentées en eau potable doivent être raccordées au réseau d'eaux usées.

Seules les eaux usées domestiques peuvent être rejetées dans ce réseau. Les eaux résiduelles industrielles incompatibles avec les caractéristiques de la station doivent être épurées par un dispositif propre.

Toute construction nouvelle doit disposer d'un réseau intérieur de type séparatif muni de deux regards de visite en limite de propriété sur le domaine public.

Toutes précautions devront être prises afin que lors de mise en charge du réseau d'assainissement, aucune pollution ne puisse être communiquée dans le réseau d'eau potable.

Devront également être prises en compte les mise en charge des réseaux publics jusqu'à la côte altimétrique de la voie publique. L'orifice d'évacuation des réseaux internes sera équipé d'un clapet anti-retour. Les regards situés à des niveaux inférieurs à cette côte, et qui n'auront pu être évités, devront être rendu étanches.

Toute évacuation des eaux usées dans un fossé, cours d'eau, puits, puisards ou réseaux d'eaux pluviales est strictement interdit.

Toutefois, en l'absence de réseau ou en cas d'impossibilité technique grave de s'y raccorder, toutes les eaux usées doivent être dirigées par des canalisations souterraines sur des dispositifs autonomes de traitement et d'évacuations conformes aux règlements sanitaires en vigueur et adaptés aux caractéristiques du terrain.

Ces dispositifs devront être conçus de manière à pouvoir être raccordés sur le réseau collectif dès sa réalisation. Le dit raccordement sera alors obligatoire.

Les exutoires devront être équipés d'un système de vannes afin de permettre la retenue des eaux sur la parcelle en cas de pollution.

EAUX PLUVIALES

Les eaux pluviales doivent être infiltrées sur le terrain.

Toutefois, lorsque la nature du sol ou l'implantation des constructions ne permet pas cette infiltration, les eaux pluviales peuvent être :

- soit raccordées au réseau public s'il existe et s'il est destiné à recevoir des eaux pluviales,
- soit rejetées à un émissaire naturel

Le rejet des eaux pluviales des constructions principales nouvelles doit être régulé avec un débit compatible avec les caractéristiques du réseau ou de l'émissaire.

Les eaux pluviales provenant des voies et aires de stationnement ou de dépôts de matériaux doivent faire l'objet d'un traitement supprimant les principaux polluants et notamment les hydrocarbures.

Les eaux pluviales collectées provenant d'une superficie imperméabilisée de plus de 1 000 m² doivent transiter par un dispositif de rétention régulant le débit de rejet à 1l/s/ha.

UX6 - IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX VOIES ET EMPRISES PUBLIQUES

Les constructions doivent s'implanter avec un retrait au moins égal à 3 m.

UX7 - IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX LIMITES SÉPARATIVES

Les constructions doivent s'implanter avec un retrait au moins égal à 3 m.

Toutefois les équipements publics ou d'intérêt collectif liés aux réseaux d'eau, d'électricité ou de télécommunication, peuvent s'implanter librement soit en limite séparative soit avec un retrait minimum de 1 m par rapport aux limites séparatives.

UX8 - IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS SUR UNE MÊME PROPRIÉTÉ

La distance entre deux constructions doit être au moins égale à 5 m.

UX9 - EMPRISE AU SOL DES CONSTRUCTIONS

Il n'est pas fixé de règle.

UX10 - HAUTEUR DES CONSTRUCTIONS

La hauteur maximale ne doit pas excéder 10 m au faîtage ou à l'acrotère.



Toutefois, il n'est pas fixé de règle pour les antennes et mâts nécessaires aux équipements publics ou d'intérêt collectif et aux télécommunications.

UX11 - ASPECT DES CONSTRUCTIONS ET AMÉNAGEMENT DE LEURS ABORDS

Les matériaux destinés à être recouverts ne peuvent être laissés apparents.

Les couleurs vives ou éléments brillants ne peuvent être utilisés qu'avec parcimonie, de façon ponctuelle ou linéaire et ne peuvent couvrir des surfaces importantes.

Les aires de dépôts, de citernes et de cuves doivent être dissimulées.

Les réseaux énergie et télécommunication doivent être enterrés.

DANS LE SECTEUR DE CONTINUITÉ ÉCOLOGIQUE

Les matériaux miroirs ou réfléchissants sont interdits.

UX12 - STATIONNEMENT

Le stationnement des véhicules de toute nature, correspondant aux besoins des aménagements et constructions doit être assuré en dehors de la voie.

Il doit être réalisé 1 place de vélos par 100 m² de surface de plancher.

UX13 - ESPACES LIBRES ET PLANTATIONS

Les végétaux doivent être variés et d'essences locales.
Les végétaux invasifs sont interdits.

UX15 - PERFORMANCES ENVIRONNEMENTALES ÉNERGÉTIQUES ET

Il n'est pas fixé de règle.

2AUX1 - OCCUPATIONS DU SOL INTERDITES

Toutes les occupations et utilisations du sol sont interdites tant qu'une procédure complémentaire n'aura pas ouverte la zone à l'urbanisation.

2AUX2 - OCCUPATIONS DU SOL SOUMISES À CONDITIONS

Néant.

2AUX3 - VOIES ET ACCÈS

Néant.

2AUX4 - DESSERTE PAR LES RÉSEAUX PUBLICS

La mise en place de réseaux aériens ou enterrés est interdite.

2AUX6 - IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX VOIES ET EMPRISES PUBLIQUES

Sans objet.

2AUX7 - IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX LIMITES SÉPARATIVES

Sans objet.

2AUX8 - IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS SUR UNE MÊME PROPRIÉTÉ

Sans objet.

2AUX9 - EMPRISE AU SOL DES CONSTRUCTIONS

Sans objet.

2AUX10 - HAUTEUR DES CONSTRUCTIONS

Sans objet.

2AUX11 - ASPECT DES CONSTRUCTIONS ET AMÉNAGEMENT DE LEURS ABORDS

Sans objet.

2AUX12 - STATIONNEMENT

Sans objet.

2AUX13 - ESPACES LIBRES ET PLANTATIONS

Les espèces invasives sont interdites

2AUX15 - PERFORMANCES ÉNERGÉTIQUES ET ENVIRONNEMENTALES

Sans objet

2AUX16 - COMMUNICATIONS ÉLECTRONIQUES

Sans objet

Il est rappelé que les règles suivantes ne sont applicables que si elles ne sont pas contradictoires avec les dispositions des articles L.112-3 et L.112-4 du code de l'urbanisme et du plan d'exposition au bruit de l'aéroport Roissy-Charles-De-Gaulle annexé au présent P.L.U.

A1 - OCCUPATIONS DU SOL INTERDITES

Les constructions et les aménagements qui ne sont liés ni à l'exploitation agricole, ni aux équipements publics ou d'intérêt collectif.

DANS LE SECTEUR DE CONTINUITÉ ÉCOLOGIQUE

Les remblais et affouillements quelle qu'en soit l'épaisseur ou la superficie, en dehors de l'emprise des constructions et aménagements autorisés.

A2 - OCCUPATIONS DU SOL SOUMISES À CONDITIONS

Les constructions à usage d'habitation agricole ne sont autorisées que si elles satisfont les obligations d'isolation acoustique vis à vis du bruit des aéronefs.

Aucune emprise au sol de construction n'est autorisée à moins de 6 m des rives d'un cours d'eau.

DANS LE SECTEUR DE CONTINUITÉ ÉCOLOGIQUE

Les aménagements et les constructions ne sont autorisées que si elles ne portent pas atteinte à une zone humide où le cas échéant à condition que cette atteinte à la zone humide soit compensée par la mise en valeur d'une autre partie de cette zone humide où d'une autre zone humide.

DANS LE SECTEUR DE NUISANCE SONORE

Les constructions doivent satisfaire les obligations d'isolation acoustique définies au code de la construction et de l'habitation.

DANS LE SECTEUR DE MONUMENT À PROTÉGER

Les constructions ne doivent pas porter atteinte à la qualité paysagère du château.

A3 - VOIES ET ACCÈS

Les constructions et les aménagements doivent avoir un accès à une voie ou chemin praticable par les engins de secours.

Les habitations nécessaires aux exploitations agricoles doivent avoir un accès commun avec les bâtiments d'exploitation agricole.



A4 - DESSERTE PAR LES RÉSEAUX PUBLICS

Les constructions et aménagements destinés à recevoir des personnes doivent être desservis :

- en eau potable par le réseau public,
- en électricité.

EAU POTABLE

Lorsque le réseau d'eau potable est insuffisant pour assurer la défense incendie, un réservoir d'eau doit permettre d'assurer cette défense.

EAUX PLUVIALES

Les eaux pluviales doivent être :

- soit infiltrées sur le terrain,
- soit raccordées au réseau public s'il existe et s'il est destiné à recevoir des eaux pluviales,
- soit rejetées à un émissaire avec un débit régulé à 1l/s/ha.

ASSAINISSEMENT

Pour recevoir une construction ou un aménagement, un terrain doit obligatoirement rejeter ses eaux usées domestiques dans un réseau raccordé :

- soit au réseau public de collecte des eaux usées,
- soit à un assainissement individuel conçu et localisé de façon à être inspecté facilement et accessible par les engins.

Seules les eaux usées domestiques peuvent être rejetées dans le réseau collectif. Les eaux résiduelles agricoles incompatibles avec les caractéristiques de la station doivent être épurées par un dispositif propre.

En l'absence de réseau ou en cas d'impossibilité technique grave de s'y raccorder, toutes les eaux usées doivent être dirigées par des canalisations souterraines sur des dispositifs autonomes de traitement et d'évacuations conformes aux règlements sanitaires en vigueur et adaptés aux caractéristiques du terrain.

Ces dispositifs devront être conçus de manière à pouvoir être raccordés sur le réseau collectif dès sa réalisation. Le dit raccordement sera alors obligatoire.

Toute évacuation des eaux usées dans un fossé, cours d'eau, puits, puisards ou réseaux d'eaux pluviales est strictement interdit.

A6 - IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX VOIES ET EMPRISES PUBLIQUES

Les constructions doivent observer un retrait d'au moins 3 m.

A7 - IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX LIMITES SÉPARATIVES

Les constructions doivent être implantées en retrait d'au moins 3 m des limites séparatives.

A8 - IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS SUR UNE MÊME PROPRIÉTÉ

Il n'est pas fixé de règle.

A9 - EMPRISE AU SOL DES CONSTRUCTIONS

Il n'est pas fixé de règle.

A10 - HAUTEUR DES CONSTRUCTIONS

POUR LES ANTENNES, PYLÔNES ET MÂTS

Il n'est pas fixé de règle.

POUR LES AUTRES CONSTRUCTIONS

La hauteur au faîtage ne doit pas excéder 15 m.

La hauteur à l'égout du toit ou à l'acrotère ne doit pas excéder 10 m.

A11 - ASPECT DES CONSTRUCTIONS ET AMÉNAGEMENT DE LEURS ABORDS

DANS LE SECTEUR DE MONUMENT À PROTÉGER

Les travaux et les clôtures sont soumis à déclaration ou autorisation d'occupation du sol.

Les modifications de l'aspect extérieur et les extensions doivent, soit reproduire le style du bâtiment, soit être de facture contemporaine.

DANS LE SECTEUR DE CONTINUITÉ ÉCOLOGIQUE

L'utilisation de matériaux réfléchissants et de vitres miroirs est interdite.

Les éléments constitutifs des mosaïques agricoles (haies, arbres isolés, ...) doivent être conservés.

La végétation ripisylve le long des cours d'eau doit être conservée.



A12 - STATIONNEMENT

Le stationnement des véhicules de toute nature, correspondant aux besoins des aménagements et constructions doit être assuré en dehors de la voie.

A13 - ESPACES LIBRES ET PLANTATIONS

Dans une bande de 10 m de part et d'autre des rives d'un cours d'eau, toute imperméabilisations est interdite sauf pour les services publics ou d'intérêt collectif liés à la gestion de l'eau ou au franchissement.

Les végétaux doivent être variés et d'essences locales.

Les végétaux invasifs sont interdits.

DANS LES ESPACES BOISÉS CLASSÉS

Aucune déclaration préalable n'est requise pour les coupes et abattages d'arbres lorsqu'ils sont :

- arbres dangereux, chablis ou morts,
- dans les bois privés dotés d'un plan simple de gestion agréé ou d'un règlement type de gestion approuvé,
- si la coupe est déjà autorisée par l'arrêté préfectoral sur les catégories de coupe autorisées,
- ou en forêt publique soumise au régime forestier.

A15 - PERFORMANCES ÉNERGÉTIQUES ET ENVIRONNEMENTALES

il n'est pas fixé de règle.



N1 - OCCUPATIONS DU SOL INTERDITES

Toutes celles qui ne figurent pas à l'article N2 et notamment les remblais et affouillements quelle qu'en soit l'épaisseur ou la superficie, en dehors de l'emprise des constructions et aménagements autorisés.

N2 - OCCUPATIONS DU SOL SOUMISES À CONDITIONS

Les extensions des constructions d'habitations existantes et leurs annexes à condition qu'elles n'induisent pas un changements de destination et qu'elles satisfassent les obligations d'isolation acoustique vis à vis du bruit des aéronefs.

Les équipements aux conditions cumulatives suivantes :

- qu'ils répondent à des problématiques de rétention d'eau,
- que les bassins de rétention soient réalisés sur l'emplacement réservé à cet effet,
- qu'ils ne portent pas atteinte à une zone humide où le cas échéant à condition que cette atteinte à la zone humide soit compensée par la mise en valeur d'une autre partie de cette zone humide ou d'une autre zone humide.

Les aménagements pour la restauration des milieux humides.

Aucune emprise au sol d'extension ou d'annexes de construction n'est autorisée à moins de 6 m des rives d'un cours d'eau

N3 - VOIES ET ACCÈS

Les extensions de construction et leurs annexes doivent avoir un accès direct à une voie.

N4 - DESSERTE PAR LES RÉSEAUX PUBLICS

Les extensions d'habitation existante et leurs annexes destinées à recevoir des personnes doivent être desservies :

- en eau potable par le réseau public,
- en électricité,

avec des caractéristiques compatibles avec le projet.

EAU POTABLE

Lorsque le réseau d'eau potable est insuffisant pour assurer la défense incendie, un réservoir d'eau doit permettre d'assurer cette défense.

LES EAUX USÉES

Les extensions d'habitation existantes et leurs annexes ne sont autorisées que si les eaux usées domestiques sont raccordées :

- soit au réseau public de collecte des eaux usées,
- soit à un assainissement individuel conçu et localisé de façon à être inspecté facilement et accessible par les engins.

LES EAUX PLUVIALES

Les eaux pluviales doivent être infiltrées sur le terrain.

Toutefois lorsque la nature du sol ne permet pas cette infiltration, les eaux pluviales peuvent être :

- soit raccordées au réseau public s'il existe et s'il est destiné à recevoir des eaux pluviales,
- soit rejetées à un émissaire naturel avec un débit maximal de 1l/s/ha.

RÉSEAU PUBLIC DE DISTRIBUTION DE L'ÉLECTRICITÉ

Les extensions des habitations existantes et leurs annexes nécessitant une desserte électrique, n'est autorisée que si le terrain est desservi par un réseau public d'électricité de capacité suffisante.

N6 - IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX VOIES ET EMPRISES PUBLIQUES

Les extensions des habitations existantes et leurs annexes doivent respecter un recul d'au moins 5 m

N7 - IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX LIMITES SÉPARATIVES

Les extensions des habitations existantes et leurs annexes doivent respecter un recul d'au moins 3,5 m

N8 - IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS SUR UNE MÊME PROPRIÉTÉ

les annexes des habitations existantes ne peuvent s'implanter à plus de 10 m de l'habitation principale.

N9 - EMPRISE AU SOL DES CONSTRUCTIONS

L'emprise au sol des extensions des habitations existantes et leurs annexes ne peut excéder 10% y compris les piscines et terrasses.

N10 - HAUTEUR DES CONSTRUCTIONS

Les extensions des habitations existantes sont limitées à la hauteur du bâtiment existant.

Les annexes ne peuvent excéder 3m.

N11 - ASPECT DES CONSTRUCTIONS ET AMÉNAGEMENT DE LEURS ABORDS

Les aménagements, les extensions des habitations existantes et leurs annexes, ne doivent pas porter atteinte au paysage ou à l'environnement.

N12 - STATIONNEMENT

Le stationnement des constructions existantes doit être assuré en dehors de la voie.

N13 - ESPACES LIBRES ET PLANTATIONS

Aucune emprise au sol imperméabilisé n'est autorisée à moins de 10 mètres des rives d'un cours d'eau, sauf pour les services publics ou d'intérêt collectif liés à la gestion de l'eau ou au franchissement.

Les végétaux doivent être variés et d'essences locales.

Les végétaux invasifs sont interdits.

DANS LES ESPACES BOISÉS CLASSÉS

Aucune déclaration préalable n'est requise pour les coupes et abattages d'arbres lorsqu'ils sont :

- arbres dangereux, chablis ou morts,
- dans les bois privés dotés d'un plan simple de gestion agréé ou d'un règlement type de gestion approuvé,
- si la coupe est déjà autorisée par l'arrêté préfectoral sur les catégories de coupe autorisées,
- ou en forêt publique soumise au régime forestier.

N15 - PERFORMANCES ÉNERGÉTIQUES ET ENVIRONNEMENTALES

Il n'est pas fixé de règle.

NZH1 - OCCUPATIONS DU SOL INTERDITES

Toutes celles qui ne figurent pas à l'article NZH2.

NZH2 - OCCUPATIONS DU SOL SOUMISES À CONDITIONS

Les aménagements visant à mettre en valeur le milieu écologique et le milieu humide.

DANS LE SECTEUR DE MONUMENT À PROTÉGER

Les bâtiments sont soumis à permis de démolir. Toute démolition qui porterait atteinte à l'homogénéité architecturale du bâtiment est interdite, sauf si la partie à démolir rend au bâtiment un aspect originel ou supprime un anachronisme.

NZH3 - VOIES ET ACCÈS

Sans objet

NZH4 - DESSERTE PAR LES RÉSEAUX PUBLICS

Il n'est pas fixé de règle

NZH6 - IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX VOIES ET EMPRISES PUBLIQUES

Sans objet

NZH7 - IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX LIMITES SÉPARATIVES

Sans objet

NZH8 - IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS SUR UNE MÊME PROPRIÉTÉ

Sans objet

NZH9 - EMPRISE AU SOL DES CONSTRUCTIONS

Sans objet

NZH10 - HAUTEUR DES CONSTRUCTIONS

Sans objet

NZH11 - ASPECT DES CONSTRUCTIONS ET AMÉNAGEMENT DE LEURS ABORDS

DANS LE SECTEUR DE MONUMENT À PROTÉGER

Les travaux et les clôtures sont soumis à autorisation d'occupation du sol.

Les modifications du paysage sont soumises à déclaration.

NZH12 - STATIONNEMENT

Il n'est pas fixé de règle

NZH13 - ESPACES LIBRES ET PLANTATIONS

Il n'est pas fixé de règle.

NZH15 - PERFORMANCES ÉNERGÉTIQUES ET ENVIRONNEMENTALES

Il n'est pas fixé de règle.