

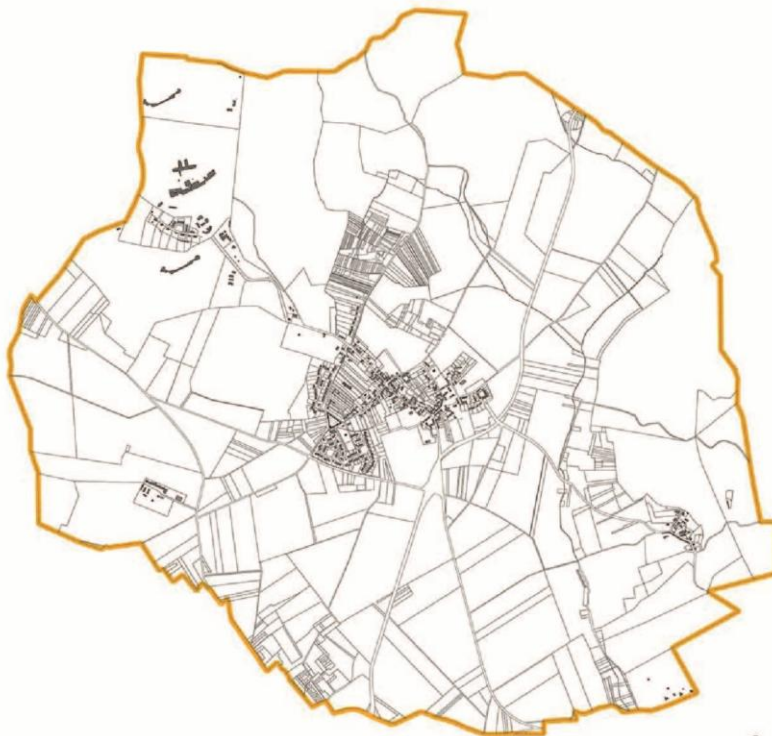


Plan Local d'Urbanisme

Aincourt

Département du Val d'Oise

MODIFICATION SIMPLIFIÉE N°1



PIÈCE 5 : REGLEMENT

Plan local d'urbanisme approuvé le 08 juillet 2021

Modification simplifiée n°1 approuvée le :



Ensemble, participons à l'aménagement du territoire

*Ing*ESPACES



Urbanisme, Environnement, Déplacements

TITRE 4

IV. REGLES ET DISPOSITIONS APPLICABLES AUX ZONES A PROTEGER

Le présent titre s'applique aux zones à protéger du PLU :

- **A** : zone agricole
 - Secteur Ap présentant une forte sensibilité paysagère
- **N** : zone naturelle
 - Secteur Na comprenant le corps de ferme de Brunel
 - Secteur Nj correspondant aux jardins familiaux et aux fonds de jardin

Rappel : L'ensemble des dispositions ci-après s'applique sous réserve des dispositions du Titre 1.

CHAPITRE 2 : REGLES ET DISPOSITIONS APPLICABLES A LA ZONE N

SECTION 1 – DESTINATION DES CONSTRUCTIONS, USAGES DES SOLS ET NATURES D'ACTIVITE

1-1 – INTERDICTION DE CERTAINS USAGES ET AFFECTATIONS DES SOLS, CONSTRUCTIONS ET ACTIVITES

Tous les types d'affectations des sols et de constructions sont interdits, à l'exception de ceux respectant les prescriptions visées au point 1-2 ci-dessous.

1-2 - LIMITATION DE CERTAINS USAGES ET AFFECTATIONS DES SOLS, CONSTRUCTIONS ET ACTIVITES

Usages et affectations des sols, constructions et activités soumis à des conditions particulières

Dans l'ensemble de la zone N, hors secteur Nj :

- Les constructions et installations liées aux exploitations forestières
- l'extension et l'aménagement des habitations existantes régulièrement autorisées, dans la limite de 20 % de l'emprise au sol existante à l'approbation du PLU et sous réserve que la surface de plancher totale après extension n'excède pas 250 m².
- Les constructions, installations et aménagements, y compris dans les espaces naturels sensibles pour ces derniers, à condition qu'ils soient nécessaires aux équipements d'intérêt collectif et services publics dès lors qu'ils ne sont pas incompatibles avec l'exercice d'une activité agricole, pastorale ou forestière du terrain sur lequel ils sont implantées et qu'ils ne portent pas atteinte à la sauvegarde des espaces naturels et des paysages.
- Le changement de destination des bâtiments existants repérés sur le document graphique du règlement
- Les abris pour animaux dans la limite d'un abri de 40 m² maximum d'emprise au sol par tranche entamée de 5000 m² de superficie de terrain.
- Les affouillements et exhaussements des sols à condition d'être liés aux constructions et aménagements autorisés. Les exhaussements de sol sont limités à 0,6 m calculés à partir du niveau de la voirie desservant le terrain.

En outre, dans le secteur Na, sont autorisées les constructions à destination :

- D'artisanat et de commerce de détails,
- De restauration,
- D'activités de services où s'effectue l'accueil d'une clientèle,
- L'hébergement touristique

Dans le secteur Nj seuls sont autorisés les abris de jardin.

Protections, risques, nuisances

- Des éléments remarquables bâtis à protéger sont identifiés sur les documents graphiques du règlement au titre de l'article L.151-19 du Code de l'Urbanisme. Tous travaux ayant pour effet de modifier ou de supprimer un élément identifié aux documents graphiques du règlement, en application des articles L.151-19 et R.421-28 du Code de l'Urbanisme sont soumis à déclaration préalable. A ce titre notamment, la rénovation, la modification de ces éléments remarquables ainsi identifiés, peuvent être interdites ou autorisées sous réserve du respect des règles et dispositions communes à toutes les zones figurant au titre 1 du présent règlement. La démolition totale d'un bâtiment ainsi identifié est interdite.
- Des éléments naturels à protéger sont identifiés sur les documents graphiques du règlement au titre des articles L.113-1 et L.151-23 du Code de l'Urbanisme. Ces éléments à protéger doivent respecter les règles et dispositions communes à toutes les zones figurant au titre 1 du présent règlement.
- Terrains alluvionnaires compressibles.
Un liseré graphique matérialise sur le plan des contraintes du sol et du sous-sol annexé au présent PLU des zones d'alluvions compressibles où l'eau est présente à moins de 2 mètres de profondeur. Dans ces zones, les sous-sols sont interdits.
Il incombe aux constructeurs de prendre toutes mesures pour assurer la stabilité des constructions, installation ou autres formes d'utilisation du sol autorisées dans ces secteurs et de s'assurer de la compatibilité du sol avec un assainissement autonome. Il conviendra de se référer aux dispositions de la notice jointe en annexe.
- Risque de mouvement de terrain différentiel consécutif à la sécheresse et à la réhydratation des sols. La carte d'exposition au « retrait-gonflement des sols argileux » jointe en annexe au présent PLU, localise les secteurs de la commune concernés par ce phénomène et les niveaux de susceptibilité des sols. Il importe aux constructeurs de prendre toute précaution et disposition, dans ces zones, pour assurer la stabilité des constructions, installations ou autres formes d'utilisation du sol autorisées. Ces précautions sont rappelées dans l'annexe technique « retrait-gonflement des sols argileux ». Dans les zones d'exposition au « retrait-gonflement des sols argileux » moyenne et forte, il est imposé la réalisation d'études de sol pour toutes les constructions à usage d'habitation.
- Risque d'inondation pluviale. Les axes d'écoulement sont indiqués sur les documents graphiques du règlement et au plan des contraintes du sol et du sous-sol annexé au présent PLU.
Dans les secteurs agricoles ou naturels éloignés de l'urbanisation ou destinés à être maintenus en dehors de toute extension de l'urbanisation, et dans lesquels le ruissellement se concentre dans un talweg il convient, sur une distance de 10 m de part et d'autre du talweg (bande de 20 m de large), d'interdire toute construction, remblai ou clôture susceptible de faire obstacle à l'écoulement. Pourront toutefois, faire exception à cette interdiction, les constructions d'intérêt général, les extensions limitées de bâtiments existants et les bâtiments agricoles de type hangar s'ils préservent la libre circulation des écoulements et s'ils ne sont pas exposés à des dommages en cas d'inondation.
- Protection des lisières des massifs boisés de plus de 100 hectares : Les lisières des espaces boisés doivent être protégées. En dehors des sites urbains constitués, conformément aux orientations du SDRIF, seuls sont admis les constructions agricoles et les aménagements et les installations assurant la vocation multi-fonctionnelle de la forêt, à savoir :
 - la production forestière,
 - l'accueil du public,
 - les missions écologiques et paysagères, et notamment : l'accès pour les besoins de la gestion forestière; l'implantation des équipements nécessaires au développement économique de la filière bois; l'extension du patrimoine forestier ouvert au public.
- La zone N est en partie concernée par des enveloppes d'alerte des zones humides potentielles de classe 3 définies par la DRIEE. Dans ce cadre, pour toute ouverture à

l'urbanisation dans ces enveloppes, le pétitionnaire doit vérifier au préalable si la zone est avérée humide (analyse de la flore et/ou du sol).

- Secteur de nuisances acoustiques et atmosphériques. La zone N est en partie concernée par des nuisances acoustiques et atmosphériques dues liées à l'infrastructure de transports terrestres qu'est la RD983 (cf. pièce 9 du PLU).

SECTION 2 – CARACTERISTIQUES URBAINE, ARCHITECTURALE, ENVIRONNEMENTALE ET PAYSAGERE

2-1 – VOLUMETRIE ET IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS

Emprise au sol des constructions

Dans le secteur Na, l'emprise au sol des constructions ne peut excéder l'emprise au sol existante à l'approbation du PLU majorée de 30%.

Dans le secteur Nj, l'emprise au sol des abris de jardin ne peut excéder 10 m² par unité foncière.

Hauteur des constructions

Aucune limitation de hauteur n'est fixée pour les constructions à destination d'équipements d'intérêt collectif et services publics. Elle peut toutefois être limitée si l'insertion de l'équipement dans le site est de nature à porter une atteinte grave au paysage.

La hauteur des bâtiments d'exploitation forestière ne peut excéder 10 mètres, mesurés du sol naturel jusqu'au faîtage.

L'aménagement et l'extension des constructions d'habitation existantes ne peuvent induire aucune surélévation.

La hauteur des abris pour animaux, mesurée à partir du sol naturel, ne peut excéder 3,50 m au faîtage ou à l'acrotère.

Dans le secteur Na, la hauteur des constructions ne peut excéder celle des constructions existantes sur le secteur.

Dans le secteur Nj, la hauteur des abris de jardin ne doit pas dépasser 2,5 m.

Implantation des constructions par rapport aux voies publiques et emprises publiques

1. Les constructions doivent respecter un recul d'au moins 6 mètres de l'alignement de la voie publique ou de la limite d'emprise des voies privées, existantes ou à créer.

2. L'ensemble de ces dispositions ne s'applique pas pour les constructions à destination d'équipements d'intérêt collectif et services publics.

Implantation des constructions par rapport aux limites séparatives

1. Les constructions peuvent s'implanter sur une ou plusieurs limites séparatives ou en retrait des limites séparatives de propriété, le retrait est au moins égal à 6 mètres.

2. L'ensemble de ces dispositions ne s'applique pas pour les constructions à destination d'équipements d'intérêt collectif et services publics.

2-2 – QUALITE URBAINE, ARCHITECTURALE, ENVIRONNEMENTALE ET PAYSAGERE

Qualité urbaine, architecturale et paysagère

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

Les clôtures

Les éventuelles clôtures doivent être les plus discrètes et naturelles possibles. Elles peuvent être constituées :

- soit de fils métalliques horizontaux lisses ou barbelés, au maximum de 6,
- soit de lisses en bois horizontales de 5 cm, au maximum de 4,
- soit d'un grillage souple finition gris métal ou vert foncé,

Leur hauteur est comprise entre 1m50 et 2m. Elles doivent être fixées par crampons simples sur poteaux finition bois naturels. Ces clôtures peuvent être doublées d'une haie champêtre plantée d'essences locales. La conception ne doit pas contraindre le bon développement de la haie et permettre le passage de la faune avec, par exemple, des mailles minimum de 10x10cm pour les grillages, ou des ouvertures de la même taille tous les 10m. Les portails et piliers doivent être d'exécution simple et discrète.

Qualité environnementale

Les moteurs de climatisation, les pompes à chaleur et les moteurs et pompes relatifs aux piscines doivent être impérativement intégrés au bâti ou aux annexes et faire l'objet d'une protection phonique.

Les citernes à gaz liquéfié ou à mazout, ainsi que les installations similaires (silos de stockage de matériaux de combustion) sont intégrées dans un local fermé indépendant de la construction principale ou intégrées dans le bâtiment ou bien sont enterrées.

L'installation d'antennes paraboliques (soumises à autorisation lorsque leur diamètre est supérieur à 1m) est interdite côté rue. Dans le cas d'impossibilité technique, elle peut être assujettie à des préconisations et/ou recommandations susceptibles d'assurer au mieux leur insertion discrète dans l'environnement : mise en peinture, implantation non visible - ou la moins visible possible - depuis l'espace public, etc.

Les capteurs solaires sont insérés au mieux dans l'environnement (voir annexe).

Si les éoliennes domestiques sont implantées sur la toiture, leur hauteur doit être inférieure ou égale à 2 m à partir de la base d'installation et elles ne doivent pas générer de nuisances phoniques et visuelles pour l'environnement immédiat.

Les constructions nouvelles doivent prendre en compte dans la mesure du possible les objectifs de développement durable et la préservation de l'environnement tout en s'inscrivant en harmonie avec le paysage existant :

- Privilégier les matériaux renouvelables, récupérables, recyclables.
- Intégrer des dispositifs de récupération de l'eau de pluie.

- Prévoir une isolation thermique pour réduire la consommation d'énergie.
- Privilégier l'utilisation des énergies renouvelables, solaires (utilisation passive et active de l'énergie solaire), géothermique,....et des énergies recyclées.
- Orienter les bâtiments pour favoriser la récupération des apports solaires et valoriser la lumière naturelle pour limiter les dépenses d'énergie.

Stockage des déchets

Les constructions nouvelles doivent obligatoirement prévoir des systèmes de stockage des différentes catégories de déchets collectés.

2-3 – TRAITEMENT ENVIRONNEMENTAL ET PAYSAGER DES ESPACES NON BATIS ET ABORDS DES CONSTRUCTIONS

Sur le terrain d'assiette de la construction, les espaces libres de toute construction et non occupés par des aires de stationnement ou des jardins, doivent être plantés ou recevoir un aménagement paysager végétal.

2-4 – STATIONNEMENT

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

SECTION 3 – EQUIPEMENT ET RESEAUX

3-1 – DESSERTE PAR LES VOIES PUBLIQUES OU PRIVEES

Pour être constructible, un terrain doit avoir un accès à une voie publique ou privée ouverte à la circulation automobile et en état de viabilité. Les caractéristiques des accès doivent permettre de satisfaire aux exigences de la sécurité, de la défense contre l'incendie, de la protection civile, au ramassage des ordures ménagères et aux besoins des constructions et installations envisagées.

Les accès directs aux voies publiques doivent toujours être assujettis à l'accord du gestionnaire de la voirie concernée.

3-2 – DESSERTE PAR LES RESEAUX

Alimentation en eau potable

Toute construction ou installation nouvelle qui, par sa destination, implique une utilisation d'eau potable doit être alimentée, s'il existe, par branchement à un réseau collectif de distribution sous pression présentant des caractéristiques suffisantes, ou à défaut, par un moyen conforme à la réglementation en vigueur.

Assainissement des eaux usées

Toute construction ou installation nouvelle, à usage d'habitation ou d'activités, non raccordée à un réseau de collecte des eaux usées est tenue de posséder un système d'assainissement conforme et en bon état de fonctionnement afin d'assurer la collecte, le traitement et l'évacuation des eaux usées.

- Moins de 20 équivalent-habitants, le rejet se fait par infiltration dans le sol, dérogation possible après autorisation du SPE (arrêté du 07/09/2009) ;
- plus de 20 EH, le rejet se fait par rejet dans les eaux superficielles, dérogation possible après avis d'un hydrogéologue (arrêté du 21/07/2015).

Assainissement des eaux pluviales

Les aménagements réalisés sur un terrain ne doivent pas faire obstacle au libre écoulement des eaux pluviales (articles 640 et 641 du code civil).

Pour tout nouveau projet (construction, extension, réhabilitation) et toute modification de la configuration du terrain naturel (remblai, nivellement.....), les pétitionnaires doivent étudier la faisabilité d'une gestion complète des eaux pluviales à la parcelle (stockage/ réutilisation / infiltration) et la mettre en œuvre si cette solution est possible.

Desserte électrique et gaz, desserte en télécommunications

Le raccordement des constructions aux réseaux concessionnaires (Télécommunications, électricité, gaz) doit être effectué en souterrain jusqu'à la limite du domaine public en un point à déterminer avec le service concessionnaire.