

Commune de

# POUILLY LES NONAINS

(Département de La Loire)



# Plan Local d'Urbanisme

## 5. REGLEMENT

Arrêté par DCM le.....

Approuvé par DCM le.....

### APTITUDES AMENAGEMENT

Agence de Roanne :  
Espace Saint Louis Rue Raffin 42300  
Roanne – Tél/fax : 04 77 71 28 82

[aptitudes.amenagement@orange.fr](mailto:aptitudes.amenagement@orange.fr)



170 rue des Monts Madeleine  
42155 POUILLY LES NONAINS  
Tél.: 04 77 66 83 75  
Fax : 04 77 66 84 50  
[mairie-pouillynonains@wanadoo.fr](mailto:mairie-pouillynonains@wanadoo.fr)

# Sommaire

<b>TITRE I : Dispositions générales .....</b>	<b>2</b>
Dispositions générales administratives .....	3
Dispositions générales techniques.....	6
<b>TITRE II : Dispositions applicables aux zones urbaines .....</b>	<b>18</b>
Dispositions applicables à la zone UB .....	19
Dispositions applicables à la zone UC .....	24
Dispositions applicables à la zone UE .....	29
Dispositions applicables à la zone UH.....	35
Dispositions applicables à la zone UL .....	39
<b>TITRE III : Dispositions applicables aux zones à urbaniser.....</b>	<b>43</b>
Dispositions applicables à la zone AUa .....	44
Dispositions applicables à la zone AUc .....	49
<b>TITRE IV : Dispositions applicables aux zones agricoles.....</b>	<b>54</b>
Dispositions applicables à la zone A.....	55
<b>TITRE V : Dispositions applicables aux zones naturelles .....</b>	<b>60</b>
Dispositions applicables à la zone N.....	61
<b>ANNEXES : .....</b>	<b>66</b>
<b>Annexe 1 : Essences végétales conseillées.....</b>	<b>67</b>

# **TITRE I**

## **DISPOSITIONS GENERALES**

### **DISPOSITIONS GENERALES ADMINISTRATIVES**

### **DISPOSITIONS GENERALES TECHNIQUES**

# DISPOSITIONS GENERALES ADMINISTRATIVES

## ARTICLE DG 1 CHAMP D'APPLICATION TERRITORIAL DU PLAN

Le présent règlement s'applique au territoire de la commune de POUILLY LES NONAINS, dans le département de la Loire.

Il fixe, sous réserve de toutes autres réglementations en vigueur, les conditions d'utilisation et d'occupation des sols applicables aux terrains compris dans les diverses zones du territoire couvert par le plan.

## ARTICLE DG 2 PORTEE JURIDIQUE DU REGLEMENT DU P.L.U

Les occupations et utilisations du sol doivent être conformes aux dispositions du règlement qu'il soit écrit ou graphique.

L'autorité chargée d'instruire les demandes doit donc procéder à l'instruction et délivrer les autorisations tant sur la base de ces deux documents que sur la base de prescriptions particulières édictées à partir d'autres législations et réglementations ayant des effets sur l'occupation et l'utilisation du sol. Ces servitudes d'utilité publiques sont annexées au PLU.

Tous les normes et documents opposables aux autorisations d'urbanisme et d'occupations du sol ne figurent pas exclusivement dans le Code de l'urbanisme.

D'autres textes législatifs et d'autres codes (environnement, rural, minier, santé, civil) sont opposables aux autorisations d'urbanisme et d'occupation des sols.

## ARTICLE DG 3 DIVISION DU TERRITOIRE EN ZONES

Le territoire couvert par le plan local d'urbanisme est divisé en zones urbaines, en zones à urbaniser, en zones agricoles, en zones naturelles et forestières.

- 1. Les zones urbaines** sont dites zones U. Selon l'article R. 151-18 du Code de l'Urbanisme, peuvent être classés en zone urbaine, les secteurs déjà urbanisés et les secteurs où les équipements publics existants ou en cours de réalisation ont une capacité suffisante pour desservir les constructions à implanter.

La zone urbaine comporte :

- la zone UB est une zone urbaine mixte dense qui correspond au centre bourg

- la zone UC est une zone urbaine pavillonnaire qui correspond aux extensions résidentielles contemporaines
- la zone UH qui est une zone d'habitat non densifiable extérieur au bourg et à la Bûche.
- la zone UE est une zone urbaine réservée aux activités économiques.
- La zone UL est une zone urbaine réservée aux équipements d'intérêt collectif à vocation sportives et de loisirs.

**2. les zones à urbaniser** sont dites zones AU. Selon l'article R. 151-20 du Code de l'Urbanisme, peuvent être classés en zone à urbaniser les secteurs à caractère naturel de la commune destinés à être ouvert à l'urbanisation.

La zone à urbaniser comporte :

- la zone AUa est une zone à urbaniser à vocation principale d'habitat sous conditions de respecter les orientations d'aménagement et de programmation ;
- la zone AUc est une zone à urbaniser à vocation d'équipements publics ou d'intérêt collectif sous conditions de respecter les orientations d'aménagement et de programmation.

**3. les zones agricoles** sont dites zones A. Selon l'article R. 151-22 du Code de l'Urbanisme, sont classés en zone agricole les secteurs de la commune, équipés ou non, à protéger en raison du potentiel agronomique, biologique, ou économique des terres agricoles.

**4. les zones naturelles** sont dites zones N. Selon l'article R. 151-24 du Code de l'Urbanisme, sont classés en zone naturelle les secteurs de la commune, équipés ou non, à protéger en raison soit de la qualité des sites, des milieux naturels, des paysages et de leur intérêt, notamment du point de vue esthétique, historique ou écologique, soit de l'existence d'une exploitation forestière, soit de leur caractère d'espace naturel.

Sur le plan figure également :

- les éléments remarquables identifiés au titre de l'article L.151-19 et L.151-23 du Code de l'Urbanisme : corridors écologiques et zones humides, éléments bâtis remarquables ;
- Les bâtiments situés en zone A ou N dont le changement de destination est autorisé conformément à l'article L.151-11 du Code de l'Urbanisme.
- les emplacements réservés aux voies, ouvrages publics et installations d'intérêt général ; l'emplacement réservé est délimité sur le plan et repéré par un numéro. Sa destination, sa

superficie et son bénéficiaire sont consignés sur la liste annexe des emplacements réservés.

- les marges de recul applicables le long des routes départementales.

## ARTICLE DG 4

## ADAPTATIONS MINEURES

I) Selon l'article L. 152-3 du Code de l'Urbanisme

Les règles et servitudes définies par un Plan Local d'Urbanisme ne peuvent faire l'objet d'aucune dérogation, à l'exception des adaptations mineures rendues nécessaires par la nature du sol, la configuration des parcelles ou le caractère des constructions avoisinantes.

II) Lorsqu'un immeuble bâti existant n'est pas conforme aux règles édictées par le règlement applicable à la zone, le permis de construire ne peut être accordé, que pour des travaux qui ont pour objet d'améliorer la conformité de ces immeubles avec les dites règles ou qui sont sans effet à leur égard.

## ARTICLE DG 5

## RECONSTRUCTION D'UN BATIMENT DETRUIT OU DEMOLI

La reconstruction d'un bâtiment détruit ou démoli depuis moins de dix ans est possible conformément aux dispositions de l'article L. 111-15 du Code de l'Urbanisme.

## ARTICLE DG 6

## DROIT DE PREEMPTION URBAIN

Le droit de préemption urbain s'applique sur l'ensemble des zones U et AU.

# DISPOSITIONS GENERALES TECHNIQUES

## ARTICLE DG 7

## ACCES ET VOIRIE

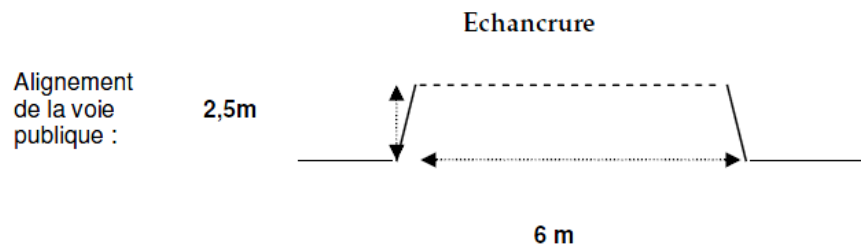
L'accès est la limite du terrain jouxtant la voie de desserte ouverte à la circulation, qu'elle soit publique ou privée, et permettant d'accéder au terrain d'assiette de la construction et de l'opération.

Dans le cas d'une servitude de passage, l'accès est constitué par le débouché de la servitude sur la voie.

Ces dispositions ne s'appliquent pas aux constructions existantes à la date d'approbation du PLU. Ces dispositions sont cependant applicables en cas de changement d'affectation ou de locaux qui modifierait les conditions de circulation et de sécurité.

### Accès :

1. Les accès doivent permettre de satisfaire aux règles de sécurité des usagers des voies publiques ou de ceux utilisant ces accès. Ils doivent être adaptés à l'opération et aménagés de façon à apporter la moindre gêne à la circulation publique ;
2. 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 ;
3. Les garages et portails seront situés en retrait de l'alignement des voies publiques ou privées. Il doit être prévu une échancrure pour permettre le stationnement. Les échancrures doivent respecter au minimum, les dimensions suivantes :



4. Lorsque le terrain est riverain de deux ou plusieurs voies publiques, l'accès sur une de ces voies qui présenterait une gêne ou un risque pour la circulation peut être interdit ;
5. Le long des routes départementales, la création et la modification des accès privés sont soumises à une permission de voirie instruite au nom du Département, par le *service gestionnaire, au titre de l'article L.113-2 du Code de la voirie routière*. Les nouveaux accès sont interdits lorsque l'accès est possible sur une autre voie ouverte au public et de moindre importance, en application de l'article R.111-6 du Code de l'urbanisme.  
Si les conditions de sécurité de la route départementale ne sont

pas réunies, l'autorisation peut être refusée ou des prescriptions d'aménagements peuvent être imposées.

En rase campagne jusqu'aux limites d'agglomération, le nombre des accès sur les routes départementales peut être limité dans l'intérêt de la sécurité des usagers.

Le regroupement des accès est à privilégier. Un seul accès est accordé par unité foncière. Tout accès supplémentaire n'est autorisé que s'il est dûment motivé.

L'implantation des accès doit respecter des dispositions techniques de visibilité et de lisibilité afin de garantir la sécurité des usagers utilisateurs de l'accès et ceux circulant sur la route départementale.

Lorsqu'ils sont susceptibles de porter atteinte à la sécurité et au fonctionnement du carrefour, les nouveaux accès sont interdits à leur proximité (recul de quinze mètres recommandé).

6. Les valeurs des marges de recul le long des routes départementales sont un minimum à respecter et s'appliquent de part et d'autre de l'axe des routes existantes ou à créer. Elles sont à prendre en compte dans les zones constructibles et les zones à urbaniser situées au-delà des panneaux d'agglomération et en bordure d'une route départementale ;

ROUTES DEPARTEMENTALES		MARGES DE REcul PAR RAPPORT A L'AXE	
N°	Nature	Habitations	Autres constructions
9	RIG	25 m	20 m
9-1	RIL	15 m	15 m
18	RIL	15 m	15 m
51	RIL	15 m	15 m

7. Recul des obstacles latéraux : dans un objectif de sécurité, l'implantation des ouvrages en bordure de voie ne doit pas restreindre les conditions de visibilité sur l'itinéraire, et notamment dans les carrefours et ne doit pas constituer d'obstacle dangereux. Ainsi, en concertation avec les demandeurs, sont recherchées la ou les implantations la ou les plus éloignées possibles du bord de la chaussée et au-delà des fossés et/ou des équipements de sécurité.
8. Recul des extensions de bâtiments existants : tout projet d'extension de bâtiment existant à l'intérieur des marges de recul ne doit pas réduire les distances de visibilité des usagers de la route, notamment en intérieur des courbes, ainsi que les possibilités d'aménagements futurs des routes départementales.
9. Servitudes de visibilité : les propriétés riveraines ou voisines des routes départementales, situées à proximité de croisements, virages ou points dangereux pour la circulation publique, peuvent être frappées de servitudes destinées à assurer une meilleure visibilité.



**Voirie :**

1. Les voies publiques ou privées doivent présenter des caractéristiques adaptées à l'approche des véhicules de secours, de lutte contre l'incendie et de collecte des ordures ménagères. Leurs dimensions, formes et caractéristiques techniques doivent être adaptées aux usages qu'elles supportent ou aux opérations qu'elles doivent desservir.

**ARTICLE DG 8**

**DESSERTÉ PAR LES RESEAUX**

**Eau potable :**

Toute construction à usage d'habitation ou qui requiert une alimentation en eau potable doit être raccordée au réseau public de distribution d'eau potable.

**Assainissement :**

Pour les zones d'assainissement collectif :

1. Toute construction à usage d'habitation ou d'activité produisant des eaux usées domestiques doit être raccordée au réseau public d'assainissement, lorsqu'il existe.
2. L'évacuation des eaux usées autres que domestiques est soumise à autorisation. Celle-ci peut être subordonnée à certaines conditions, notamment à un pré-traitement approprié conformément aux recommandations du Code de la santé publique.

Pour les zones d'assainissement non collectif :

Toute construction à usage d'habitation ou d'activité produisant des eaux usées domestiques doit être raccordée à un dispositif d'assainissement non collectif conforme à la réglementation en vigueur.

Eaux pluviales :

1. Toute construction imperméabilisant les sols doit assurer une gestion et rétention des eaux pluviales sur la parcelle, adaptée à l'opération, au sol et à l'exutoire. L'infiltration des eaux pluviales devra systématiquement être recherchée et privilégiée. Dans le cas où une infiltration totale est impossible, les techniques alternatives seront privilégiées. Le rejet devra se réaliser prioritairement dans le milieu naturel (ruisseau, talweg, fossé), en l'absence ou en cas d'impossibilité dans le réseau séparatif et en dernier recours dans le réseau unitaire (sous réserve de l'accord des gestionnaires).
2. Le rejet des eaux de ruissellement résiduelles dans les réseaux séparatifs « eaux pluviales » doit être opéré dans le respect des débits et des charges polluantes acceptables par ces derniers et dans la limite des débits spécifiques suivants (débit exprimé en litre par seconde par hectare aménagé), de manière à ne pas aggraver les écoulements naturels avant aménagement :
  - 5l/s/ha ;
  - Les volumes de rétention devront être dimensionnés pour tous les événements pluvieux jusqu'à l'évènement d'occurrence 30 ans.

3. La collecte et le déversement des eaux usées par le réseau d'eau pluviales sont strictement interdits.
4. Les nouvelles constructions et les extensions de bâtiments existants devront également tenir compte des eaux de ruissellements de la chaussée et devront permettre le maintien des servitudes existantes en portant une attention toute particulière aux passages anciens des rejets d'eaux pluviales.
5. Dans le cas de projets situés en amont des routes départementales, et d'impossibilité d'effectuer les rejets d'eaux de pluies ailleurs que dans les fossés de celles-ci, le rejet des eaux pluviales ne pourra éventuellement être accepté que sous réserve du respect des conditions suivantes :
  - Le rejet ne devra pas aggraver la situation existante avant la réalisation du projet, notamment en matière de débit rejeté.
  - Le rejet des eaux pluviales dans le fossé sera soumis à la réalisation d'équipements de rétention dimensionnés pour une pluie trentennale. Ces équipements devront être entretenus et maintenus à sec pour remplir pleinement leur rôle de rétention. Ils ne pourront en aucun cas servir simultanément de réserve d'eau et de dispositif de rétention.
  - L'exutoire du rejet régulé dans le fossé devra faire l'objet d'une autorisation de voirie par le Conseil général. Des aménagements spécifiques pourront être imposés pour préserver l'intégrité du domaine public.
6. En tant que gestionnaire de la voirie départementale, le Conseil général demande que lui soit transmis les dossiers d'étude « Loi sur l'eau » relatifs à toute opération d'aménagement ou de construction le nécessitant.

**Réseaux secs :**

Electricité :

Les réseaux de distribution en électricité haute tension A, basse tension et branchement devront être réalisés en souterrain, sauf en cas d'impossibilité technique.

Télécommunications :

L'ensemble des nouveaux réseaux et branchements (téléphone, fibre optique ...) sera réalisé en souterrain, sauf en cas d'impossibilité technique.

Eclairage public :

L'ensemble des nouveaux réseaux sera réalisé en souterrain en câble passé sous gaine.

Gestion des déchets :

Les constructions d'habitat collectif devront intégrer un local ou un espace dédié aux déchets. Ce local ou cet espace, aménagé en Rez de Chaussée de préférence, sera facile d'accès. Il devra respecter la réglementation et

être conçu en fonction du nombre d'usagers concernés et des contraintes logistiques d'entretien et de manutention quotidienne, conformément au règlement du service des déchets ménagers en charge de la collecte.

## ARTICLE DG 9

## PRESCRIPTIONS ARCHITECTURALES ET PAYSAGERES

**En dehors du périmètre de protection des Monuments Historiques**, les présentes prescriptions ont été élaborées à partir des traits dominants du paysage bâti de la Commune, afin de préserver les particularités et de garder une harmonie entre les bâtiments à construire ou à aménager et l'environnement existant.

Les projets situés dans le périmètre des monuments historiques doivent être soumis à l'avis de l'Architecte des Bâtiments de France. Ce périmètre figure sur le plan des Servitudes d'Utilité Publique.

### Principes Généraux :

L'autorisation d'utilisation du sol ou de bâtir pourra être refusée ou n'être accordée que sous réserve de prescriptions particulières, si l'opération en cause, par sa situation, ses dimensions, son architecture ou son aspect extérieur est 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

L'aspect des constructions sera compatible avec la tenue générale de la zone et l'harmonie du paysage urbain existant.

Tout pastiche d'une architecture archaïque ou étrangère à la région est interdit.

Les principes suivants doivent être respectés :

- simplicité des formes
- harmonie des volumes
- harmonie des couleurs
- intégration dans le site

La restauration du bâti ancien devra s'effectuer dans les règles de l'art qui ont présidé à son édification et respectera les caractéristiques de l'architecture traditionnelle (matériaux et forme de toitures, matériaux de façade, distribution et forme des percements, aspect des menuiseries extérieures).

L'expression d'une architecture contemporaine de qualité, parfaitement intégrée au contexte bâti, pourra être acceptée à condition de présenter des volumes simples, une économie de moyens, compatibles avec le caractère du site.

Les constructions dont les caractéristiques ne sont pas conformes aux règles édictées dans le présent règlement pourront être restaurées ou connaître une extension à l'identique (toitures et façades).

Pour les constructions et installations techniques nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif, les dispositions ci-dessous ne s'appliquent pas mais leur architecture et leur aspect extérieur devront assurer une bonne intégration dans le paysage naturel ou urbain environnant.

## **A - CONSTRUCTIONS A USAGE PRINCIPAL D'HABITATION, GARAGES ET ANNEXES**

### **1. Adaptation du terrain**

Les constructions doivent s'adapter à la topographie du site. Les formes initiales de terrain doivent être modifiées le moins possible.

#### Sur terrain en pente :

1. les mouvements de terres doivent s'effectuer en amont (déblai) et non en saillie (remblai).

#### Sur terrain plat :

1. les buttes de terre supérieures à 1m de hauteur par rapport au terrain naturel sont interdites.
2. les pentes de terre ne doivent pas excéder 15% en plus du terrain naturel.
3. les exhaussements de sol et les terrasses prolongeant les habitations sont interdits à moins de 4m des limites séparatives : les pieds ou crêts de talus ne doivent pas être implantés à moins de 2 mètres des limites.
4. Les sous-sols sous le niveau du terrain naturel sont interdits.

### **2. Volumes**

Les formes et volumes des constructions doivent résulter de l'étude des fonctions intérieures et tenir compte des contraintes liées à la topographie, l'orientation, la direction des vents dominants, le côté d'accès, le côté de vie... de façon à limiter l'utilisation d'énergie.

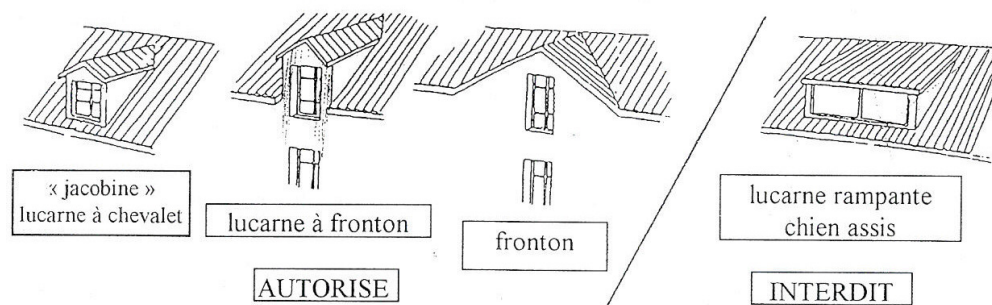
Le principe d'harmonie des volumes et des formes est à respecter.

Afin de conserver une unité avec le bâti traditionnel, les lignes de faitages doivent être parallèles à la plus grande longueur des bâtiments, ceci évitant les hauteurs agressives et inutiles des murs pignons.

### **3. Toitures**

- Les toitures des habitations seront à deux versants minimum dans le sens convexe au pourcentage de pente comprise entre 30 et 70 %.
- Les toitures terrasses non végétalisées ou à une seule pente sont interdites sauf pour des éléments de raccordement entre deux constructions, pour les extensions et annexes adossées au bâtiment principal ou à un mur de clôture.

- Pour les constructions neuves, les couvertures des bâtiments d'habitation et des bâtiments présentant une continuité du bâti avec eux, sont obligatoirement en matériaux apparentés comme aspect et comme couleur à la tuile de couleur rouge brique. Le panachage des tuiles n'est possible qu'entre plusieurs teintes proches.
- Le remplacement à l'identique pour les matériaux de couverture est autorisé dans le cadre des rénovations de toiture existante.
- Les dispositions concernant les couvertures ne s'appliquent pas aux toitures terrasses lorsqu'elles sont admises, aux vérandas, aux couvertures des piscines ou aux dispositifs d'énergie renouvelable en toiture (panneaux solaires, toitures végétales).
- Les ouvertures non intégrées à la pente du toit sont interdites (chien assis). Par contre, les frontons et lucarnes à fronton et jacobines sont admis.



#### 4. Couleurs/matériaux

- Tous les matériaux qui par leur nature ou leur usage sont destinés à être enduits (béton grossier, briques qui ne sont pas de parement, les parpaings agglomérés...) doivent être recouverts d'un revêtement.
  - Lorsque ces bâtiments ne sont pas réalisés en matériaux naturels tels que la pierre ou le bois, leurs enduits de façades doivent être de couleur rappelant les nuances du bâti ancien. Il est obligatoire de consulter le nuancier déposé en mairie. Une gamme de ton « chauds » est autorisée. Sont interdits les enduits de couleur blanc ainsi que toutes les couleurs vives.
- **Locaux annexes, extensions :**  
Les bâtiments annexes et les extensions des bâtiments existants devront être traités de préférence dans les mêmes couleurs que les bâtiments principaux.

Les bâtiments annexes en tôle ou fibrociment sont interdits.

## **5. Clôtures**

1. Les clôtures sont facultatives ;
2. Les clôtures en plaque de fibrociment, tôle ondulée et tous matériaux ne présentant pas une tenue et un aspect satisfaisant sont interdits ;
3. Les clôtures devront être traitées avec le même soin que les façades des bâtiments et ne pas constituer, par leurs matériaux, leur aspect ou leur couleur, des dissonances architecturales avec le cadre environnant.  
En aucun cas des matériaux bruts tels que briques ordinaires, parpaings, carreaux de plâtre etc... ne pourront rester apparents.
4. La hauteur maximale du dispositif de clôture est limitée à 1,60 mètres mesurée au pied de la clôture.
5. En bordure du domaine public la clôture devra être réalisée selon un des 4 dispositifs suivants :
  - d'un grillage doublé obligatoirement d'une haie vives d'essences locales ou des grillages de couleur neutre
  - d'un mur bas d'une hauteur comprise entre 0.40 m et 0.80 m, traité de la même manière que les façades des bâtiments principaux, surmonté d'un garde-corps.
  - d'un mur haut traité de la même manière que les façades des bâtiments principaux et recouvert de couvertines ou de tuiles
  - d'une haie vive constituée de végétaux variés d'essences régionales (feuillages persistant, feuillages caduques, en alternance)

## **6. Energies renouvelables**

Les installations et ouvrages nécessaires à la promotion des énergies renouvelables sont autorisés à condition de s'intégrer au mieux aux couleurs et volumes des constructions, que ce soit en façade ou en toiture. Ils peuvent donc conduire à l'utilisation de couleurs des façades, de toitures et de pentes de toitures différentes de celles précisées précédemment.

## **7. Piscines**

Les projets de piscine devront respecter les mêmes règles d'implantation que les bâtiments (recul par rapport à l'alignement ou l'axe de la RD/recul par rapport aux limites séparatives).

## **B – BÂTIMENTS AGRICOLES ET D'ACTIVITES**

### **1. Adaptation du terrain**

Les constructions doivent s'adapter à la topographie du site. Les formes initiales de terrain doivent être modifiées le moins possible.

### **2. Toitures (hors serres, silos et éléments spécifiques)**

Les toitures devront être de type deux versants minimum mais avec un pourcentage de pente de 15 % minimum. Toutefois les toitures terrasses sont autorisées en zone UE.

### **3. Couleurs et matériaux**

Les couleurs vives (sauf pour des éléments liées à la signalétique en particulier les bâtiments d'activités économiques) et le blanc sont interdits en façade ou en toiture.

Concernant les constructions à usage de commerce, une attention particulière sera apportée au traitement de la façade principale, qui ne pourra en aucun cas être réalisée en simple bardage métallique.

Pour les bâtiments agricoles les bardages bois sont à privilégier.

## **C- CONSTRUCTIONS ET INSTALLATIONS TECHNIQUES NECESSAIRES AUX SERVICES PUBLICS OU D'INTERET COLLECTIF**

Pour les constructions et installations techniques nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif, les dispositions ci-dessus ne s'appliquent pas mais leur architecture et leur aspect extérieur devront assurer une bonne intégration dans le paysage naturel ou urbain environnant.

## **ELEMENTS REMARQUABLES**

En référence aux articles L.151-19 et L.151-23 du Code de l'Urbanisme, « le PLU peut identifier et localiser les éléments de paysage et délimiter les quartiers, îlots, immeubles, espaces publics, monuments, sites et secteurs à protéger, à mettre en valeur ou à requalifier pour des motifs d'ordre culturel, historique ou écologique et définir, le cas échéant, les prescriptions de nature à assurer leur protection ».

A l'intérieur de ces périmètres, il sera fait application des articles R421-17 (d) et R421-23 (h) du Code de l'Urbanisme qui imposent une demande d'autorisation préalable pour tous les travaux portant sur un élément ainsi identifié.

Sur la commune de POUILLY LES NONAINS, des "éléments remarquables à protéger" sont délimités sur plusieurs secteurs de la commune afin d'établir une protection du patrimoine bâti, des zones humides et des corridors biologiques.

**Pour les corridors écologiques :**

Dans ces secteurs, les aménagements, constructions autorisés dans la zone du PLU devront permettre de maintenir les continuités écologiques :

- dans les zones naturelles ou agricoles : les clôtures devront maintenir une perméabilité pour la faune,
- les aménagements des cours d'eau et de leurs abords devront maintenir les continuités biologiques (maintien des ripisylves, les ouvrages devront maintenir la libre circulation de la faune piscicole, maintien de l'intégrité du lit mineur du cours d'eau,
- maintien des zones humides existantes et de leur fonctionnement hydraulique,

Dans le cas de travaux ou d'aménagement sur les corridors identifiés sur le document graphique, des mesures compensatoires de reconstitution des corridors ou des milieux naturels touchés sont obligatoires

**Pour les zones humides :**

Toute zone humide protégée et identifiée au titre de l'article L.123-1-5-III alinéa 2 du code de l'urbanisme ne devra être ni comblée, ni drainée, ni être le support d'une construction ou de voirie. Elle ne pourra faire l'objet d'aucun aménagement, d'aucun affouillement pouvant détruire les milieux présents. Aucun dépôt (y compris de terre) n'est admis. Seuls les travaux nécessaires à la restauration de la zone humide, ou ceux nécessaires à sa valorisation sont admis sous réserve de ne pas détruire les milieux naturels présents.

**Pour les éléments bâtis :**

Ces éléments (1- château de Boisy et 2- château de la Minardière) ne doivent pas être détruits lors d'aménagements ou de constructions. Toute intervention sur ces éléments est soumise à déclaration préalable (art L123-1 (7°) et R421-17 et R421-23 du Code de l'Urbanisme). En cas de travaux sur les éléments concernés ceux-ci doivent être réalisés dans le respect de l'aspect et des matériaux d'origine et doivent avoir pour effet d'assurer la mise en valeur du bâtiment.

Les dispositions concernant l'aspect extérieur des constructions pourra être adapté pour respecter le style et les matériaux d'origine de l'existant.

## ARTICLE DG 11

## DEFINITIONS

**ALIGNEMENT :** L'alignement est la détermination, par l'autorité administrative compétente, de la limite du domaine public routier au droit des propriétés riveraines. Le domaine public routier comprend l'ensemble des biens du domaine public de l'Etat, des Départements et des Communes, affectés aux besoins de la circulation terrestre, à l'exception des voies ferrées.

**COEFFICIENT D'EMPRISE AU SOL :** Il s'agit du quotient de l'emprise au sol par la surface du terrain d'assiette.

**COUPE ET ABATTAGE D'ARBRES :**



Les termes de coupe et abattage n'ont pas de définition absolue. La coupe est l'opération présentant un caractère régulier dans le cadre d'opération de sylviculture. L'abattage présente un caractère accidentel et plus limité. Ce qui caractérise les actions de coupe et abattage, et ce qui les distingue des opérations de défrichage ; c'est que ces opérations ne modifient pas la destination de l'espace considéré qui conserve sa vocation forestière. C'est le cas des :

- coupes rases suivies de régénération
- substitutions d'essences forestières.

**DEFRICHEMENT :**

Selon une définition du Conseil d'Etat « sont des défrichements les opérations qui ont pour effet de détruire l'état boisé d'un terrain et de mettre fin à sa destination forestière » sans qu'il y ait lieu de prendre en considération les fins en vue desquelles ces opérations sont entreprises ou les motifs qui inspirent celui qui en prend l'initiative.

Le défrichage se distingue du seul abattage des arbres en ce qu'il comporte également le débroussaillage et l'arrachage des souches et autres racines dans le but de changer définitivement la destination du terrain.

**SURFACE DE PLANCHER :** Pour obtenir la surface de plancher d'une construction, il convient de mesurer les surfaces de chaque niveau à la fois closes et couvertes, calculée à partir du nu intérieur des façades, puis de déduire les surfaces suivantes :

- surfaces correspondant à l'épaisseur des murs entourant les embrasures des portes et fenêtres donnant sur l'extérieur,
- vides et trémies (ouvertures prévues) des escaliers et ascenseurs,
- surfaces de plancher d'une hauteur sous plafond inférieure ou égale à 1,80 mètre,
- surfaces de plancher aménagées en vue du stationnement des véhicules motorisés ou non, y compris les rampes d'accès et les aires de manœuvres,
- surfaces de plancher des combles non aménageables pour l'habitation ou pour des activités à caractère professionnel, artisanal, industriel ou commercial,
- surfaces de plancher des locaux techniques nécessaires au fonctionnement d'un groupe de bâtiments ou d'un immeuble autre qu'une maison individuelle, y compris les locaux de stockage des déchets,
- surfaces de plancher des caves ou des celliers, annexes à des logements, dès lors que ces locaux sont desservis uniquement par une partie commune,
- surface égale à 10 % des surfaces de plancher affectées à l'habitation telles qu'elles résultent s'il y a lieu de l'application des points mentionnés ci-dessus, dès lors que les logements sont desservis par des parties communes intérieures.
- Les surfaces telles que les balcons, toitures-terrasses, loggias ne sont pas prises en compte pour le calcul de la surface de plancher d'une

construction.

## ARTICLE DG 12

## ARCHEOLOGIE

Au terme de l'ordonnance n°2004-178 du 20 février 2004 relative à la partie législative du code du patrimoine (L. 531-14), les découvertes de vestiges archéologiques faites fortuitement à l'occasion de travaux quelconques doivent immédiatement être signalées au Maire de la commune, lequel prévient la Direction régionale des affaires culturelles de Rhône Alpes – Service régional de l'archéologie.

Le décret n°2004-490 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 modifications de la consistance des opérations ».

Conformément à l'article 7 du même décret, « ...les autorités compétentes pour autoriser les aménagements, ouvrages ou travaux...peuvent décider de saisir le préfet de région en se fondant sur les éléments de localisation du patrimoine archéologique dont elles ont connaissance ».

## ARTICLE DG 13

## ZONES DE RISQUES ET DE NUISANCES

### **Risques naturels d'inondation :**

Les zones soumises au risque naturel d'inondation sont repérées sur les documents graphiques par l'indice i. Lorsqu'un terrain se trouve situé dans l'une de ces zones, les dispositions qui s'appliquent sont celles du secteur d'implantation augmentées des prescriptions du Plan de Prévention des Risques joint en annexe du dossier :

- Plan de Prévention des Risques Naturels Prévisibles d'Inondation « Le Renaison, le Mardeloup, la Montouse, le ruisseau des Salles ; le Marclat, la Goutte Marcellin » approuvé par arrêté préfectoral du 4 avril 2008.

- Plan de Prévention des Risques Naturels Prévisibles d'Inondation « du bassin de l'Oudan » approuvé par arrêté préfectoral du 15 décembre 2015.

### **Nuisances sonores :**

Selon le décret préfectoral n°2000/074 du 10 avril 2000 relatif à la lutte contre les bruits de voisinage que :

*« les établissements industriels, agricoles, commerciaux (non classés pour la protection de l'environnement), ainsi que les collectivités ou communautés doivent prendre toutes mesures utiles pour que les bruits émanant de leurs locaux ou dépendances ne constituent pas une gêne sonore pour le voisinage. Dans ou à proximité des zones d'habitations, en fonction des risques de nuisances sonores encourues pour les populations avoisinantes, la construction, l'aménagement ou l'exploitation de ces établissements, s'ils sont susceptibles de produire un niveau sonore gênant doivent faire l'objet d'une étude acoustique. Cette étude doit permettre d'évaluer le niveau des nuisances susceptibles d'être apporté au voisinage et les mesures propres à y remédier ».*

## **TITRE II**

# **DISPOSITIONS APPLICABLES AUX ZONES URBAINES**

**UB  
UC  
UH  
UE  
UL**

# DISPOSTIONS APPLICABLES A LA ZONE **UB**

## **CARACTERE DE LA ZONE UB**

Cette zone correspond au centre bourg de Pouilly les Nonains : elle remplit une pluralité de fonctions (habitat, commerces, services, activités artisanales, équipements publics). L'habitat s'organise principalement en ordre continu et à l'alignement des voies.



## **ARTICLE UB 6**

### **IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX VOIES ET EMPRISES PUBLIQUES**

1. Les constructions nouvelles devront s'implanter soit
  - à l'alignement des voies pour poursuivre l'alignement existant ;
  - en retrait de l'alignement à une distance au moins égale à 3m ;
  
2. Des implantations différentes pourront être autorisées :
  - pour des extensions ou aménagements de bâtiments existants non-conformes à ces règles ;
  
  - pour les constructions annexes qui pourront s'implanter dans le fond de la parcelle ;
  
  - pour les ouvrages techniques nécessaires au fonctionnement des services publics ou d'intérêt collectif.

## **ARTICLE UB 7**

### **IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX LIMITES SEPARATIVES**

1. Les constructions nouvelles doivent tenir compte de l'implantation et de l'orientation des constructions voisines, afin de s'intégrer d'une manière ordonnée aux volumes existants.
  
2. Les bâtiments doivent s'implanter :
  - soit en limite séparative ;
  
  - soit en retrait des limites séparatives à une distance au moins égale à la moitié de la hauteur de la construction sans pouvoir être inférieure à 3m.
  
3. Des implantations différentes pourront être autorisées :
  - pour des extensions ou aménagements de bâtiments existants non-conformes à ces règles ;
  - pour les ouvrages techniques nécessaires au fonctionnement des services publics ou d'intérêt collectif.

## **ARTICLE UB 8**

### **IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS LES UNES PAR RAPPORT AUX AUTRES SUR UNE MEME PROPRIETE**

Non réglementé.

## **ARTICLE UB 9**

## **EMPRISE AU SOL**

Non réglementé.

## **ARTICLE UB 10**

## **HAUTEUR DES CONSTRUCTIONS**

1. La hauteur maximale des constructions mesurée depuis le sol existant jusqu'au sommet du bâtiment est fixée à 12 m.
2. Le cas échéant, les aménagements et extensions de constructions existantes possédant une hauteur supérieure à 12 mètres sont autorisés à condition de respecter la hauteur existante.

## **ARTICLE UB 11**

## **ASPECT EXTERIEUR**

Les constructions doivent présenter un aspect compatible avec le caractère ou l'intérêt des lieux avoisinants, du site et des paysages et doivent respecter les prescriptions architecturales et paysagères : article DG 9.

## **ARTICLE UB 12**

## **STATIONNEMENT**

1. Le stationnement des véhicules correspondant aux besoins des constructions ou installations devra être assuré en dehors de la voie publique.

## **ARTICLE UB 13**

## **ESPACES LIBRES, PLANTATIONS**

1. L'aménagement des abords des constructions doit être réalisé avec des essences locales (cf.annexe 1).
2. Les surfaces laissées libres de toute construction ainsi que les aires de stationnement devront être aménagées et plantées.

## **ARTICLE UB 14**

## **PERFORMANCES ENERGETIQUES ET ENVIRONNEMENTALES**

Les constructions devront être orientées de manière à favoriser la récupération des apports solaires et valoriser la lumière naturelle pour limiter les dépenses énergétiques.

**ARTICLE UB 15**

**INFRASTRUCTURES ET RESEAUX DE  
TELECOMMUNICATIONS ELECTRONIQUES**

Non réglementé.



# DISPOSTIONS APPLICABLES A LA ZONE **UC**

## **CARACTERE DE LA ZONE UC**

Il s'agit de la zone urbaine à vocation principale d'habitat correspondant aux extensions résidentielles contemporaines autour du bourg et du quartier de la Bûche.

## **ARTICLE UC 1**

### **OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DES SOLS INTERDITES**

1. Toute construction susceptible d'induire des nuisances ou des dangers pour le voisinage et l'environnement ;
2. Les constructions à usage agricole et industriel ;
3. Les commerces de + de 200m<sup>2</sup> de surface de plancher ;
4. Les carrières ;
5. Les terrains de campings et de caravaning, les caravanes isolées soumises à autorisation, les habitations légères de loisirs.
6. Les parcs d'attraction.

## **ARTICLE UC 2**

### **OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DES SOLS SOUMISES A CONDITIONS PARTICULIERES**

1. Toutes constructions et utilisation du sol susceptibles de s'insérer dans le tissu urbain, sous réserve qu'il n'en résulte pas pour le voisinage et l'environnement des nuisances et dangers ;
2. Les installations classées pour la protection de l'environnement à condition d'être nécessaires à la vie urbaine.

## **ARTICLE UC 3**

### **ACCES ET VOIRIE**

1. Se reporter à l'article DG 7.
2. Les voies en impasse desservant à partir de 3 lots doivent être aménagées de telle sorte que les véhicules puissent faire demi-tour.
3. Il devra être aménagé un espace pour les circulations piétonnes de part et d'autre des voies à créer, avec un trottoir de chaque côté dont un au moins avec une largeur minimale de 1,4m.

## **ARTICLE UC 4**

### **DESSERTE PAR LES RESEAUX**

Se reporter à l'article DG 8.

## ARTICLE UC 5

## CARACTERISTIQUE DES TERRAINS

Non réglementé.

## ARTICLE UC 6

### IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX VOIES ET EMPRISES PUBLIQUES

1. A défaut de marges de recul supérieures fixées au plan de zonage, les constructions doivent s'implanter au minimum à 3 mètres de l'alignement des voies.
2. Des implantations différentes pourront être autorisées :
  - pour des extensions ou aménagements de bâtiments existants non-conformes à ces règles ;
  - en cas d'opération d'ensemble pour ce qui concerne les voies internes de l'opération :
  - pour les ouvrages techniques nécessaires au fonctionnement des services publics ou d'intérêt collectif.

## ARTICLE UC 7

### IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX LIMITES SEPARATIVES

1. Les projets de constructions doivent tenir compte de l'implantation et de l'orientation des constructions voisines, afin de s'intégrer d'une manière ordonnée aux volumes existants ;
2. Les constructions peuvent s'implanter :
  - soit en retrait des limites séparatives à une distance au moins égale à la moitié de la hauteur de la construction sans pouvoir être inférieure à 3m.
  - soit en limite séparative :
    - si leur hauteur totale n'excède pas 4,50 mètres sur limite
    - si elles jouxtent des bâtiments existants construits en limite séparative
    - à l'intérieur d'un lotissement ou groupe d'habitations de maisons individuelles comportant des maisons en bande ou jumelées.
3. Des implantations différentes pourront être autorisées :
  - pour des extensions ou aménagements de bâtiments existants non-conformes à ces règles ;
  - pour les ouvrages techniques nécessaires au fonctionnement des services publics ou d'intérêt collectif.

## **ARTICLE UC 8**

### **IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS LES UNES PAR RAPPORT AUX AUTRES SUR UNE MEME PROPRIETE**

Non réglementé.

## **ARTICLE UC 9**

### **EMPRISE AU SOL**

Non réglementé.

## **ARTICLE UC 10**

### **HAUTEUR DES CONSTRUCTIONS**

1. La hauteur maximale des constructions mesurée depuis le sol existant jusqu'au sommet du bâtiment est fixée à 9m. Les aménagements et extensions de constructions existantes possédant une hauteur supérieure à 9 mètres sont autorisés à condition de respecter la hauteur existante.
2. Une hauteur supérieure pourra être admise pour
  - des constructions dont l'élévation résulte d'impératifs techniques.
  - les équipements d'intérêt collectif, et équipements publics.

## **ARTICLE UC 11**

### **ASPECT EXTERIEUR**

Les constructions doivent présenter un aspect compatible avec le caractère ou l'intérêt des lieux avoisinants, du site et des paysages et doivent respecter les prescriptions architecturales et paysagères : article DG 9.

## **ARTICLE UC 12**

### **STATIONNEMENT**

1. Le stationnement des véhicules correspondant aux besoins des constructions ou installations devra être assuré en dehors de la voie publique.

## **ARTICLE UC 13**

### **ESPACES LIBRES, PLANTATIONS**

1. L'aménagement des abords des constructions doit être réalisé avec des essences locales (cf.annexe 1).

2. Les surfaces laissées libres de toute construction, ainsi que les aires de stationnement, doivent être aménagées et plantées.
3. Dans les groupes d'habitation dont le nombre de logements est supérieur à 10, un espace libre commun égal à 10% de la surface totale doit être prévu. Cet espace pourra être planté ou utilisé en aire de repos, de jeux, ou de détente. Les surfaces des cheminements piétons, en dehors des voies ouvertes à la circulation des véhicules, peuvent être prises en compte dans la détermination de cet espace libre.

## **ARTICLE UC 14**

### **PERFORMANCES ENERGETIQUES ET ENVIRONNEMENTALES**

Les constructions devront être orientées de manière à favoriser la récupération des apports solaires et valoriser la lumière naturelle pour limiter les dépenses énergétiques.

## **ARTICLE UC 15**

### **INFRASTRUCTURES ET RESEAUX DE TELECOMMUNICATIONS ELECTRONIQUES**

Non réglementé.

# DISPOSTIONS APPLICABLES A LA ZONE **UE**

## **CARACTERE DE LA ZONE UE**

Il s'agit d'une zone urbaine à vocation d'activités économiques.

L'indice (i) indique que le secteur est concerné par un risque d'inondation et soumis au Plan de Prévention des Risques Naturels Prévisibles d'Inondation annexé au PLU.

## **ARTICLE UE 1**

### **OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DES SOLS INTERDITES**

1. Les constructions d'habitation ainsi que les changements de destination à vocation d'habitat ;
2. Les constructions à usage agricole ;
3. Les exploitations de carrière ;
4. Les terrains de campings et de caravaning, les caravanes isolées soumises à autorisation, les habitations légères de loisirs ;
5. Les parcs d'attraction.

## **ARTICLE UE 2**

### **OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DES SOLS SOUMISES A CONDITIONS PARTICULIERES**

1. Les constructions à vocation d'activités et d'équipements publics sous réserve des dispositions du PPRNPI en zone UE (i.)
2. Les ouvrages techniques nécessaires au fonctionnement des équipements et services publics ou d'intérêt collectif.

## **ARTICLE UE 3**

### **ACCES ET VOIRIE**

1. Se reporter à l'article DG 7.
2. Les nouveaux accès directs depuis la RD 51 sont interdits

## **ARTICLE UE 4**

### **DESSERTE PAR LES RESEAUX**

Se reporter à l'article DG 8.

## **ARTICLE UE 5**

### **CARACTERISTIQUE DES TERRAINS**

Non réglementé.

## ARTICLE UE 6

### IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX VOIES ET EMPRISES PUBLIQUES

1. A défaut de marges de recul supérieures fixées au plan de zonage, les constructions doivent s'implanter avec un retrait d'au moins 5 mètres minimum par rapport à l'alignement des voies.
2. Une autre implantation peut être admise pour :
  - tenir compte de l'implantation des constructions existantes contiguës ;
  - des extensions ou aménagements de bâtiments existants non-conformes à ces règles ;
3. Ces règles ne s'appliquent pas pour les ouvrages techniques nécessaires au fonctionnement des services publics ou d'intérêt collectif.

## ARTICLE UE 7

### IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX LIMITES SEPARATIVES

1. A l'intérieur de la zone UE :
  - soit en limite séparative si la hauteur construite sur limite des bâtiments n'excède pas 10m ou s'ils jouxtent d'autres constructions à usage d'activités sur la propriété voisine et lorsque les mesures indispensables sont prises pour éviter la propagation des incendies et lorsque la circulation des véhicules de secours est aisément assurée.
  - soit en retrait des limites séparatives à une distance au moins égale à la demi-hauteur des constructions, sans être inférieure à 3 mètres.
2. En limite de la zone UE : les constructions nouvelles doivent s'implanter à une distance au moins égale à 5 mètres dont le retrait sera paysager et plantés d'arbres.
3. Ces règles ne s'appliquent pas pour les ouvrages techniques nécessaires au fonctionnement des services publics ou d'intérêt collectif.

## ARTICLE UE 8

### IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS LES UNES PAR RAPPORT AUX AUTRES SUR UNE MEME PROPRIETE

Non réglementé



## ARTICLE UE 9

## EMPRISE AU SOL

Non réglementé

## ARTICLE UE 10

## HAUTEUR DES CONSTRUCTIONS

1. La hauteur maximale des constructions mesurée depuis le sol existant jusqu'au sommet du bâtiment ou de l'acrotère est fixée à 12 m, sauf éléments spécifiques.
2. Les infrastructures techniques (cheminée, antenne...) peuvent avoir une hauteur supérieure.

## ARTICLE UE 11

## ASPECT EXTERIEUR

Les constructions doivent présenter un aspect compatible avec le caractère ou l'intérêt des lieux avoisinants, du site et des paysages.

### 1. Sont interdits :

- Tout pastiche d'une architecture étrangère à la région.
- Les imitations de matériaux (fausses briques, faux pan de bois, etc...).
- L'emploi à nu en parement extérieur de matériaux fabriqués en vue d'être recouverts d'un enduit.
- La multiplicité des matériaux.
- Les remodelages topographiques intempestifs.

### 2. Tenue des parcelles :

Les constructions, quelle que soit leur destination, et les terrains doivent être aménagés et entretenus de telle sorte que la propreté et l'aspect de la zone ne s'en trouve pas altérés.

### 3. Terrassements

Les niveaux des plateformes d'implantation des bâtiments devront s'intégrer dans le paysage de la zone pour une meilleure insertion dans le relief naturel.

### 4. Toitures :

- Les toitures seront de type terrasses ou à deux versants minimum éventuellement surmonté d'un acrotère.
- Les toitures à une seule pente peuvent être autorisées pour les constructions accolées aux bâtiments principaux et pour les constructions dont la surface n'excède pas 25m<sup>2</sup>.
- Les matériaux de toitures utilisés doivent être tels qu'ils puissent être apparentés, comme aspect et comme couleur, aux tuiles de couleur rouge terre cuite ou rouge nuancé. L'emploi de matériaux réfléchissant est interdit.
- Les panneaux solaires, serres et autres éléments d'architecture bioclimatique, doivent être intégrés à l'enveloppe des constructions, évitant l'effet de superstructures surajoutées.

5. Matériaux :

- Lorsque les bâtiments ne sont pas réalisés en matériaux naturels tels que la pierre ou le bois, leurs enduits de façades ou matériaux de vêture doivent être dans une gamme de couleurs proposée dans le nuancier déposé en mairie.
- Dans tous les cas, l'emploi de tons vifs et le blanc pur seront proscrits sur de grandes surfaces. Un maximum de trois couleurs est autorisé pour les finitions extérieures. La texture des matériaux de façade et de toiture doit rester mate.
- Les huisseries, certains éléments de structure des façades pourront être de couleurs vives, contrastant avec le reste du bâtiment.

6. Enseignes :

- Les enseignes devront être intégrées aux façades des bâtiments et en aucun cas en surélévation sur les toitures.
- Les enseignes clignotantes sont interdites, sauf nécessité liée à l'activité.

7. Clôtures :

- L'édification d'une clôture est facultative.
- Les clôtures ne dépasseront pas une hauteur maximum de 2 mètres.

8. Stockages

- Les aires de stockage devront être le moins visibles possibles depuis le domaine public.
- Des plantations pourront être imposées pour réduire l'impact visuel des stockages.

## ARTICLE UE 12

## STATIONNEMENT

1. Le stationnement des véhicules correspondant aux besoins des constructions et installations devra être prévu en dehors des voies publiques et des espaces publics, et sera adapté à l'usage.
2. Les aires de manœuvre, de chargement et de déchargement doivent être assurées en dehors du domaine public.
3. Les aires de stationnement devront être obligatoirement paysagées et seront de préférence en sol stabilisé ou engazonnée afin de limiter l'imperméabilisation des sols

## ARTICLE UE 13

## ESPACES LIBRES, PLANTATIONS

1. Les zones destinées aux stockages de matériaux seront entourées de végétaux d'essences locales de manière à former un écran de verdure ;
2. L'aménagement des abords des constructions doit être réalisé avec des essences locales (cf.annexe 1).

3. Les surfaces laissées libres de toute construction, ainsi que les aires de stationnement, doivent être aménagées et plantées.

## **ARTICLE UE 14**

### **PERFORMANCES ENERGETIQUES ET ENVIRONNEMENTALES**

Les constructions devront être orientées de manière à favoriser la récupération des apports solaires et valoriser la lumière naturelle pour limiter les dépenses énergétiques.

## **ARTICLE UE 15**

### **INFRASTRUCTURES ET RESEAUX DE TELECOMMUNICATIONS ELECTRONIQUES**

Non réglementé.

# DISPOSTIONS APPLICABLES A LA ZONE **UH**

## **CARACTERE DE LA ZONE UH**

Il s'agit d'une zone d'habitat groupé existante extérieur aux zones d'habitat principale du bourg et de la Bûche. Elle concerne le village de Saint-Martin-de-Boisy.

## **ARTICLE UH 1**

### **OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DES SOLS INTERDITES**

1. Les installations classées pour la protection de l'environnement ;
2. Les constructions à usage agricole et d'activités ;
3. Les commerces ;
4. Les carrières ;
5. Les terrains de campings et de caravaning, les caravanes isolées soumises à autorisation, les habitations légères de loisirs.
6. Les parcs d'attraction.

## **ARTICLE UH 2**

### **OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DES SOLS SOUMISES A CONDITIONS PARTICULIERES**

1. Toutes constructions et utilisation du sol susceptibles de s'insérer dans le tissu urbain, sous réserve qu'il n'en résulte pas pour le voisinage et l'environnement des nuisances et dangers ;

## **ARTICLE UH 3**

### **ACCES ET VOIRIE**

Se reporter à l'article DG 7.

## **ARTICLE UH 4**

### **DESSERTE PAR LES RESEAUX**

1. Se reporter à l'article DG 8.
2. En l'absence de réseau d'assainissement collectif, les constructions comporteront un système d'assainissement autonome, conforme aux normes en vigueur et adapté au terrain.

## **ARTICLE UH 5**

### **CARACTERISTIQUE DES TERRAINS**

Non réglementé.

## ARTICLE UH 6

### IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX VOIES ET EMPRISES PUBLIQUES

1. A défaut de marges de recul supérieures fixées au plan de zonage, les constructions doivent s'implanter au minimum à 3 mètres à partir de l'alignement.
2. Des implantations différentes pourront être autorisées :
  - pour des extensions ou aménagements de bâtiments existants non-conformes à ces règles ;
  - pour tenir compte de l'implantation de constructions existantes dans les propriétés contiguës ;
  - pour les ouvrages techniques nécessaires au fonctionnement des services publics ou d'intérêt collectif.

## ARTICLE UH 7

### IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX LIMITES SEPARATIVES

1. Les projets de constructions doivent tenir compte de l'implantation et de l'orientation des constructions voisines, afin de s'intégrer d'une manière ordonnée aux volumes existants ;
2. Les constructions peuvent s'implanter :
  - soit en retrait des limites séparatives à une distance au moins égale à la moitié de la hauteur de la construction sans pouvoir être inférieure à 3m.
  - soit en limite séparative :
    - si leur hauteur totale n'excède pas 4,50 mètres sur limite
    - si elles jouxtent des bâtiments existants construits en limite séparative
3. Des implantations différentes pourront être autorisées :
  - pour des extensions ou aménagements de bâtiments existants non-conformes à ces règles ;
  - pour les ouvrages techniques nécessaires au fonctionnement des services publics ou d'intérêt collectif.

## ARTICLE UH 8

### IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS LES UNES PAR RAPPORT AUX AUTRES SUR UNE MEME PROPRIETE

Non réglementé.

## ARTICLE UH 9

### EMPRISE AU SOL

Non réglementé.

## ARTICLE UH 10

### HAUTEUR DES CONSTRUCTIONS

1. La hauteur maximale des constructions mesuré depuis le sol existant jusqu'au sommet du bâtiment est fixée à 9m.
2. Une hauteur supérieure pourra être admise :
  - dans le cas d'extension de construction existante. Dans ce cas la hauteur maximale sera celle de la construction existante.
  - pour les bâtiments et ouvrages nécessaires au bon fonctionnement des services publics et des réseaux d'intérêt public lorsque leurs caractéristiques techniques l'imposent.
3. La hauteur des constructions annexes aux habitations mesurée depuis le sol existant jusqu'au sommet du bâtiment est fixée à 4,5m.

## ARTICLE UH 11

### ASPECT EXTERIEUR

Les constructions doivent présenter un aspect compatible avec le caractère ou l'intérêt des lieux avoisinants, du site et des paysages et doivent respecter les prescriptions architecturales et paysagères : article DG 9.

## ARTICLE UH 12

### STATIONNEMENT

Non réglementé.

## ARTICLE UH 13

### ESPACES LIBRES, PLANTATIONS

1. L'aménagement des abords des constructions doit être réalisé avec des essences locales (cf.annexe 1).

## ARTICLE UH 14

### PERFORMANCES ENERGETIQUES ET ENVIRONNEMENTALES

Les constructions devront être orientées de manière à favoriser la récupération des apports solaires et valoriser la lumière naturelle pour limiter les dépenses énergétiques.

## ARTICLE UH 15

### INFRASTRUCTURES ET RESEAUX DE TELECOMMUNICATIONS ELECTRONIQUES

Non réglementé.

# DISPOSITIONS APPLICABLES A LA ZONE **UL**

## **CARACTERE DE LA ZONE UL**

Il s'agit d'une zone urbaine réservée à l'implantation d'équipements ou de constructions liées à l'activité touristique, sportive, culturelle, ou de loisirs.



## **ARTICLE UL 1**

### **OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DES SOLS INTERDITES**

1. Toute construction susceptible d'induire des nuisances ou des dangers pour le voisinage et l'environnement ;
2. Les constructions à usage agricole et d'activités ;
3. Les carrières ;
4. Les installations classées ;
5. Les parcs d'attraction.

## **ARTICLE UL 2**

### **OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DES SOLS SOUMISES A CONDITIONS PARTICULIERES**

1. Les constructions d'habitation sous réserve d'être liée à la surveillance et au gardiennage des équipements présents sur la zone.

## **ARTICLE UL 3**

### **ACCES ET VOIRIE**

Se reporter à l'article DG 7.

## **ARTICLE UL 4**

### **DESSERTE PAR LES RESEAUX**

Se reporter à l'article DG 8.

## **ARTICLE UL 5**

### **CARACTERISTIQUE DES TERRAINS**

Non réglementé.

## **ARTICLE UL 6**

### **IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX VOIES ET EMPRISES PUBLIQUES**

1. A défaut de marges de recul supérieures fixées au plan de zonage, les constructions doivent s'implanter au minimum à 5 mètres de l'alignement des voies.
2. Des implantations différentes pourront être autorisées :
  - pour des extensions ou aménagements de bâtiments existants non-conformes à ces règles ;
  - pour les ouvrages techniques nécessaires au fonctionnement des services publics ou d'intérêt collectif.

## **ARTICLE UL 7**

### **IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX LIMITES SEPARATIVES**

1. Les constructions peuvent s'implanter :
  - soit en retrait des limites séparatives à une distance au moins égale à la moitié de la hauteur de la construction sans pouvoir être inférieure à 5m.
  - soit en limite séparative.
2. Des implantations différentes pourront être autorisées :
  - pour des extensions ou aménagements de bâtiments existants non-conformes à ces règles ;
  - pour les ouvrages techniques nécessaires au fonctionnement des services publics ou d'intérêt collectif.

## **ARTICLE UL 8**

### **IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS LES UNES PAR RAPPORT AUX AUTRES SUR UNE MEME PROPRIETE**

Non réglementé.

## **ARTICLE UL 9**

### **EMPRISE AU SOL**

Non réglementé.

## **ARTICLE UL 10**

### **HAUTEUR DES CONSTRUCTIONS**

La hauteur maximale des constructions mesurée depuis le sol existant jusqu'au sommet du bâtiment est fixée à 15 m.

## **ARTICLE UL 11**

### **ASPECT EXTERIEUR**

Non réglementé.

## **ARTICLE UL 12**

### **STATIONNEMENT**

Le stationnement des véhicules correspondant aux besoins des constructions ou installations devra être assuré en dehors de la voie publique

## **ARTICLE UL 13**

### **ESPACES LIBRES, PLANTATIONS**

1. L'aménagement des abords des constructions doit être réalisé avec des essences locales (cf.annexe 1).
2. Les surfaces laissées libres de toute construction, ainsi que les aires de stationnement, doivent être aménagées et plantées.

## **ARTICLE UL 14**

### **PERFORMANCES ENERGETIQUES ET ENVIRONNEMENTALES**

Les constructions devront être orientées de manière à favoriser la récupération des apports solaires et valoriser la lumière naturelle pour limiter les dépenses énergétiques.

## **ARTICLE UL 15**

### **INFRASTRUCTURES ET RESEAUX DE TELECOMMUNICATIONS ELECTRONIQUES**

Non réglementé.

## **TITRE III**

### **DISPOSITIONS APPLICABLES AUX ZONES A URBANISER**

**AUa**  
**AUc**

# DISPOSTIONS APPLICABLES A LA ZONE **AUa**

## **CARACTERE DE LA ZONE AUa**

La zone AUa délimite les secteurs à caractère naturel ou agricole de la commune destinés à permettre l'extension de l'urbanisation à dominante résidentielle.

Les voies publiques et les réseaux d'eau, d'électricité et d'assainissement existants à la périphérie immédiate de la zone ont une capacité suffisante pour desservir les constructions à implanter dans l'ensemble de cette zone.

Celle-ci peut être urbanisée au fur et à mesure de la réalisation des équipements et viabilités internes à la zone à condition de respecter les orientations d'aménagement et de programmation.

Son urbanisation ne pourra survenir qu'après 2025.

## ARTICLE AUa 1

### OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DES SOLS INTERDITES

1. Toute construction susceptible d'induire des nuisances ou des dangers pour le voisinage et l'environnement ;
2. Les installations classées pour la protection de l'environnement
3. Les constructions à usage agricole et industriel ;
4. Les commerces de + de 200m<sup>2</sup> de surface de plancher ;
5. Les carrières ;
6. Les terrains de campings et de caravaning, les caravanes isolées soumises à autorisation, les habitations légères de loisirs.
7. Les parcs d'attraction.

## ARTICLE AUa 2

### OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DES SOLS SOUMISES A CONDITIONS PARTICULIERES

1. Toutes constructions et utilisation du sol susceptibles de s'insérer dans le tissu urbain, sous réserve qu'il n'en résulte pas pour le voisinage et l'environnement des nuisances et dangers et qu'elles respectent les orientations d'aménagement et de programmation définies pour chaque zone ;

## ARTICLE AUa 3

### ACCES ET VOIRIE

1. Se reporter à l'article DG 7.
2. Les voies en impasse desservant à partir de 3 lots doivent être aménagées de telle sorte que les véhicules puissent faire demi-tour.
3. Il devra être aménagé un espace pour les circulations piétonnes de part et d'autre des voies à créer, avec un trottoir de chaque côté dont un au moins avec une largeur minimal de 1,4m.

## ARTICLE AUa 4

### DESSERTE PAR LES RESEAUX

Se reporter à l'article DG 8.

## ARTICLE AUa 5

## CARACTERISTIQUE DES TERRAINS

Non réglementé.

## ARTICLE AUa 6

## IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX VOIES ET EMPRISES PUBLIQUES

1. Les constructions doivent s'implanter au minimum à 3 mètres de l'alignement des voies.
2. Des implantations différentes pourront être autorisées :
  - en cas d'opération d'ensemble pour ce qui concerne les voies internes de l'opération :
  - pour les ouvrages techniques nécessaires au fonctionnement des services publics ou d'intérêt collectif.

## ARTICLE AUa 7

## IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX LIMITES SEPARATIVES

1. Les projets de constructions doivent tenir compte de l'implantation et de l'orientation des constructions voisines, afin de s'intégrer d'une manière ordonnée aux volumes existants ;
2. Les constructions peuvent s'implanter :
  - soit en retrait des limites séparatives à une distance au moins égale à la moitié de la hauteur de la construction sans pouvoir être inférieure à 3m.
  - soit en limite séparative :
    - si leur hauteur totale n'excède pas 4,50 mètres sur limite
    - si elles jouxtent des bâtiments existants construits en limite séparative
    - à l'intérieur d'un lotissement ou groupe d'habitations de maisons individuelles comportant des maisons en bande ou jumelées.
  - Des implantations différentes pourront être autorisées pour les ouvrages techniques nécessaires au fonctionnement des services publics ou d'intérêt collectif.

**ARTICLE AUa 8**

**IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS LES  
UNES PAR RAPPORT AUX AUTRES SUR UNE  
MEME PROPRIETE**

Non réglementé.

**ARTICLE AUa 9**

**EMPRISE AU SOL**

Non réglementé.

**ARTICLE AUa 10**

**HAUTEUR DES CONSTRUCTIONS**

1. La hauteur maximale des constructions mesuré depuis le sol existant jusqu'au sommet du bâtiment est fixée à 9m.
2. Une hauteur supérieure pourra être admise pour
  - des constructions dont l'élévation résulte d'impératifs techniques.
  - les équipements d'intérêt collectif, et équipements publics.

**ARTICLE AUa 11**

**ASPECT EXTERIEUR**

Les constructions doivent présenter un aspect compatible avec le caractère ou l'intérêt des lieux avoisinants, du site et des paysages et doivent respecter les prescriptions architecturales et paysagères : article DG 9.

**ARTICLE AUa 12**

**STATIONNEMENT**

1. Le stationnement des véhicules correspondant aux besoins des constructions ou installations devra être assuré en dehors de la voie publique. Ainsi, il sera demandé au moins une place de stationnement par habitation (hors garage).
2. Dans les groupes d'habitation, cette place peut être prévue sur le domaine commun.

**ARTICLE AUa 13**

**ESPACES LIBRES, PLANTATIONS**

1. L'aménagement des abords des constructions doit être réalisé avec des essences locales (cf.annexe 1).
2. Les surfaces laissées libres de toute construction, ainsi que les aires de stationnement, doivent être aménagées et plantées.



3. Dans les groupes d'habitation dont le nombre de logements est supérieur à 10, un espace libre commun égal à 10% de la surface totale doit être prévu. Cet espace pourra être planté ou utilisé en aire de repos, de jeux, ou de détente. Les surfaces des cheminements piétons, en dehors des voies ouvertes à la circulation des véhicules, peuvent être prises en compte dans la détermination de cet espace libre.

## ARTICLE AUa 14

### **PERFORMANCES ENERGETIQUES ET ENVIRONNEMENTALES**

Les constructions devront être orientées de manière à favoriser la récupération des apports solaires et valoriser la lumière naturelle pour limiter les dépenses énergétiques.

## ARTICLE AUa 15

### **INFRASTRUCTURES ET RESEAUX DE TELECOMMUNICATIONS ELECTRONIQUES**

Non réglementé.

# DISPOSTIONS APPLICABLES A LA ZONE AUc

## **CARACTERE DE LA ZONE AUc**

La zone AUc délimite les secteurs à caractère naturel ou agricole de la commune voués à l'accueil d'équipements publics ou d'intérêt collectif notamment dédiés à l'accueil et aux logements des personnes âgées (EHPAD, résidences services....) ou à mobilité réduite.

Les voies publiques et les réseaux d'eau, d'électricité et d'assainissement existants à la périphérie immédiate de la zone ont une capacité suffisante pour desservir les constructions à implanter dans l'ensemble de cette zone. Celle-ci peut être urbanisée au fur et à mesure de la réalisation des équipements et viabilités internes à la zone à condition de respecter les orientations d'aménagement et de programmation.

Son urbanisation ne pourra survenir qu'après 2025.

## ARTICLE AUc 1

### OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DES SOLS INTERDITES

1. Toute construction susceptible d'induire des nuisances ou des dangers pour le voisinage et l'environnement ;
2. Les installations classées pour la protection de l'environnement
3. Les constructions à usage agricole et industriel ;
4. Les logements autres que ceux autorisés à l'article AUc2 :
5. Les commerces ;
6. Les carrières ;
7. Les terrains de campings et de caravaning, les caravanes isolées soumises à autorisation, les habitations légères de loisirs.
8. Les parcs d'attraction.

## ARTICLE AUc 2

### OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DES SOLS SOUMISES A CONDITIONS PARTICULIERES

1. Les équipements publics ou privés d'intérêt collectifs destinés au logement et à l'accueil des personnes âgées : EHPAD, résidence service... ou à mobilité réduite ;
2. Les constructions de logements liés et nécessaires au fonctionnement des équipements autorisés sur la zone. Ces logements seront réalisés simultanément ou postérieurement aux équipements.

## ARTICLE AUc 3

### ACCES ET VOIRIE

1. Se reporter à l'article DG 7.
2. Les voies en impasse desservant doivent être aménagées de telle sorte que les véhicules puissent faire demi-tour.
3. Il devra être aménagé un espace pour les circulations piétonnes de part et d'autre des voies à créer, avec un trottoir de chaque côté dont un au moins avec une largeur minimal de 1,4m.

#### ARTICLE AUc 4

#### DESSERTE PAR LES RESEAUX

Se reporter à l'article DG 8.

#### ARTICLE AUc 5

#### CARACTERISTIQUE DES TERRAINS

Non réglementé.

#### ARTICLE AUc 6

#### IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX VOIES ET EMPRISES PUBLIQUES

1. Les constructions doivent s'implanter au minimum à 3 mètres de l'alignement des voies.
2. Des implantations différentes pourront être autorisées :
  - en cas d'opération d'ensemble pour ce qui concerne les voies internes de l'opération :
  - pour les ouvrages techniques nécessaires au fonctionnement des services publics ou d'intérêt collectif.

#### ARTICLE AUc 7

#### IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX LIMITES SEPARATIVES

1. Les projets de constructions doivent tenir compte de l'implantation et de l'orientation des constructions voisines, afin de s'intégrer d'une manière ordonnée aux volumes existants ;
2. Les constructions peuvent s'implanter à une distance des limites séparatives au moins égale à la moitié de la hauteur de la construction sans pouvoir être inférieure à 3m.:
3. Des implantations différentes pourront être autorisées pour les ouvrages techniques nécessaires au fonctionnement des services publics ou d'intérêt collectif.

#### ARTICLE AUc 8

#### IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS LES UNES PAR RAPPORT AUX AUTRES SUR UNE MEME PROPRIETE

Non réglementé.

## ARTICLE AUc 9

## EMPRISE AU SOL

Non réglementé.

## ARTICLE AUc 10

## HAUTEUR DES CONSTRUCTIONS

1. La hauteur maximale des constructions mesurée depuis le sol existant jusqu'au sommet du bâtiment est fixée à 9m.
2. Une hauteur supérieure pourra être admise pour
  - des constructions dont l'élévation résulte d'impératifs techniques.
  - les équipements d'intérêt collectif, et équipements publics.

## ARTICLE AUc 11

## ASPECT EXTERIEUR

Les constructions doivent présenter un aspect compatible avec le caractère ou l'intérêt des lieux avoisinants, du site et des paysages et doivent respecter les prescriptions architecturales et paysagères : article DG 9.

## ARTICLE AUc 12

## STATIONNEMENT

1. Le stationnement des véhicules correspondant aux besoins des constructions ou installations devra être assuré en dehors de la voie publique.

## ARTICLE AUc 13

## ESPACES LIBRES, PLANTATIONS

1. L'aménagement des abords des constructions doit être réalisé avec des essences locales (cf.annexe 1).
2. Les surfaces laissées libres de toute construction, ainsi que les aires de stationnement, doivent être aménagées et plantées.
3. Dans les groupes d'habitation dont le nombre de logements est supérieur à 10, un espace libre commun égal à 10% de la surface totale doit être prévu. Cet espace pourra être planté ou utilisé en aire de repos, de jeux, ou de détente. Les surfaces des cheminements piétons, en dehors des voies ouvertes à la circulation des véhicules, peuvent être prises en compte dans la détermination de cet espace libre.

## ARTICLE AUa 14

### **PERFORMANCES ENERGETIQUES ET ENVIRONNEMENTALES**

Les constructions devront être orientées de manière à favoriser la récupération des apports solaires et valoriser la lumière naturelle pour limiter les dépenses énergétiques.

## ARTICLE AUa 15

### **INFRASTRUCTURES ET RESEAUX DE TELECOMMUNICATIONS ELECTRONIQUES**

Non réglementé.

# DISPOSITIONS APPLICABLES A LA ZONE A

## **CARACTERE DE LA ZONE A**

La zone A est une zone de richesses naturelles qu'il convient de protéger en raison de la valeur agronomique des sols et des structures agricoles.

## ARTICLE A 1

### OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DES SOLS INTERDITES

1. Toutes les constructions, occupations ou utilisations du sol non mentionnées à l'article A2.

## ARTICLE A 2

### OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DES SOLS SOUMISES A CONDITIONS PARTICULIERES

1. Les constructions et extensions de bâtiments agricoles liées et nécessaires à l'activité des exploitations agricoles ;
2. Les constructions et extensions à usage d'habitation ainsi que celles qui leur sont complémentaires (dépendances, garages, annexes, piscines...) sous réserve d'être strictement liées et nécessaires au bon fonctionnement des exploitations agricoles existantes ;
3. Les installations de tourisme à la ferme complémentaires à une exploitation agricole existante, par aménagement de bâtiments existants, à l'exclusion des abris de jardin et autres locaux pouvant constituer un abri, des constructions provisoires et des constructions dont l'emprise au sol est inférieure à 50m<sup>2</sup> ;
4. Les affouillements et exhaussements du sol à condition qu'ils ne compromettent pas la stabilité des sols, l'écoulement des eaux et qu'ils ne portent pas atteinte au caractère du site ;
5. La restauration des bâtiments existants à la date d'approbation du PLU. La restauration étant ici le maintien du bâti en bon état et non une transformation de l'architecture ;

6. Le changement de destination des bâtiments repérés sur le plan de zonage et listés ci-dessous :

LIEU DIT	SECTION	PARCELLE
SAINT MARTIN DE BOISY	AA	94
LES PLEINS	AW	37 et 91
LES PLEINS	AW	42
VARINAY	AW	50 et 51
VARINAY	AW	57

7. L'extension des constructions d'habitations existantes sous réserve que l'extension réalisée ne représente pas plus de 30% de la surface de plancher existante, dans une limite totale de 250 m<sup>2</sup>.

Le cas échéant, l'extension à usage d'habitation sera privilégiée par changement de destination à l'intérieur des anciens corps de bâtiments (ancienne grange) accolés à l'habitation principale. Dans ce cas, la surface totale de l'habitation après extension pourra être supérieure à 250m<sup>2</sup>. Ces changements de destination



éventuels sont identifiés au paragraphe 6.

8. Les annexes aux habitations existantes dans une limite de 50m<sup>2</sup> maximum d'emprise au sol (total des annexes hors piscine) et à condition d'être implantées à 20m maximum du bâtiment principal.
9. Les ouvrages techniques nécessaires au fonctionnement des équipements et services publics ou d'intérêt collectif.
10. Les abris pour animaux d'une surface maximale de 25m<sup>2</sup>.

### ARTICLE A 3

### ACCES ET VOIRIE

Se reporter à l'article DG 7.

### ARTICLE A 4

### DESSERTE PAR LES RESEAUX

1. Se reporter à l'article DG 8.
2. En l'absence de réseau d'assainissement collectif, les constructions comporteront un système d'assainissement autonome, conforme aux normes en vigueur et adapté au terrain.

### ARTICLE A 5

### CARACTERISTIQUE DES TERRAINS

Non réglementé.

### ARTICLE A 6

### IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX VOIES ET EMPRISES PUBLIQUES

1. A défaut de marges de recul supérieures fixées au plan de zonage, les constructions doivent s'implanter à une distance de l'alignement des voies au moins égale à 5m.
2. Cette règle générale peut être modifiée pour :
  - l'extension des constructions existantes ;
  - pour les ouvrages techniques nécessaires au fonctionnement des services publics ou d'intérêt collectif.

### ARTICLE A 7

### IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX LIMITES SEPARATIVES

1. Les constructions doivent être implantées en retrait par rapport à la

limite séparative à une distance au moins égale à la hauteur de la construction sans être inférieure à 5 m.

2. Toutefois les constructions peuvent être édifiées en limite :
  - si leur hauteur totale n'excède pas 4,50 mètres sur limite
  - si elles jouxtent des bâtiments existants construits en limite séparative
3. Des implantations différentes pourront être autorisées :
  - pour des extensions ou aménagements de bâtiments existants non-conformes à ces règles ;
  - pour les ouvrages techniques nécessaires au fonctionnement des services publics ou d'intérêt collectif.

## ARTICLE A 8

### **IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS LES UNES PAR RAPPORT AUX AUTRES SUR UNE MEME PROPRIETE**

Non réglementé.

## ARTICLE A 9

### **EMPRISE AU SOL**

Non réglementé.

## ARTICLE A 10

### **HAUTEUR DES CONSTRUCTIONS**

1. La hauteur des constructions est mesurée depuis le sol existant jusqu'au sommet du bâtiment.
2. La hauteur maximale totale des constructions ne peut excéder :
  - 9 mètres pour les constructions à usage d'habitation. Une hauteur supérieure pourra être admise dans le cas d'extension d'habitation existante. Dans ce cas la hauteur maximale sera celle de la construction existante.
  - 4,5mètres pour les constructions annexes aux habitations.
  - 14 mètres pour les autres constructions, hors constructions spécifiques (silo...).
3. Cette hauteur pourra être dépassée pour les bâtiments et ouvrages nécessaires au bon fonctionnement des services publics et des réseaux d'intérêt public lorsque leurs caractéristiques techniques l'imposent.

## ARTICLE A 11

## ASPECT EXTERIEUR

- **Bâtiments d'habitation et annexes :**

Se reporter aux prescriptions architecturales et paysagères : article DG9.

- **Bâtiments agricoles :**

L'objectif est de conserver la cohérence de l'ensemble lors de l'introduction d'un nouvel élément bâti.

- 1. Adaptation au terrain**

Les formes initiales de terrain doivent être modifiées le moins possible.

- 2. Volumes**

Les bâtiments tunnels sont autorisés à condition qu'ils soient de couleur verte et mate ou translucide pour les serres.

Afin d'éviter les volumes disparates, les organisations linéaires seront privilégiées.

- 3. Toitures**

La toiture des bâtiments agricoles principaux aura une pente de 10% minimum. Les appentis sont autorisés.

- 4. Couvertures**

Les couvertures seront de couleur rouge terre cuite. Dans tous les cas les couvertures seront mates et non réfléchissantes. L'utilisation de plaques translucides pour améliorer la clarté des bâtiments est autorisée.

- 5. Façades**

Les bardages en bois de couleur naturelle, les tôles, acier ou aluminium prélaqué mat et les murs enduits sont à privilégier.

Les couleurs claires sont à proscrire.

Les bardages métalliques seront dans la gamme de couleur des beiges, marrons, gris pierre, sables de pays foncé.

- 6. Façades**

Les clôtures devront présenter un aspect compatible avec le caractère du bâti environnant.

L'utilisation de matériaux disgracieux est interdite (palette, tôles,...).

- 7. Stockages**

Les aires de stockage devront être le moins visibles possibles depuis le domaine public.

Des plantations pourront être imposées pour réduire l'impact visuel des stockages.

## ARTICLE A 12

## STATIONNEMENT

Les places de stationnement devront être prévues en dehors des voies et espaces publics.

## **ARTICLE A 13**

### **ESPACES LIBRES, PLANTATIONS**

1. L'aménagement des abords des constructions doit être réalisé avec des essences locales (cf.annexe 1).
2. Les haies bocagères, bosquets isolés, longeront les bâtiments pour les absorber au maximum, masqueront une partie moins esthétique.

## **ARTICLE A 14**

### **PERFORMANCES ENERGETIQUES ET ENVIRONNEMENTALES**

Les constructions devront être orientées de manière à favoriser la récupération des apports solaires et valoriser la lumière naturelle pour limiter les dépenses énergétiques.

## **ARTICLE A 15**

### **INFRASTRUCTURES ET RESEAUX DE TELECOMMUNICATIONS ELECTRONIQUES**

Non réglementé.

## TITRE V

# DISPOSITIONS APPLICABLES AUX ZONES NATURELLES

N

# DISPOSTIONS APPLICABLES A LA ZONE **N**

## **CARACTERE DE LA ZONE N**

Il s'agit d'une zone naturelle qu'il convient de protéger en raison de la qualité des sites, des milieux naturels, des paysages et de leur intérêt, notamment du point de vue esthétique, historique, écologique, ou de leur caractère d'espaces naturels.

L'indice (i) indique que le secteur est concerné par un risque d'inondation et soumis au Plan de Prévention des Risques Naturels Prévisibles d'Inondation annexé au PLU.

## ARTICLE N 1

### OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DES SOLS INTERDITES

1. Toutes les constructions, occupations ou utilisations du sol non mentionnées à l'article N2.
2. La destruction des éléments de patrimoine identifiés au titre de l'article L.123-1-5-III-2°

## ARTICLE N 2

### OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DES SOLS SOUMISES A CONDITIONS PARTICULIERES

Les constructions ci-dessous ne sont admises que si elles ne portent pas atteinte au caractère des lieux avoisinants, des sites et paysages naturels et à leur intérêt esthétique ou écologique.

1. Les ouvrages techniques nécessaires au fonctionnement des équipements et services publics ou d'intérêt collectif ;
2. Les affouillements et exhaussements du sol à condition qu'ils ne compromettent pas la stabilité des sols, l'écoulement des eaux et qu'ils ne portent pas atteinte au caractère du site.
3. La restauration et l'aménagement des bâtiments existants à la date d'approbation du PLU. La restauration étant ici le maintien du bâti en bon état et non une transformation de l'architecture ;
4. Le changement de destination des bâtiments repérés sur le plan de zonage et listés ci-dessous :

LIEU DIT	SECTION	PARCELLE
BOISY	AY	12

5. L'extension des constructions d'habitations existantes, sous réserve que l'extension réalisée ne représente pas plus de 30% de la surface de plancher existante, dans une limite totale de 250 m<sup>2</sup>.

Le cas échéant, l'extension à usage d'habitation sera privilégiée par changement de destination à l'intérieur des anciens corps de bâtiments (ancienne grange) accolés à l'habitation principale. Dans ce cas, la surface totale de l'habitation après extension pourra être supérieure à 250m<sup>2</sup>. Ces changements de destination éventuels sont identifiés au paragraphe 4.

6. Les annexes aux habitations existantes dans une limite de 50m<sup>2</sup> maximum d'emprise au sol (total des annexes hors piscine) et à condition d'être implantées à 20m maximum du bâtiment principal.
7. Les abris pour animaux d'une surface maximale de 25m<sup>2</sup>.
8. En zone N(i), les constructions susvisées sont autorisées sous réserve des prescriptions du PPRNPI annexé au PLU.

### ARTICLE N 3

### ACCES ET VOIRIE

Se reporter à l'article DG 7.

### ARTICLE N 4

### DESSERTE PAR LES RESEAUX

1. Se reporter à l'article DG 8.
3. En l'absence de réseau d'assainissement collectif, les constructions comporteront un système d'assainissement autonome, conforme aux normes en vigueur et adapté au terrain.

### ARTICLE N 5

### CARACTERISTIQUE DES TERRAINS

Non réglementé.

### ARTICLE N 6

### IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX VOIES ET EMPRISES PUBLIQUES

1. A défaut de marges de recul supérieures fixées au plan de zonage, les constructions doivent s'implanter à une distance de l'alignement des voies au moins égale à 5m ;
2. Cette règle générale peut être modifiée pour :
  - l'extension des constructions existantes à condition que cela n'aggrave pas la situation par rapport à la route ;
  - pour les ouvrages techniques nécessaires au fonctionnement des services publics ou d'intérêt collectif.

### ARTICLE N 7

### IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX LIMITES SEPARATIVES

1. Les constructions doivent être implantées en retrait par rapport à la limite séparative à une distance au moins égale à la hauteur de la construction sans être inférieure à 5 m.



2. Toutefois les constructions peuvent être édifiées en limite :
  - si leur hauteur totale n'excède pas 4,50 mètres sur limite
  - si elles jouxtent des bâtiments existants construits en limite séparative
3. Des implantations différentes pourront être autorisées :
  - pour des extensions ou aménagements de bâtiments existants non-conformes à ces règles ;
  - pour les ouvrages techniques nécessaires au fonctionnement des services publics ou d'intérêt collectif.

## **ARTICLE N 8**

### **IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS LES UNES PAR RAPPORT AUX AUTRES SUR UNE MEME PROPRIETE**

Non réglementé.

## **ARTICLE N 9**

### **EMPRISE AU SOL**

Non réglementé.

## **ARTICLE N 10**

### **HAUTEUR DES CONSTRUCTIONS**

1. La hauteur maximale des constructions mesurée depuis le sol existant jusqu'au sommet du bâtiment est fixée à 9 m.
2. La hauteur maximale des constructions annexes aux habitations existantes depuis le sol existant jusqu'au sommet du bâtiment est fixée à 4,5mètres.
3. Une hauteur supérieure pourra être admise :
  - dans le cas d'extension de construction existante. Dans ce cas la hauteur maximale sera celle de la construction existante.
  - pour les bâtiments et ouvrages nécessaires au bon fonctionnement des services publics et des réseaux d'intérêt public lorsque leurs caractéristiques techniques l'imposent.

## **ARTICLE N 11**

### **ASPECT EXTERIEUR**

L'aspect des constructions devra être compatible avec la tenue générale de la zone et l'harmonie du paysage. En outre les constructions doivent respecter les prescriptions architecturales et

ARTICLE N 12                      paysagères : article DG9.

## **STATIONNEMENT**

Les places de stationnement devront être prévues en dehors des voies et espaces publics.

ARTICLE N 13

## **ESPACES LIBRES, PLANTATIONS**

1. L'aménagement des abords des constructions doit être réalisé avec des essences locales (cf.annexe 1). Les haies doivent être constituées d'au moins trois espèces différentes.
2. Il est rappelé que les zones humides et les corridors écologiques protégés au titre de l'article L123.1.7 font l'objet de prescriptions particulières, se référer aux dispositions générales (DG 9).

ARTICLE N 14

## **PERFORMANCES ENERGETIQUES ET ENVIRONNEMENTALES**

Les constructions devront être orientées de manière à favoriser la récupération des apports solaires et valoriser la lumière naturelle pour limiter les dépenses énergétiques.

ARTICLE N 15

## **INFRASTRUCTURES ET RESEAUX DE TELECOMMUNICATIONS ELECTRONIQUES**

Non réglementé.

## ANNEXES

### ESSENCES VEGETALES CONSEILLEES

# ANNEXE 1 : ESSENCES VÉGÉTALES CONSEILLÉES

(Liste non exhaustive)

## • Arbres à haut-jet

- Chêne pédonculé (*Quercus robur*)
- Chêne sessile (*Quercus petraea*)
- Erable sycomore (*Acer pseudoplatanus*)
- Frêne commune (*Fraxinus excelsior*)
- Hêtre (*Fagus sylvatica*)
- Merisier (*Prunus avium*)
- Tilleul (*Tilia platyphyllos*)

## • Arbres bas ou arbres récépés

- Bouleau (*Betula verrucosa*)
- Charme (*Carpinus betulus*)
- Châtaignier (*Castanea sativa*)
- Erable champêtre (*Acer campestre*)
- Genévrier (*Juniperus communis*)
- Poirier commune (*Pyrus pyraeaster*)
- Alisier blanc (*Sorbus aria*)

## • Arbustes

- Ajonc d'europe (*Ulex europaeus*)
- Aubépine (*Craetaegus monogyna*)
- Camérisier (*Lonicera xylosteum*)
- Cornouiller sanguin (*Cornus sanguinea*)
- Fusain d'Europe (*Euonymus europaeus*)
- Genêt des teinturiers (*Genista tinctoria*)
- Groseillier à maquereau (*Ribes uva crispa*)
- Houx (*Ilex aquifolium*)
- Noisetier (*Corylus avellana*)
- Pommier sauvage (*Malus sylvestris*)
- Prunellier (*Prunus spinosa*)
- Troène (*Ligustrum vulgare*)
- Sureau noir (*Sambucus nigra*)