

SOMMAIRE

TITRE I : DISPOSITIONS APPLICABLES AUX ZONES URBAINES	2
Chapitre 1 – DISPOSITIONS APPLICABLES A LA ZONE UA	2
SECTION 1 – DESTINATION DES CONSTRUCTIONS, USAGE DES SOLS ET NATURES D'ACTIVITE.....	4
SECTION 2 – CARACTERISTIQUE URBAINE, ARCHITECTURALE, ENVIRONNEMENTALE ET PAYSAGERE	5
SECTION 3 – EQUIPEMENTS ET RESEAUX	29
Chapitre 2 – DISPOSITIONS APPLICABLES A LA ZONE UB.....	31
SECTION 1 – DESTINATION DES CONSTRUCTIONS, USAGE DES SOLS ET NATURES D'ACTIVITE.....	33
SECTION 2 – CARACTERISTIQUE URBAINE, ARCHITECTURALE, ENVIRONNEMENTALE ET PAYSAGERE	34
SECTION 3 – EQUIPEMENTS ET RESEAUX	45
Chapitre 3 – DISPOSITIONS APPLICABLES A LA ZONE UI.....	47
SECTION 1 – DESTINATION DES CONSTRUCTIONS, USAGE DES SOLS ET NATURES D'ACTIVITE.....	49
SECTION 2 – CARACTERISTIQUE URBAINE, ARCHITECTURALE, ENVIRONNEMENTALE ET PAYSAGERE	50
SECTION 3 – EQUIPEMENTS ET RESEAUX	56
TITRE II : DISPOSITIONS APPLICABLES A LA ZONE A URBANISER	58
Chapitre 1 – DISPOSITIONS APPLICABLES A LA ZONE AU	58
SECTION 1 – DESTINATION DES CONSTRUCTIONS, USAGE DES SOLS ET NATURES D'ACTIVITE.....	59
SECTION 2 – CARACTERISTIQUE URBAINE, ARCHITECTURALE, ENVIRONNEMENTALE ET PAYSAGERE	60
SECTION 3 – EQUIPEMENTS ET RESEAUX	67
Chapitre 2 – DISPOSITIONS APPLICABLES A LA ZONE AUI	69
SECTION 1 – DESTINATION DES CONSTRUCTIONS, USAGE DES SOLS ET NATURES D'ACTIVITE.....	70
SECTION 2 – CARACTERISTIQUE URBAINE, ARCHITECTURALE, ENVIRONNEMENTALE ET PAYSAGERE	71
SECTION 3 – EQUIPEMENTS ET RESEAUX	76
TITRE IV : DISPOSITIONS APPLICABLES A LA ZONE AGRICOLE.....	79
SECTION 1 – DESTINATION DES CONSTRUCTIONS, USAGE DES SOLS ET NATURES D'ACTIVITE.....	81
SECTION 2 – CARACTERISTIQUE URBAINE, ARCHITECTURALE, ENVIRONNEMENTALE ET PAYSAGERE	82
SECTION 3 – EQUIPEMENTS ET RESEAUX	94
TITRE V: DISPOSITIONS APPLICABLES AUX ZONES NATURELLES	97
SECTION 1 – DESTINATION DES CONSTRUCTIONS, USAGE DES SOLS ET NATURES D'ACTIVITE.....	97
SECTION 2 – CARACTERISTIQUE URBAINE, ARCHITECTURALE, ENVIRONNEMENTALE ET PAYSAGERE	100
SECTION 3 – EQUIPEMENTS ET RESEAUX	108

PLAN LOCAL D'URBANISME DE LA COMMUNE DE BOYNES

UA

TITRE I : DISPOSITIONS APPLICABLES AUX ZONES URBAINES

Chapitre 1 – DISPOSITIONS APPLICABLES A LA ZONE UA

Caractère de la zone

Cette zone correspond au centre urbain ancien de Boynes. Il se concentre sur le cœur historique délimité par le mail, les faubourgs qui le prolonge à l'ouest et au sud ainsi que les hameaux anciens de Rouvre, de Mousseau et des Bordes.

Elle reçoit, en plus de l'habitat, les activités artisanales, les commerces, les constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif et d'une façon générale toute activité ou installation compatible avec le caractère urbain de la zone.

Le bâti est le plus souvent implanté en ordre continu le long des voies et sur limites séparatives notamment sur la route de Barville, l'Avenue de la gare, la Grande rue, la rue de l'Echelle, la rue de Rouvre.

Le présent règlement a pour objectif la préservation du caractère de ce bâti en définissant des règles de volumétrie et d'implantation proches de celles des constructions existantes.

Cette zone est entièrement desservie par le réseau d'assainissement d'eaux usées.

Une grande partie de la zone UA situé dans le centre bourg est couverte par le périmètre de protection des abords de monument historique de l'Eglise Saint-Pierre.

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

ARTICLE 1 - Constructions interdites

UA

Sont interdits dans la zone UA :

- 1.1. Les nouvelles constructions et installations à usage agricole et forestier.
- 1.2. Le commerce de gros.
- 1.3. Les cinémas.
- 1.4. Les constructions à usage industriel.
- 1.5. Les entrepôts.
- 1.6. Les centres de congrès et d'exposition.
- 1.7. Sont également interdites les occupations et utilisations du sol visées à l'article UA2 et qui ne répondent pas aux conditions imposées à cet article.

ARTICLE 2 – Constructions soumises à condition

UA

Sont admis, sous réserve qu'ils ne portent pas atteinte à la salubrité ou à la sécurité publique :

- 2.1. Les constructions et installations nouvelles, l'adaptation, le changement de destination, la réfection ou l'extension des constructions existantes, de quelque destination que ce soit, autres que celles visées à l'article 1.
- 2.2. L'adaptation, le changement de destination, les annexes, la réfection ou l'extension de constructions agricoles existantes.
- 2.5. Les affouillements et exhaussements de sol s'ils sont rendus nécessaires pour la réalisation des occupations et des utilisations du sol admises dans la zone.
- 2.6. Les aires de stockage divers sous réserve qu'elles soient liées à l'occupation et à l'utilisation du sol admises dans la zone et qu'elles soient non visibles du domaine public.

SECTION 2 – CARACTERISTIQUE URBAINE, ARCHITECTURALE, ENVIRONNEMENTALE ET PAYSAGERE

ARTICLE 3 – Volumétrie et implantation des constructions

UA

3.1. Emprise au sol des constructions

Il n'est pas fixé de règles.

3.2. Hauteur des constructions

▪ Prescriptions générales

La hauteur maximale des constructions est calculée en tout point du bâtiment par rapport au sol naturel. Les ouvrages de faible emprise, tels que souches de cheminée et de ventilation, locaux techniques d'ascenseur, clochetons, tourelles (etc.) ne sont pas à prendre en compte pour l'application du présent article.

Lorsque le terrain est en pente ($> 2\%$), le point de référence de la hauteur maximale est pris au milieu de la façade ou du pignon sur rue de la construction.

▪ Règles de hauteur :

Lorsque les constructions possèdent une toiture avec au moins deux pans, la hauteur maximale ne doit pas excéder 12 mètres.

Lorsque les constructions possèdent une toiture terrasse, la hauteur maximale ne doit pas excéder 7 mètres.

Les annexes ne pourront excéder 7 mètres de hauteur maximale.

▪ Règle alternative :

Toutefois, une hauteur différente pourra être autorisée ou imposée dans les cas suivants :

- En cas d'extension ou d'aménagement d'un bâtiment existant dont la hauteur ne serait pas conforme à la présente règle. Dans ce cas, la hauteur maximale autorisée ne devra pas dépasser la hauteur initiale du bâtiment existant.
- Pour les constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif et qui présentent des qualités architecturales compatibles avec leur environnement.

3.3. Implantation des constructions

3.3.1. Prescriptions générales

Cette règle s'applique aux terrains existants ainsi qu'aux terrains issus de divisions constitutives de lotissements conformément à l'article R.151-21 du Code de l'urbanisme.

Les règles ci-après ne s'appliquent pas pour les ouvrages enterrés, les piscines et les constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif, pour lesquels il n'est pas fixé de règles.

Les ouvrages de faible emprise, tels que souches de cheminée et de ventilation, locaux techniques d'ascenseur (etc.) ne sont pas à prendre en compte pour l'application du présent article.

▪ **Règle alternative :**

Une implantation différente des constructions peut être autorisée ou imposée :

- Soit lorsque la situation des constructions existantes sur le terrain concerné ou la configuration du parcellaire ne permet pas l'implantation à l'alignement.
- Soit en cas d'extension ou d'aménagement d'une construction existante dont l'implantation n'est pas conforme à la présente règle sans aggraver la non-conformité.

3.3.2. Implantation des constructions par rapport aux voies et emprises publiques

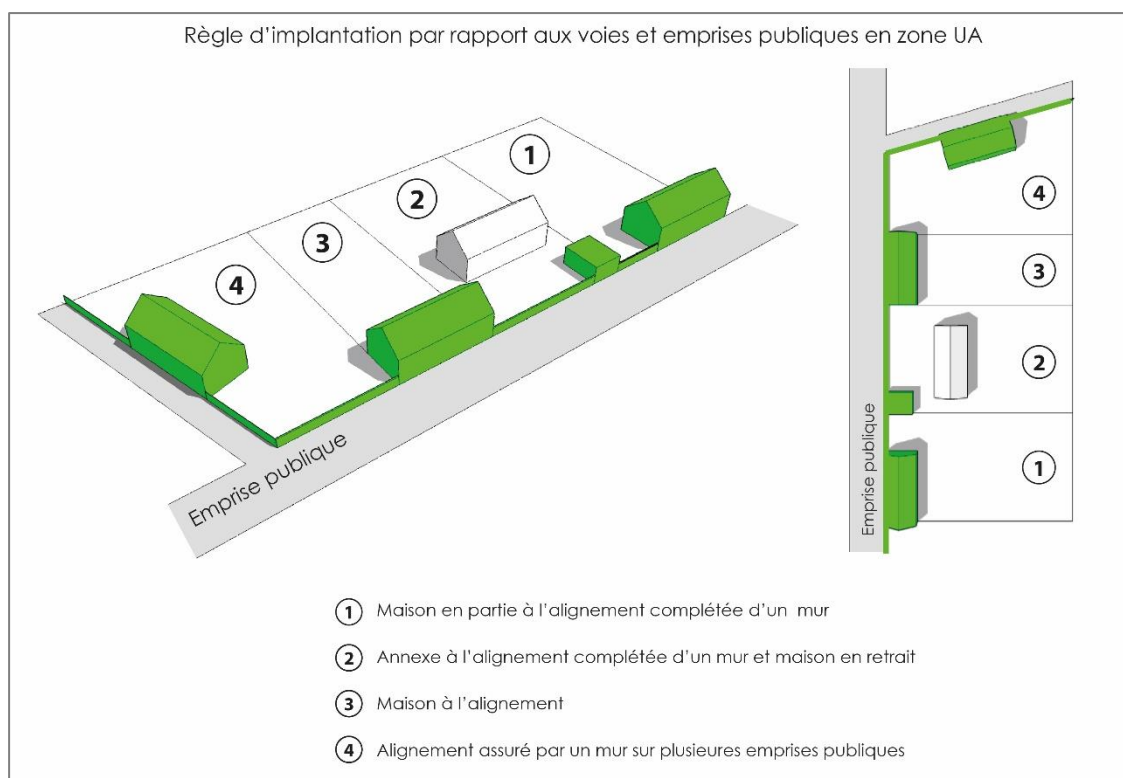
▪ **Définition :**

Les dispositions d'implantation par rapport aux voies et emprises publiques s'appliquent à toutes voies publiques ou privées ouvertes à la circulation générale et aux emprises publiques.

▪ **Règles d'implantation**

Les constructions doivent être implantées à l'alignement.

La continuité du front bâti pourra être partielle dans le cas où elle est complétée par des clôtures. Lorsque celle-ci est réalisée, une implantation en retrait de l'alignement peut être admise.

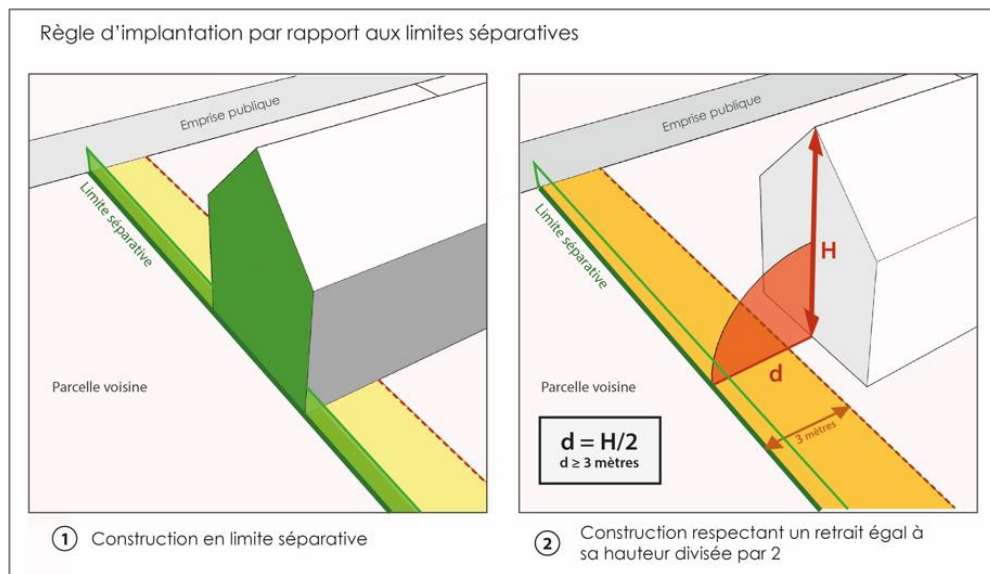


3.3.3. Implantation des constructions par rapport aux limites séparatives

Les constructions peuvent être implantées soit :

- en limites séparatives,
- soit en retrait de la limite séparative.

Dans ce cas, la distance comptée horizontalement de tout point de la construction à édifier au point de la limite séparative qui en est le plus rapproché doit être au moins égale à la moitié de la différence d'altitude entre ces deux points, cette distance n'étant jamais inférieure à 3 mètres.



ARTICLE 4 - Qualité urbaine, architecturale, environnementale et paysagère

UA

4.1. Aspect extérieur des constructions

4.1.1 - Prescriptions générales

Les matériaux utilisés pour restaurer ou transformer un bâtiment existant seront similaires, en texture et en couleur, à ceux qui ont servi pour la construction d'origine, sauf s'il s'agit d'améliorer l'aspect extérieur en conformité avec les prescriptions ci-après.

Le blanc pur, les tonalités vives, brillantes ou sombres sont interdites.

Les bardages en tôle sont interdits.

Les matériaux ou les techniques innovantes découlant de la mise en œuvre d'une performance énergétique ou de l'utilisation des énergies ou ressources renouvelables sont admis.

Les projets présentant une création ou une innovation architecturale peuvent être admis nonobstant les règles ci-après, sous réserve qu'ils ne portent pas 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.

▪ **Règle alternative :**

Sous réserve de l'application de l'article R. 111-27 du Code de l'urbanisme, des dispositions différentes peuvent être admises ou imposées dans les cas suivants :

- Extension, réfection ou aménagement de bâtiments existants non conformes aux prescriptions ci-dessus.
- Constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif.

4.1.2 - Façades

▪ **Prescriptions générales :**

Les matériaux destinés à être recouverts (brique creuse, parpaing, etc.) doivent être enduits ou être doublés par un parement. Inversement, les matériaux destinés à rester apparents ne doivent pas recevoir de mise en peinture.

▪ **Constructions principales et leurs extensions**

Le niveau de rez-de-chaussée des constructions à usage d'habitation ne doit pas être situé à plus de 0,40 m par rapport au niveau du sol naturel relevé au milieu de la façade de celles-ci.

Les façades doivent être de nuance claire et de teinte beige, blancs cassés et grises.

L'utilisation du bois naturel en bardage est également admise. Dans ce cas, il est préconisé de les laisser à l'état naturel. Si l'utilisation d'un produit de finition est nécessaire, le résultat devra être mat.

Les matériaux translucides ou transparents sont autorisés pour les vérandas, les verrières, les extensions vitrées, les abris de piscine et les serres.

▪ **Constructions annexes :**

La tonalité des façades des constructions annexes sera en harmonie avec celle de la construction principale.

Pour les abris de piscine et les serres, les matériaux translucides ou transparents peuvent être autorisés.

▪ **Constructions à usage d'activité et agricole déjà existantes et non-conformes à la règle :**

Pour les travaux de revêtement de façade et d'extension des bâtiments d'activité déjà existants, des matériaux d'aspect et de teinte différents pourront être utilisés à condition d'une bonne intégration dans le site environnant et d'une non-aggravation de la non-conformité.

En cas d'utilisation de tôle, celle-ci devra être prélaquée.

▪ **Règle alternative :**

Pour les vérandas, les verrières, les extensions vitrées et les abris de piscine, les matériaux translucides ou transparents peuvent être autorisés.

4.1.3 - Toitures

▪ Constructions principales et leurs extensions :

Seule la tuile de ton brun-rouge vieillie, l'ardoise, la tuile ardoisée ou des matériaux d'aspect et de teinte similaires sont autorisés.

Ces matériaux devront présenter un aspect plat.

Les toitures des constructions principales sont à au moins deux pans et respectant une inclinaison situé entre 35° et 45°.

Les toitures en terrasse sont autorisées.

Ces dispositions n'excluent pas la réalisation d'éléments de toiture ponctuels justifiés par les besoins de la composition (lucarnes, tourelles, terrassons, croupes, etc.) à condition que ceux-ci ne dénaturent pas le volume général de la construction.

Pour les appentis accolés au pignon de la construction principale, les toitures doivent être réalisées avec les mêmes aspects et teintes et doivent avoir une inclinaison minimale de 25°.

▪ Constructions annexes :

Les toitures des constructions annexes doivent présenter une pente adaptée à la nature des matériaux employés, sans être inférieure à 25°. Les toitures en terrasse sont autorisées.

La tonalité des toitures des constructions annexes sera en harmonie avec la construction principale.

Les matériaux translucides ou transparents peuvent être autorisés pour les serres et les abris de piscine.

▪ Règle alternative :

Pour les vérandas, les verrières, les extensions vitrées et les abris de piscine, les matériaux translucides ou transparents peuvent être autorisés. Dans ce cas, la pente de toiture n'est pas réglementée.

▪ Installations de panneaux solaires ou photovoltaïques :

La mise en œuvre des panneaux devra s'effectuer avec une intégration au plus près du nu du matériau de couverture de la toiture (pose encastrée ou en superposition estompée), selon une implantation horizontale du champ de capteurs de préférence en partie basse de la toiture.

Dans le cadre d'une construction neuve, la pose de capteurs solaires ou photovoltaïques doit si possible participer à la création d'un usage (brise-soleil, auvent, marquise, pergola...) ou de la construction architecturale du bâtiment.

Pour les constructions existantes, une pose discrète doit être recherchée par une implantation privilégiée sur les volumes secondaires (toitures plus basses par exemple) ou sur les dépendances plutôt que sur les toitures principales.

4.1.4. Ouvertures

Les « chiens assis » (dites « lucarnes retroussées ») sont interdits.

- **Règle alternative :**

Nonobstant la prescription générale (5.1.1.), le blanc pur et des tonalités plus sombres peuvent être admis pour les éléments d'ouvertures.



4.1.5. Clôtures

- **Dispositions générales :**

Les matériaux destinés à être recouverts (brique creuse, parpaing, etc.) doivent être enduits ou être doublés par un parement. Inversement, les matériaux destinés à rester apparents ne doivent pas recevoir de mise en peinture.

Les clôtures constituées de plaques et de poteaux bétons sont interdites. Cette disposition s'applique également pour les clôtures constituées d'une plaque de soubassement en béton surplombée d'un grillage sont interdites.

La hauteur des clôtures est fixée entre 1,60 et 2 mètres maximum par rapport au niveau naturel du sol.

Les clôtures seront constituées :

- Soit d'un mur plein en maçonnerie,
- Soit d'un muret de 0,80 m maximum surplombé d'une grille (type mur bahut).

La teinte des murs et murets sera en cohérence avec celle de la construction principale.

- **Règle alternative :**

Nonobstant la prescription générale (5.1.1.), le blanc pur et des tonalités plus sombres peuvent être admis pour les éléments d'ouvertures de clôture.

4.2. Prescriptions des Eléments du Paysage à conserver (Article L.151-19)

Les sujets identifiés en tant qu'élément du paysage à protéger au titre de l'article L.151-19 du code de l'urbanisme doivent être conservés.

En cas de travaux ayant pour effet de modifier, d'affecter ou de détruire un des éléments bâtis ou ornemental identifiés au plan de zonage et/ou faisant l'objet d'une des fiches suivantes, les prescriptions réglementaires compensatoires définies sur la fiche le concernant devront être respectées :

ABREUVOIR

Ab

Localisation :

Hameau des Bordes

**Description :**

Ancien abreuvoir délimité par un mur en pierre calcaire.

**Intérêt :**

Patrimoine témoin des traditions régionales.

Prescription :

- Interdire toute démolition et veiller au bon entretien.
- Proscrire le comblement de l'abreuvoir.

BATIMENT A COLOMBAGE

Bt

Localisation :

Grande rue
(à l'angle de la rue des Petits Bonnets)

**Description :**

Un des plus anciens bâtiments de Boynes, probablement du 17^{ème} siècle.

Il se caractérise par :

- un premier étage en encorbellement, colombage avec remplissage brique,
- pans de bois avec décharges,
- consoles en pierre calcaire pour les pignons,
- toiture en tuile plate de pays.

**Intérêt :**

Architecture témoin de l'histoire de Boynes qui forme un patrimoine de qualité et participe à l'ambiance du bourg.

Prescription :

- Conserver les volumes du bâtiment et des toitures ainsi que la nature des matériaux.
- Proscrire le percement en toiture sous forme de châssis de toit.
- Toute nouvelle intervention devra respecter les techniques, les matériaux, les volumes, les pentes de toit et devra être en harmonie avec l'ensemble des bâtiments.

BATIMENT A COLOMBAGE

Bt2

Localisation :

Rue de Rouvres
(en retrait de l'urbanisation du front de rue)

**Description :**

Ancienne vinée, bâtiment qui abritait les cuves avec les petites ouvertures qui débouchaient au-dessus des cuves.

Il se caractérise par :

- un bâtiment de forme cubique,
- murs avec colombages,
- une imposante porte charretière et peu d'ouvertures,
- toiture en tuile plate de pays.

**Intérêt :**

Architecture témoin de l'histoire de Boynes qui forme un patrimoine de qualité et participe à l'ambiance du bourg.

Prescription :

- Conserver les volumes du bâtiment et des toitures ainsi que la nature des matériaux.
- Proscrire le percement en toiture sous forme de châssis de toit.
- Toute nouvelle intervention devra respecter les techniques, les matériaux, les volumes, les pentes de toit et devra être en harmonie avec l'ensemble des bâtiments.

FACADE

Fa1

Localisation :

Place Louis Veillot du n°22 au n°25

**Description :**

Alignement de 3 façades de maisons « bourgeoises » qui attestent d'un passé florissant.

Elles se caractérisent par :

- des bâtiments R + 1 + combles avec toitures en ardoises (dont une avec combles à la Mansart), cheminées en briques, corniche en pierre de taille et un chemin de faîtage,
- des façades bien ordonnancées avec alignement des ouvertures, entourages en pierre de taille et décor en briques pour le n°25,
- deux entrées cochères,
- des lucarnes à fronton ouvragées avec présence d'ailerons et deux œils-de-bœuf.

**Intérêt :**

Architecture témoin de l'histoire de Boynes qui forme un patrimoine de qualité et participe à l'ambiance du bourg.

Prescription :

- Conserver les volumes des bâtiments et des toitures ainsi que la nature des matériaux.
- Proscrire le percement en toiture sous forme de châssis de toit.
- Toute nouvelle intervention devra respecter les techniques, les matériaux, les volumes, les pentes de toit et devra être en harmonie avec l'ensemble des bâtiments.

FACADE

Fa2

Localisation :

Place de la République au n°11

**Description :**

Façade de maison « bourgeoise ».

Elle se caractérise par :

- un bâtiment R + 1 + combles avec toitures en ardoises, cheminées en briques, corniche en pierre de taille et girouettes,
- une façade en briques bien ordonnancées avec alignement des ouvertures, entourages en pierre de taille,
- balustres aux fenêtres du 1^{er} étage,
- une lucarne à fronton centrale.

**Intérêt :**

Architecture témoin de l'histoire de Boynes qui forme un patrimoine de qualité et participe à l'ambiance du bourg.

Prescription :

- Conserver les volumes du bâtiment et des toitures ainsi que la nature des matériaux.
- Proscrire le percement en toiture sous forme de châssis de toit.
- Toute nouvelle intervention devra respecter les techniques, les matériaux, les volumes, les pentes de toit et devra être en harmonie avec l'ensemble des bâtiments.

FACADE

Fa3

Localisation :

Place François Desclais

**Description :**

Façade de maison avec fenêtre de guet.

La fenêtre de guet se caractérise par :

- extérieurement, une ouverture soulignée par une colonne de part et d'autre,
- intérieurement, une pierre qui avance dans l'embrasure et qui servait au guetteur.

**Intérêt :**

Détail architectural, témoin de l'histoire de Boynes qui forme un patrimoine de qualité et participe à l'ambiance du bourg.

Prescription :

- Interdire toute démolition ou comblement de l'ouverture et veiller au bon entretien.
- Toute nouvelle intervention devra respecter les techniques, le volume et les matériaux d'origine.

MURS EN PIERRE NATURELLE

Mu

Localisation :

Variable (voir plan de zonage)

Description :

Murs de clôture en pierre naturelle.



Intérêt :

Patrimoine témoin des traditions régionales qui donne son identité au bourg et au hameau de Mousseaux. Ils participent à l'ambiance et à la qualité de vie.

Prescription :

- Interdire toute démolition et veiller au bon entretien.
- Autoriser le percement pour créer de nouvelles ouvertures à condition de respecter les techniques, les matériaux traditionnels et la finition.

PORTAIL

P1

Localisation :

Place de la République au n°11



Description :

Portail en fer forgé ouvragé avec piliers en pierre de taille et briques.



Intérêt :

Eléments témoins des traditions architecturales régionales et qui forme un patrimoine de qualité.

Prescription :

- Interdire toute démolition et veiller au bon entretien.
- Toute nouvelle intervention devra respecter les techniques, les matériaux d'origine.

PORTAIL

P2

Localisation :

1 rue de l'Ardoise

**Description :**

Clôture en façade de la mairie constituée d'un muret en pierre de taille, de piliers en pierre de taille et briques, de grille en fer forgé et d'un portail ouvragé.

**Intérêt :**

Patrimoine qui donne son identité au bourg. Ils participent à l'ambiance et à la qualité de vie.

Prescription :

- Interdire toute démolition et veiller au bon entretien.
- Toute nouvelle intervention devra respecter les techniques et les matériaux d'origine.

PORCHE

Po1

Localisation :

Place Louis Veillot au n°17 et n°19

**Description :**

Portes cochères avec entourage en pierre de taille, arc plein-cintre et portes en bois.

**Intérêt :**

Éléments témoins des traditions architecturales régionales.

Prescription :

- Interdire toute démolition et veiller au bon entretien.
- Toute nouvelle intervention devra respecter les techniques, les matériaux d'origine.

PORCHE

Po2

Localisation :

8 ruelle aux Loups

**Description :**

Portes cochères avec entourage en pierre de taille, arc plein-cintre, portes en bois et bornes chasse-roues.

**Intérêt :**

Eléments témoins des traditions architecturales régionales.

Prescription :

- Interdire toute démolition et veiller au bon entretien.
- Toute nouvelle intervention devra respecter les techniques, les matériaux d'origine.

PORCHE

Po3

Localisation :

2 Avenue de la Gare

**Description :**

Portes cochères avec entourage en pierre de taille avec arc à cintre surbaissé surmonté d'un chaperon en tuile plate de pays.

**Intérêt :**

Eléments témoins des traditions architecturales régionales.

Prescription :

- Interdire toute démolition et veiller au bon entretien.
- Toute nouvelle intervention devra respecter les techniques, les matériaux d'origine.

PORCHE

Po4

Localisation :

Hameau de Mousseaux
10 rue du docteur Legouas

**Description :**

Portes cochères dans pavillon d'entrée (de l'ancien château de Mousseaux) en pierre de taille, couvert d'une toiture 4 pans en tuile plate de pays, linteau en bois, porte en bois et bornes chasse-roues.

**Intérêt :**

Éléments témoins de l'histoire de Boynes, des traditions architecturales régionales et qui forme un patrimoine de qualité.

Prescription :

- Interdire toute démolition et veiller au bon entretien.
- Toute nouvelle intervention devra respecter les techniques, les matériaux d'origine.

ENSEMBLE BATI

Sb

Localisation :

12 rue de Barville

**Description :**

Propriété qui marque l'entrée dans le centre ancien.

Elle se caractérise par :

- un bâtiment R + 1 avec toiture à 4 longs pans en ardoises, 4 imposantes cheminées en briques, corniche en briques de deux teintes et épis de faîtage,
- une tourelle d'angle (avec le mail Est) en briques en partie supérieure, chaînage en pierre de taille, toiture en ardoise et épis de faîtage,
- un imposant portail en fer forgé ouvragé avec piliers en pierre de taille.

**Intérêt :**

Architecture témoin de l'histoire de Boynes qui forme un patrimoine de qualité et participe à l'ambiance du bourg.

Prescription :

- Conserver les volumes du bâtiment et des toitures ainsi que la nature des matériaux.
- Proscrire le percement en toiture sous forme de châssis de toit.
- Toute nouvelle intervention devra respecter les techniques, les matériaux, les volumes, les pentes de toit et devra être en harmonie avec l'ensemble des bâtiments.

Article 5 – Traitement environnemental et paysager des espaces non bâtis et des abords des constructions

UA

5.1. Coefficient de biotope : surfaces non-imperméabilisées ou éco-aménageables

■ Définition :

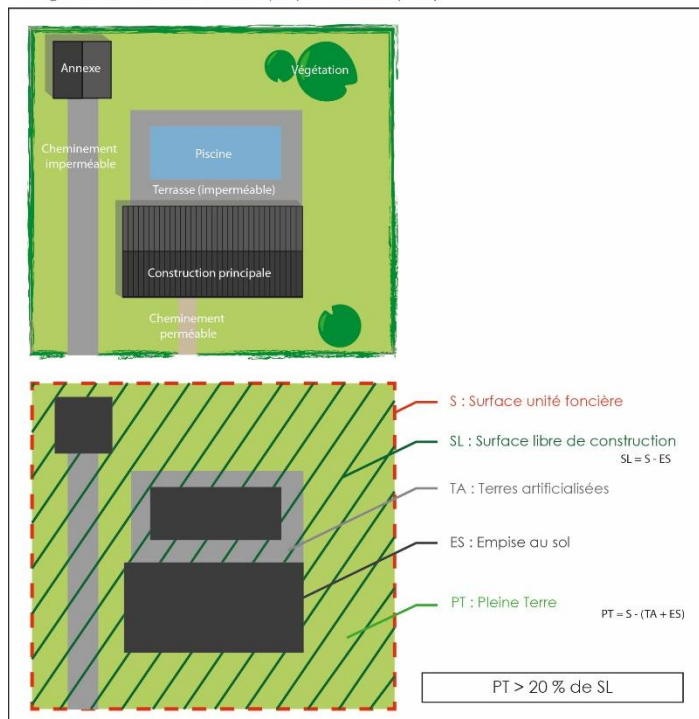
Le Coefficient de Biotope par surface (CBS) définit une proportion de surface non-imperméabilisée et favorable à la biodiversité par rapport à la surface totale de l'unité foncière. Le pourcentage défini devra être préservé en pleine terre ou faire l'objet d'un traitement végétalisé. Ce traitement végétalisé doit consister en la plantation, au choix :

- de haie au port libre,
- d'arbres isolés,
- de bosquets d'arbres,
- d'alignements d'arbres,
- d'un verger.

■ Règle applicable :

Au moins 20 % des surfaces libres de toute construction doivent être préservés en pleine terre et végétalisés.

Règle de Coefficient de Biotope par Surface (CBS)



5.2. Espaces libres et plantations

Il est recommandé de préserver les arbres à grand développement, ou quand leur abattage est nécessaire, de replanter sur le terrain d'assiette du projet, des arbres dont le développement, à terme, sera équivalent.

Les espaces libres de toute construction et les espaces communs, notamment les aires des stationnements, doivent être plantés à raison d'un arbre au moins par 200 m² de terrain.

5.3. Prescriptions des Éléments du Paysage à conserver (Article L. 151-23)

Les sujets identifiés en tant qu'élément du paysage à protéger au titre de l'article L.151-23 du code de l'urbanisme doivent être conservés.

En cas de travaux ayant pour effet de modifier, d'affecter ou de détruire un des éléments naturels identifiés au plan de zonage et/ou faisant l'objet d'une des fiches suivantes, les prescriptions réglementaires compensatoires définies sur la fiche le concernant devront être respectées :

MAIL DE TILLEULS

M

Localisation :

En périphérie du centre historique (voir plan de zonage)

Description :

Arbres d'un port et d'une envergure remarquables qui soulignent les limites du cœur historique de Boynes.

**Intérêt :**

Patrimoine végétal de la commune, ces arbres participent à l'ambiance et au cadre de vie de qualité de Boynes.

Prescription :

- Interdire l'abattage des arbres, sauf en cas de problème sanitaire avéré ou de risque pour la sécurité des biens et des personnes.
- Préconiser une nouvelle plantation de même essence en cas d'abattage.

ALIGNEMENT D'ARBRES**AI****Localisation :**

Boulevard Amiral Gourdon et Boulevard Adjudant-Général Leturcq

Description :

Sujet d'un port et d'envergure remarquables.

**Intérêt :**

Patrimoine végétal de la commune, ces arbres participent à l'ambiance et au cadre de vie de qualité de Boynes.

Prescription :

- Interdire l'abattage des arbres, sauf en cas de problème sanitaire avéré ou de risque pour la sécurité des biens et des personnes.
- Autoriser les tailles douces d'éclaircissage maintenant le volume de l'arbre.

ARTICLE 6 – Stationnement**UA**

- **Prescriptions générales :**

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

- **Règle applicable aux constructions à usages d'habitation :**

A l'exception des logements locatifs financés avec un prêt aidé par l'Etat pour lesquels il ne peut pas être exigé plus d'une place, il est exigé au minimum, sur le terrain d'assiette ou dans son environnement immédiat :

▸ *Pour les constructions à usage d'habitation :*

- une place de stationnement pour les constructions dont la surface de plancher est comprise entre 0 et 60 m²,
- deux places de stationnement pour les constructions supérieures à 60 m² de surface de plancher.

▸ *Pour les constructions à usage de bureaux :* une place de stationnement pour 40 m² de surface de plancher.

▸ *Pour les autres constructions :* elles doivent disposer d'un nombre de places de stationnement leur permettant de répondre aux besoins nécessaires à leur fonctionnement.

Cette obligation n'est pas applicable aux aménagements ou aux extensions limitées de la surface de plancher des constructions existantes, si leur affectation reste inchangée ou s'il n'y a pas de création de logements supplémentaires.

SECTION 3 – EQUIPEMENTS ET RESEAUX

ARTICLE 7 – Desserte par les voies publiques ou privées

UA

7.1. Le projet peut être refusé sur des terrains qui ne seraient pas desservis par des voies publiques ou privées dans des conditions répondant à son importance ou à la destination des constructions ou aménagements envisagés, et notamment si les caractéristiques de ces voies rendent difficile la circulation ou l'utilisation des engins de lutte contre l'incendie.

Il peut également être refusé ou n'être accepté que sous réserve de prescriptions spéciales si les accès présentent un risque pour la sécurité des usagers des voies publiques ou pour celle des personnes utilisant ces accès. Cette sécurité doit être appréciée compte tenu, notamment, de la position des accès, de leur configuration ainsi que de la nature et de l'intensité du trafic.

7.2. Pour être constructible, un terrain doit avoir accès à une voie publique ou privée, soit directement, soit par l'intermédiaire d'un passage aménagé sur le fonds voisin.

7.3. Dans le cas où l'accès à la voie est assuré par un chemin privé et/ou une servitude sa largeur ne pourra être inférieure à 3,5 mètres.

ARTICLE 8 – Conditions de desserte des terrains par les réseaux publics**UA****8.1. Alimentation en eau potable**

Le branchement sur le réseau public d'eau potable est obligatoire pour toute construction à usage d'habitation.

Les constructions et installations à usage d'activité peuvent être raccordées au réseau public si ce dernier est susceptible de fournir les consommations prévisibles. Dans le cas contraire, les ressources en eaux devront être trouvées sur le terrain en accord avec la réglementation en vigueur.

8.2. Assainissement**8.2.1. Eaux Usées**

Le branchement à un réseau collectif d'assainissement des eaux usées est obligatoire pour toute construction ou installation nouvelle qui requiert un dispositif d'assainissement. Si le terrain est en contrebas du réseau collectif d'assainissement, une pompe de relevage sera exigée.

8.2.2. Eaux pluviales

Les eaux pluviales en provenance des parcelles privatives doivent être infiltrées prioritairement sur le terrain.

Tout rejet vers les infrastructures, lorsqu'elles existent, doit se faire en débit limité et/ou différé.

D'autre part, le rejet au réseau collectif peut faire l'objet, si nécessaire, d'un traitement qualitatif.

8.3. Conditions de desserte en infrastructures et réseaux électroniques

Tout raccordement d'une nouvelle installation devra être réalisé en souterrain depuis le domaine public.

PLAN LOCAL D'URBANISME DE LA COMMUNE DE BOYNES

UB

TITRE I : DISPOSITIONS APPLICABLES AUX ZONES URBAINES

Chapitre 2 – DISPOSITIONS APPLICABLES A LA ZONE UB

Caractère de la zone

Il s'agit d'une zone à dominante d'habitat. Elle correspond à la zone d'extension de l'habitat plus ou moins récent du bourg et des principaux secteurs bâtis.

Une partie de la zone UB est concernée par la protection des abords de monuments historique de l'Eglise Saint-Pierre.

Elle reçoit, en plus de l'habitat, les activités artisanales, les commerces, les constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif et d'une façon générale toute activité ou installation compatible avec le caractère urbain de la zone.

Elle comprend :

- des secteurs UBe réservés aux constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif (équipements sportifs, cimetière, station d'épuration, salle des fêtes).
- un secteur UBo, correspondant à des secteurs de cœur d'îlot sur lesquels s'appliquent des Orientations d'Aménagement et de Programmation (Pièce 3).
-

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

ARTICLE 1 - Constructions interdites

UB

Sont interdits :

- 1.1. Les nouvelles constructions et installations à usage agricole et forestier.
- 1.2. Le commerce de gros.
- 1.3. Les cinémas.
- 1.4. Les constructions à usage industriel.
- 1.5. Les entrepôts.
- 1.6. Les centres de congrès et d'exposition
- 1.7. Sont également interdites les occupations et utilisations du sol visées à l'article UB2 et qui ne répondent pas aux conditions imposées à cet article.
- 1.8. En secteur UBe, sont interdites toutes occupations et utilisations du sol sauf celles visées à l'article UB2.

ARTICLE 2 - Constructions soumises à condition

UB

Hormis en secteur UBe, sont admis, sous réserve :

- qu'ils ne portent pas atteinte à la salubrité ou à la sécurité publique
- qu'ils respectent les Orientations d'Aménagement et de Programmation en secteur UBo :

- 2.1. Les constructions et installations nouvelles, l'adaptation, le changement de destination, la réfection ou l'extension des constructions existantes, de quelque destination que ce soit, autres que celles visées à l'article 1.
- 2.2. L'adaptation, le changement de destination, la réfection ou l'extension de constructions agricoles existantes.
- 2.5. Les affouillements et exhaussements de sol s'ils sont rendus nécessaires pour la réalisation des occupations et des utilisations du sol admises dans la zone.
- 2.6 - Les aires de stockage divers sous réserve qu'elles soient liées à l'occupation et à l'utilisation du sol admises dans la zone et qu'elles soient non visibles du domaine public.
- 2.7 – En secteur UBe, seules sont autorisées les constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif.

SECTION 2 – CARACTERISTIQUE URBAINE, ARCHITECTURALE, ENVIRONNEMENTALE ET PAYSAGERE

ARTICLE 3 – Volumétrie et implantation des constructions

UB

3.1. Emprise au sol

En dehors des secteurs UBe, l'emprise au sol des constructions ne devra pas excéder 50 % par rapport à la superficie totale de l'unité foncière.

En secteur UBe, il n'est pas fixé de règle.

3.2. Hauteur des constructions

▪ Prescriptions générales :

La hauteur maximale des constructions est calculée en tout point du bâtiment par rapport au sol naturel. Les ouvrages de faible emprise, tels que souches de cheminée et de ventilation, locaux techniques d'ascenseur, clochetons, tourelles (etc.) ne sont pas à prendre en compte pour l'application du présent article.

Lorsque le terrain est en pente (> 2%), le point de référence de la hauteur maximale est pris au milieu de la façade ou du pignon sur rue de la construction.

▪ Règles de hauteur :

Lorsque les constructions possèdent une toiture avec au moins deux pans, la hauteur maximale ne doit pas excéder 10 mètres.

Lorsque les constructions possèdent une toiture terrasse, la hauteur maximale ne doit pas excéder 7 mètres.

Les annexes ne pourront excéder 7 mètres de hauteur maximale.

▪ Règle alternative :

Toutefois, une hauteur différente pourra être autorisée ou imposée dans les cas suivants :

- En cas d'extension ou d'aménagement d'un bâtiment existant dont la hauteur ne serait pas conforme à la présente règle. Dans ce cas, la hauteur maximale autorisée ne devra pas dépasser la hauteur initiale du bâtiment existant.
- Pour les constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif dont la vocation nécessite une grande hauteur et qui présentent des qualités architecturales compatibles avec leur environnement.

3.3. Implantation des constructions

3.3.1. Prescriptions générales

Cette règle s'applique aux terrains existants ainsi qu'aux terrains issus de divisions constitutives de lotissements conformément à l'article R.151-21 du Code de l'urbanisme.

Les règles ci-après ne s'appliquent pas pour les ouvrages enterrés, les piscines et les constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif, pour lesquels il n'est pas fixé de règles.

Les ouvrages de faible emprise, tels que souches de cheminée et de ventilation, locaux techniques d'ascenseur (etc.) ne sont pas à prendre en compte pour l'application du présent article.

▪ **Règle alternative :**

Une implantation différente des constructions peut être autorisée ou imposée :

- Soit lorsque la situation des constructions existantes sur le terrain concerné ou la configuration du parcellaire ne permet pas l'implantation à l'alignement.
- Soit en cas d'extension ou d'aménagement d'une construction existante dont l'implantation n'est pas conforme à la présente règle sans aggraver la non-conformité.

3.3.2. Implantation des constructions par rapport aux voies et emprises publiques

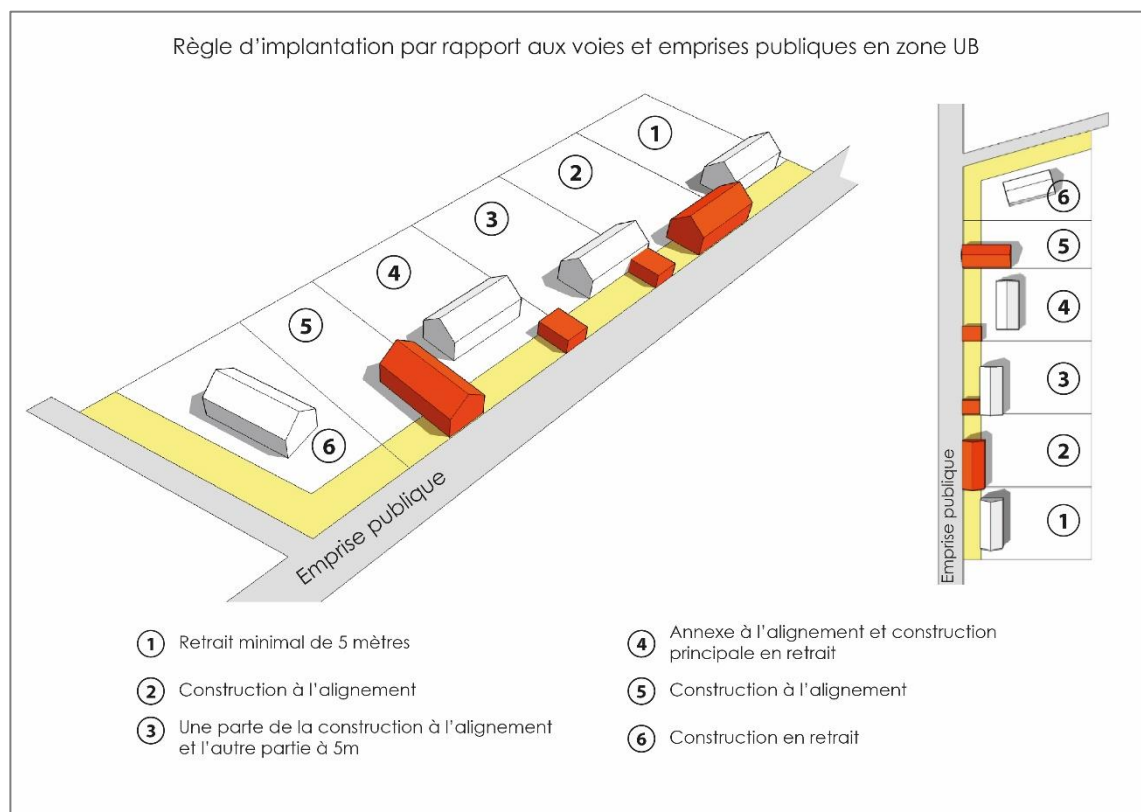
▪ **Définition :**

Les dispositions d'implantation par rapport aux voies et emprises publiques s'appliquent à toutes voies publiques ou privées ouvertes à la circulation générale et aux emprises publiques.

▪ **Règles d'implantation :**

Les constructions doivent être implantées soit :

- à l'alignement.
- avec un retrait minimum de 5 mètres.

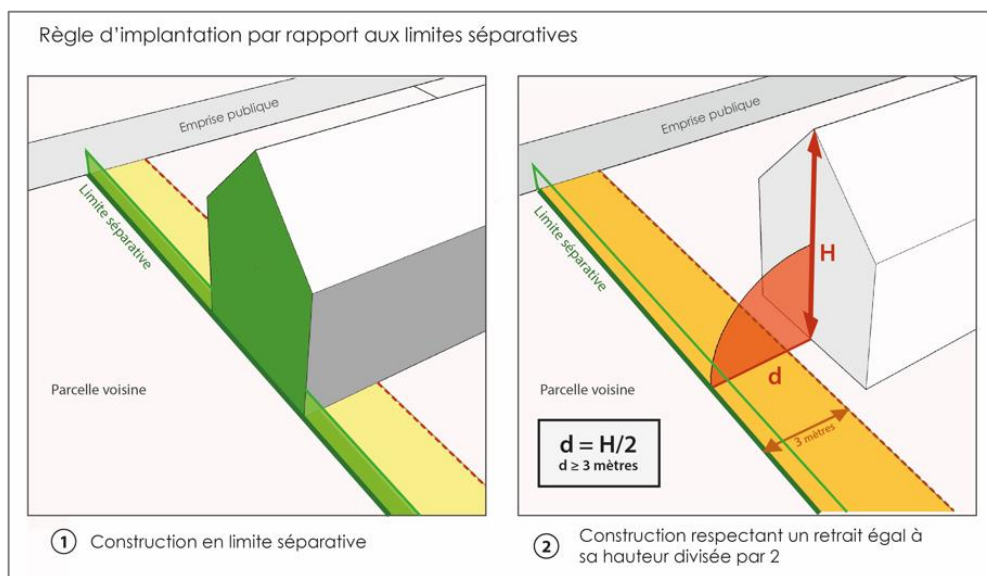


3.3.3. Implantation des constructions par rapport aux limites séparatives

Les constructions peuvent être implantées soit :

- en limites séparatives,
- soit en retrait de la limite séparative.

Dans ce cas, la distance comptée horizontalement de tout point de la construction à édifier au point de la limite séparative qui en est le plus rapproché doit être au moins égale à la moitié de la différence d'altitude entre ces deux points, cette distance n'étant jamais inférieure à 3 mètres.



ARTICLE 4 - Qualité urbaine, architecturale, environnementale et paysagère UB

4.1. Aspect extérieur des constructions

4.1.1 - Prescriptions générales

Les matériaux utilisés pour restaurer ou transformer un bâtiment existant seront identiques ou similaires, en texture et en couleur, à ceux qui ont servi pour la construction d'origine, sauf s'il s'agit d'améliorer l'aspect extérieur en conformité avec les prescriptions ci-après.

Le blanc pur, les tonalités vives, brillantes ou sombres sont interdites.

Les matériaux ou les techniques innovantes découlant de la mise en œuvre d'une performance énergétique ou de l'utilisation des énergies ou ressources renouvelables sont admis.

Les projets présentant une création ou une innovation architecturale peuvent être admis nonobstant les règles ci-après, sous réserve qu'ils ne portent pas 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.

▪ Règle alternative :

Sous réserve de l'application de l'article R. 111-27 du Code de l'Urbanisme, des dispositions différentes peuvent être admises ou imposées dans les cas suivants :

- Extension, réfection ou aménagement de bâtiments existants non conformes aux prescriptions ci-dessus.
- Constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif nécessitant par leur fonction une forme architecturale spécifique.

4.1.2 - Façades

▪ Prescriptions générales

Les matériaux destinés à être recouverts (brique creuse, parpaing, etc.) doivent être enduits ou être doublés par un parement. Inversement, les matériaux destinés à rester apparents ne doivent pas recevoir de mise en peinture.

Les bardages en tôle sont interdits.

▪ Constructions principales et leurs extensions

Le niveau de rez-de-chaussée des constructions à usage d'habitation ne doit pas être situé à plus de 0,40 m par rapport au niveau du sol naturel relevé au milieu de la façade de celles-ci.

Les façades doivent être de nuance claire et de teinte beige, blancs cassés et grises.

L'utilisation du bois naturel en bardage est également admise. Dans ce cas, il est préconisé de les laisser à l'état naturel. Si l'utilisation d'un produit de finition est nécessaire, le résultat devra être mat.

Pour les vérandas, les verrières, les extensions vitrées et les abris de piscine, les matériaux translucides ou transparents peuvent être autorisés.

▪ Constructions annexes :

La tonalité des façades des constructions annexes sera en harmonie avec celle de la construction principale.

Pour les abris de piscine et les serres, les matériaux translucides ou transparents peuvent être autorisés.

▪ Constructions à usage agricole et d'activité déjà existantes :

Pour les travaux de revêtement de façade des bâtiments agricoles ou d'activité déjà existants, des matériaux d'aspect et de teinte différents pourront être utilisés à condition d'une bonne intégration dans le site environnant et d'une non-aggravation de la non-conformité.

En cas d'utilisation de tôle, celle-ci devra être prélaquée.

4.1.3 – Toitures

▪ Constructions principales et leurs extensions :

Seuls la tuile de ton brun-rouge vieillie, l'ardoise, la tuile ardoisée, ou des matériaux d'aspect et de teinte similaires sont autorisés.

Les toitures des constructions principales sont à au moins deux pans et respectant une inclinaison située entre 35° et 45°.

Les toitures en terrasse sont autorisées.

Ces dispositions n'excluent pas la réalisation d'éléments de toiture ponctuels justifiés par les besoins de la composition (lucarnes, tourelles, terrassons, croupes, etc.) à condition que ceux-ci ne dénaturent pas le volume général de la construction.

Pour les vérandas, les verrières, les extensions vitrées et les abris de piscine, les matériaux translucides ou transparents peuvent être autorisés. Pour ces cas, les toitures peuvent comporter un ou plusieurs pans dont la pente n'est pas réglementée.

Pour les appentis accolés au pignon de la construction principale, les toitures doivent être réalisées avec les mêmes aspects et teintes et doivent avoir une inclinaison minimale de 25°.

▪ **Constructions à usage agricole et d'activité déjà existantes et non-conformes à la règle :**

Pour les travaux de revêtement et d'extension des bâtiments agricoles et d'activité déjà existants, des matériaux d'aspect et de teinte différents pourront être utilisés à condition d'une bonne intégration dans le site environnant et d'une non-aggravation de la non-conformité.

En cas d'utilisation de tôle, celle-ci devra être prélaquée.

▪ **Constructions annexes :**

Les toitures des constructions annexes doivent présenter une pente adaptée à la nature des matériaux employés, sans être inférieure à 25°. Les toitures en terrasse sont autorisées.

La tonalité des toitures des constructions annexes sera en harmonie avec de la construction principale.

Les matériaux translucides ou transparents peuvent être autorisés pour les serres et les abris de piscine. Dans ce cas, la pente de toiture n'est pas réglementée.

▪ **Installations de panneaux solaires ou photovoltaïques :**

Dans le cadre d'une construction neuve, la pose de capteurs solaires ou photovoltaïques doit participer à la création d'un usage (brise-soleil, auvent, marquise, pergola...) ou de la construction architecturale du bâtiment.

Pour les constructions existantes, une pose discrète doit être recherchée par une implantation privilégiée sur les volumes secondaires (toitures plus basses par exemple) ou sur les dépendances plutôt que sur les toitures principales. La mise en œuvre des panneaux devra s'effectuer avec une intégration au plus près du nu du matériau de couverture de la toiture (pose encastrée ou en superposition estompée), selon une implantation horizontale du champ de capteurs de préférence en partie basse de la toiture.

4.1.4. Ouvertures

Les « chiens assis » (dites « lucarnes retroussées ») sont interdits.

4.1.5. Clôtures

▪ **Dispositions générales :**

Les matériaux destinés à être recouverts (brique creuse, parpaing, etc.) doivent être enduits ou être doublés par un parement. Inversement, les matériaux destinés à rester apparents ne doivent pas recevoir de mise en peinture.



Les clôtures constituées de plaques et de poteaux bétons sont interdites. Cette disposition s'applique également pour les clôtures constituées d'une plaque de soubassement en béton surplombée d'un grillage sont interdites.

La hauteur des clôtures est fixée entre 1,60 et 2 mètres maximum par rapport au niveau naturel du sol.

Les clôtures seront constituées :

- Soit d'un mur plein en maçonnerie,
- Soit d'un muret de 0,80 m maximum surplombé d'une grille (type mur bahut).
- Soit d'un grillage doublé d'une haie.

La teinte des murs et murets sera en cohérence avec celle de la construction principale.

▪ **Règle alternative :**

Nonobstant la prescription générale (5.1.1.), le blanc pur et des tonalités plus sombres peuvent être admis pour les éléments d'ouvertures de clôture.

4.2. Prescriptions des Éléments du Paysage à conserver (Article L.151-19)

Les sujets identifiés en tant qu'élément du paysage à protéger au titre de l'article L.151-19 du code de l'urbanisme doivent être conservés.

En cas de travaux ayant pour effet de modifier, d'affecter ou de détruire un des éléments bâtis ou ornemental identifiés au plan de zonage et/ou faisant l'objet d'une des fiches suivantes, les prescriptions réglementaires compensatoires définies sur la fiche le concernant devront être respectées :

CROIX

Cx1

Localisation :

Carrefour entre la rue de la Petite Tombelle
et la rue du Safran



Description :

Croix de chemin en fer forgé.



Intérêt :

Patrimoine religieux local.

Prescription :

- Interdire toute démolition et veiller au bon entretien.

MURS EN PIERRE NATURELLE**Mu****Localisation :**

Variable (voir plan de zonage)

Description :

Murs de clôture en pierre naturelle.

**Intérêt :**

Patrimoine témoin des traditions régionales qui donne son identité au bourg et au hameau de Mousseaux. Ils participent à l'ambiance et à la qualité de vie.

Prescription :

- Interdire toute démolition et veiller au bon entretien.
- Autoriser le percement pour créer de nouvelles ouvertures à condition de respecter les techniques, les matériaux traditionnels et la finition.

ARTICLE 5 – Traitement environnemental et paysager des espaces non bâtis et des abords des constructions

UB

5.1. Coefficient de biotope : surfaces non-imperméabilisées ou éco-aménageables

■ Définition

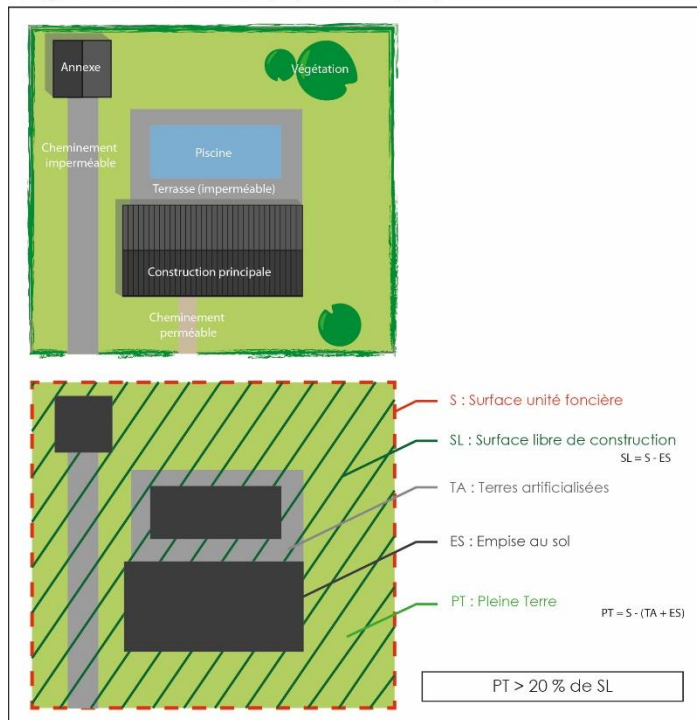
Le Coefficient de Biotope par surface (CBS) définit une proportion de surface non-imperméabilisée et favorable à la biodiversité par rapport à la surface totale de l'unité foncière. Le pourcentage défini devra être préservé en pleine terre ou faire l'objet d'un traitement végétalisé. Ce traitement végétalisé doit consister en la plantation, au choix :

- de haie au port libre,
- d'arbres isolés,
- de bosquets d'arbres,
- d'alignements d'arbres,
- d'un verger.

■ Règles applicables

Au moins 40 % des surfaces libres de toute construction doivent être préservés en pleine terre et végétalisés.

Règle de Coefficient de Biotope par Surface (CBS)



5.2. Espaces libres et plantations

Il est recommandé de préserver les arbres à grand développement, ou quand leur abattage est nécessaire, de replanter sur le terrain d'assiette du projet, des arbres dont le développement, à terme, sera équivalent.

Les espaces libres de toute construction et les espaces communs, notamment les aires des stationnements, doivent être plantés à raison d'un arbre au moins par 200 m² de terrain.

5.3. Prescriptions des Eléments du Paysage à conserver (Article L 151-23)

Les sujets identifiés en tant qu'élément du paysage à protéger au titre de l'article L.151-23 du code de l'urbanisme doivent être conservés.

En cas de travaux ayant pour effet de modifier, d'affecter ou de détruire un des éléments naturels identifiés au plan de zonage et/ou faisant l'objet d'une des fiches suivantes, les prescriptions réglementaires compensatoires définies sur la fiche le concernant devront être respectées :

ARBRE REMARQUABLE

A

Localisation :

Variable (voir plan de zonage)

Description :

Sujet d'un port et d'envergure remarquables.

**Intérêt :**

Patrimoine végétal de la commune, ces arbres participent à l'ambiance et au cadre de vie de qualité de Boynes.

Prescription :

- Interdire l'abattage des arbres, sauf en cas de problème sanitaire avéré ou de risque pour la sécurité des biens et des personnes.
- Interdire la taille sévère.
- Autoriser les tailles douces d'éclaircissage maintenant le volume de l'arbre.

ARTICLE 6 – Stationnement

UB

▪ Prescriptions générales :

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

▪ Règle applicable aux constructions à usages d'habitation :

A l'exception des logements locatifs financés avec un prêt aidé par l'Etat pour lesquels il ne peut pas être exigé plus d'une place, il est exigé au minimum, sur le terrain d'assiette ou dans son environnement immédiat :

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

Cette obligation n'est pas applicable aux aménagements ou aux extensions limitées de la surface de plancher des constructions existantes, si leur affectation reste inchangée ou s'il n'y a pas de création de logements supplémentaires.

• Pour les constructions à usage d'habitation :

- une place de stationnement pour les constructions dont la surface de plancher est comprise entre 0 et 60 m²,
- deux places de stationnement pour les constructions supérieures à 60 m² de surface de plancher.

• *Pour les constructions à usage de bureaux* : une place de stationnement pour 40 m² de surface de plancher.

• *Pour les constructions à usage de commerces de plus de 200 m² de surface de plancher* : une place de stationnement pour 40 m² de surface de plancher.

• *Pour les autres constructions* : elles doivent disposer d'un nombre d'aires de stationnement leur permettant de répondre aux besoins nécessaires à leur fonctionnement.

SECTION 3 – EQUIPEMENTS ET RESEAUX

ARTICLE 7 – Desserte par les voies publiques ou privées

UB

8.1. Le projet peut être refusé sur des terrains qui ne seraient pas desservis par des voies publiques ou privées dans des conditions répondant à son importance ou à la destination des constructions ou aménagements envisagés, et notamment si les caractéristiques de ces voies rendent difficile la circulation ou l'utilisation des engins de lutte contre l'incendie.

Il peut également être refusé ou n'être accepté que sous réserve de prescriptions spéciales si les accès présentent un risque pour la sécurité des usagers des voies publiques ou pour celle des personnes utilisant ces accès. Cette sécurité doit être appréciée compte tenu, notamment, de la position des accès, de leur configuration ainsi que de la nature et de l'intensité du trafic.

8.2. Pour être constructible, un terrain doit avoir accès à une voie publique ou privée, soit directement, soit par l'intermédiaire d'un passage aménagé sur le fonds voisin.

8.3. Dans le cas où l'accès à la voie est assuré par un chemin privé et/ou une servitude sa largeur ne pourra être inférieure à 3,5 mètres.

ARTICLE 8 – Conditions de desserte des terrains par les réseaux publics

UB

8.1. Alimentation en eau potable

Le branchement sur le réseau public d'eau potable est obligatoire pour toute construction à usage d'habitation.

Les constructions et installations à usage d'activité peuvent être raccordées au réseau public si ce dernier est susceptible de fournir les consommations prévisibles. Dans le cas contraire, les ressources en eaux devront être trouvées sur le terrain en accord avec la réglementation en vigueur.

8.2. Assainissement

8.2.1. Eaux Usées

Le branchement à un réseau collectif d'assainissement des eaux usées est obligatoire pour toute construction ou installation nouvelle qui requiert un dispositif d'assainissement. Si le terrain est en contrebas du réseau collectif d'assainissement, une pompe de relevage sera exigée.

Toutefois, en l'absence d'un tel réseau, toutes les eaux usées devront être dirigées vers des dispositifs autonomes de traitement et d'évacuation conformes à la réglementation en vigueur.

Dans les zones prévues en assainissement collectif, ces dispositifs devront être conçus de manière à pouvoir être mis hors circuit et la construction directement raccordée au réseau collectif lorsqu'il sera réalisé.

8.2.2. Eaux pluviales

Les eaux pluviales en provenance des parcelles privatives doivent être infiltrées prioritairement sur le terrain.

Tout rejet vers les infrastructures, lorsqu'elles existent, doit se faire en débit limité et/ou différé.

D'autre part, le rejet au réseau collectif peut faire l'objet, si nécessaire, d'un traitement qualitatif.

8.3. Conditions de desserte en infrastructures et réseaux électroniques

Tout raccordement d'une nouvelle installation devra être réalisé en souterrain depuis le domaine public.

PLAN LOCAL D'URBANISME DE LA COMMUNE DE BOYNES

UI

TITRE I : DISPOSITIONS APPLICABLES AUX ZONES URBAINES

Chapitre 3 – DISPOSITIONS APPLICABLES A LA ZONE UI

Caractère de la zone

Cette zone est destinée à recevoir des établissements industriels ou commerciaux, des entreprises artisanales, des entrepôts.

Elle comprend Les deux zones d'activités de la commune :

- La zone d'activité principale, située au sud du bourg, desservie par la route de Nancray
- La zone Parville, située en écart au sud du bourg, le long de la route de Nancray.

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

ARTICLE 1 – Constructions interdites

UI

Sont interdits dans la zone UI :

- 1.1. Les nouvelles constructions à usage d'habitation sauf celles visées à l'article UI2.
- 1.2. Les nouvelles constructions et installations à usage agricole et leurs extensions.
- 1.3. Les établissements d'enseignement, de santé et d'action sociale.
- 1.4. Les équipements sportifs et autres équipements recevant du public.
- 1.5. Restauration.
- 1.6. Commerce de gros.
- 1.7. Hébergement hôtelier et touristique.
- 1.8. Sont également interdites les occupations et utilisations du sol visées à l'article UI2 et qui ne répondent pas aux conditions imposées à cet article.

ARTICLE 2 – Constructions soumises à condition

UI

Sont admis, sous réserve qu'ils ne portent pas atteinte à la salubrité ou à la sécurité publique.

- 2.1 - Les locaux à usage d'habitation et leurs extensions destinés aux personnes dont la présence est nécessaire pour la bonne marche et la surveillance des occupations et des utilisations du sol autorisées dans la zone et à condition qu'ils soient intégrés aux constructions à usage d'activité.
- 2.2. Les affouillements et exhaussements de sol s'ils sont rendus nécessaires pour la réalisation des occupations et des utilisations du sol admises dans la zone, ou s'ils sont directement liés à des constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif.
- 2.3. Les aires de stockage divers sous réserve qu'elles soient liées à l'occupation et à l'utilisation du sol admises dans la zone et qu'elles soient non visibles du domaine public.
- 2.4. Les dépôts de matériaux divers (ferrailles, gravats, etc.) qu'ils soient liés à l'occupation et à l'utilisation du sol admises dans la zone et qu'ils soient non visibles du domaine public.

SECTION 2 – CARACTERISTIQUE URBAINE, ARCHITECTURALE, ENVIRONNEMENTALE ET PAYSAGERE

ARTICLE 3 – Volumétrie et implantation des constructions

UI

3.1. Emprise au sol des constructions

L'emprise au sol des constructions ne devra pas excéder 50 % par rapport à la superficie totale de l'unité foncière.

3.2. Hauteur des constructions

▪ Prescriptions générales

La hauteur maximale des constructions est calculée en tout point du bâtiment par rapport au sol naturel. Les ouvrages de faible emprise, tels que souches de cheminée et de ventilation, locaux techniques d'ascenseur, clochetons, tourelles (etc.) ne sont pas à prendre en compte pour l'application du présent article.

Lorsque le terrain est en pente (> 2%), le point de référence de la hauteur maximale est pris au milieu de la façade ou du pignon sur rue de la construction.

▪ Règles de hauteur :

La hauteur maximale des constructions ne doit pas excéder 15 mètres, calculée en tout point du bâtiment par rapport au sol naturel. Les ouvrages de faible emprise (tels que souches de cheminée et de ventilation, locaux techniques d'ascenseur, clochetons, tourelles etc...) ne sont pas à prendre en compte pour l'application du présent article.

▪ Règle alternative :

Toutefois, une hauteur différente pourra être autorisée ou imposée dans les cas suivants :

- En cas d'extension ou d'aménagement d'un bâtiment existant dont la hauteur ne serait pas conforme à la présente règle. Dans ce cas, la hauteur maximale autorisée ne devra pas dépasser la hauteur initiale du bâtiment existant.
- Pour les constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif dont la vocation nécessite une grande hauteur et qui présentent des qualités architecturales compatibles avec leur environnement.

3.3. Implantation des constructions

3.3.1. Prescriptions générales

Cette règle s'applique aux terrains existants ainsi qu'aux terrains issus de divisions constitutives de lotissements conformément à l'article R.151-21 du Code de l'urbanisme.

Les règles ci-après ne s'appliquent pas les ouvrages enterrés, les piscines et les constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif, pour lesquels il n'est pas fixé de règles.

Les ouvrages de faible emprise (tels que souches de cheminée et de ventilation, locaux techniques d'ascenseur, etc...) ne sont pas à prendre en compte pour l'application du présent article.

▪ **Règle alternative :**

Une implantation différente des constructions peut être autorisée ou imposée :

- Soit lorsque la situation des constructions existantes sur le terrain concerné ou la configuration du parcellaire ne permet pas l'implantation à l'alignement.
- Soit en cas d'extension ou d'aménagement d'une construction existante dont l'implantation n'est pas conforme à la présente règle sans aggraver la non-conformité.

3.3.2. Implantation des constructions par rapport aux voies et emprises publiques

▪ **Définition :**

Les dispositions d'implantation par rapport aux voies et emprises publiques s'appliquent à toutes voies publiques ou privées ouvertes à la circulation générale et aux emprises publiques.

▪ **Règles d'implantation :**

Les constructions doivent être implantées en retrait de l'alignement, ou de la marge de recul qui s'y substitue, avec un minimum de 5 mètres, à l'exception des postes de gardiennage de faible importance pour lesquels une implantation à l'alignement pourra être autorisée à condition de ne pas diminuer la visibilité aux sorties des établissements.

Cette règle s'applique aux terrains existants ainsi qu'aux terrains issus de divisions constitutives de lotissements et aux terrains issus de divisions effectuées conformément à un permis de construire prévu à l'article R.151-21 du Code de l'urbanisme.

▪ **Règle alternative :**

Pour les constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif, il n'est pas fixé de règle.

3.3.3. Implantation des constructions par rapport aux limites séparatives

La distance comptée horizontalement de tout point de la construction à édifier au point de la limite séparative qui en est le plus rapproché doit être au moins égale à la moitié de la différence d'altitude entre ces deux points, cette distance n'étant jamais inférieure à 5 mètres.

Cette distance minimale est portée à 10 mètres lorsque ces limites séparent cette zone d'activités d'une zone d'habitation.

Ces règles s'appliquent aux terrains existants ainsi qu'aux terrains issus de divisions constitutives de lotissements et aux terrains issus de divisions effectuées conformément à un permis de construire prévu à l'article R.151-21 du Code de l'urbanisme.

ARTICLE 4 – Qualité urbaine, architecturale, environnementale et paysagère UA**4.1. Aspect extérieur des constructions****4.1.1 - Prescriptions générales**

Le blanc pur, les tonalités vives, brillantes ou sombres sont interdites.

Les matériaux ou les techniques innovantes découlant de la mise en œuvre d'une performance énergétique ou de l'utilisation des énergies ou ressources renouvelables sont admis.

Les projets présentant une création ou une innovation architecturale peuvent être admis nonobstant les règles ci-après, sous réserve qu'ils ne portent pas 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.

▪ Règle alternative :

Sous réserve de l'application de l'article R. 111-27 du Code de l'Urbanisme, des dispositions différentes peuvent être admises ou imposées dans les cas suivants :

- Extension, réfection ou aménagement de bâtiments existants non conformes aux prescriptions ci-dessus.
- Constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif nécessitant par leur fonction une forme architecturale spécifique.

4.1.2 - Façades

Les matériaux destinés à être recouverts (brique creuse, parpaing, etc.) doivent être enduits ou être doublés par un parement. Inversement, les matériaux destinés à rester apparents ne doivent pas recevoir de mise en peinture.

Les bardages en tôle non prélaquée sont interdits.

L'utilisation du bois naturel en bardage est également admise. Dans ce cas, il est préconisé de les laisser à l'état naturel. Si l'utilisation d'un produit de finition est nécessaire, le résultat devra être mat.

La tonalité des façades des constructions annexes sera en harmonie avec celle du bâtiment principal.

4.1.3 - Clôtures

Lorsque les clôtures sont constituées de grillage ou panneaux grillagés rigides, elles doivent être doublées par une haie vive, en privilégiant les essences locales.

4.2. Prescriptions des Eléments du Paysage à conserver (Article L.151-19)

Les sujets identifiés en tant qu'élément du paysage à protéger au titre de l'article L.151-19 du code de l'urbanisme doivent être conservés.

En cas de travaux ayant pour effet de modifier, d'affecter ou de détruire un des éléments bâtis ou ornemental identifiés au plan de zonage et/ou faisant l'objet d'une des fiches suivantes, les prescriptions réglementaires compensatoires définies sur la fiche le concernant devront être respectées :

ARTICLE 5 – Traitement environnemental et paysager des espaces non bâtis et des abords des constructions

UI

5.1. Coefficient de biotope : surfaces non-imperméabilisées ou éco-aménageables

■ Définition

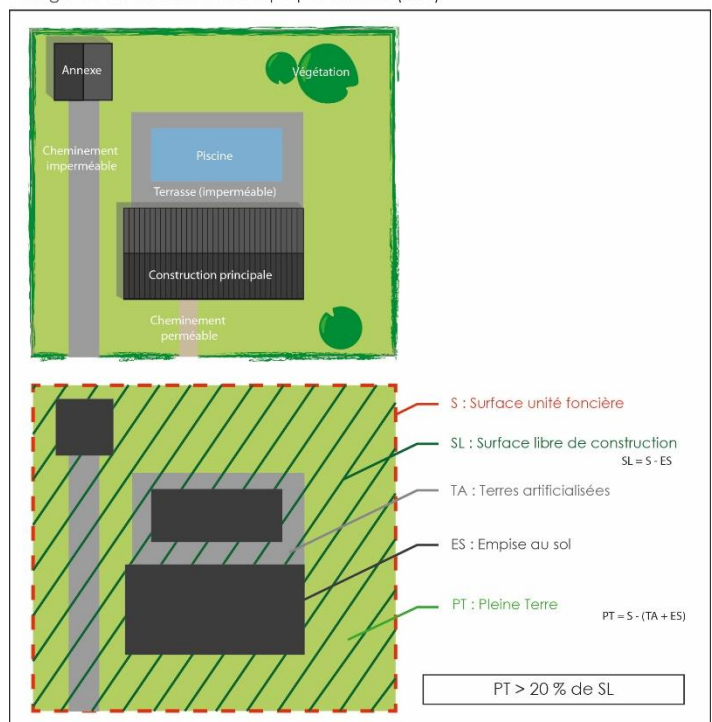
Le Coefficient de Biotope par surface (CBS) définit une proportion de surface non-imperméabilisée et favorable à la biodiversité par rapport à la surface totale de l'unité foncière. Le pourcentage défini devra être préservé en pleine terre ou faire l'objet d'un traitement végétalisé. Ce traitement végétalisé doit consister en la plantation, au choix :

- de haie au port libre,
- d'arbres isolés,
- de bosquets d'arbres,
- d'alignements d'arbres,
- d'un verger.

■ Règle applicable

Au moins 20 % des surfaces libres de toute construction doivent être préservés en pleine terre et végétalisés.

Règle de Coefficient de Biotope par Surface (CBS)



5.2. Espaces libres et plantations

1. Les bâtiments seront séparés des autres zones urbaines ou à urbaniser par des espaces plantés.
2. Les espaces libres en bordure des voies seront traités en espaces verts ou parkings plantés notamment dans les marges de reculement.

5.3. Prescriptions des Éléments du Paysage à conserver (Article L. 151-23)

Les sujets identifiés en tant qu'élément du paysage à protéger au titre de l'article L.151-23 du code de l'urbanisme doivent être conservés.

En cas de travaux ayant pour effet de modifier, d'affecter ou de détruire un des éléments naturels identifiés au plan de zonage et/ou faisant l'objet d'une des fiches suivantes, les prescriptions réglementaires compensatoires définies sur la fiche le concernant devront être respectées :

ALIGNEMENT D'ARBRES

AI

Localisation :

Boulevard Adjudant-Général Leturcq et route de Nancray

Description :

Sujet d'un port et d'envergure remarquables.



Intérêt :

Patrimoine végétal de la commune, ces arbres participent à l'ambiance et au cadre de vie de qualité de Boynes.

Prescription :

- Interdire l'abattage des arbres, sauf en cas de problème sanitaire avéré ou de risque pour la sécurité des biens et des personnes.
- Interdire la taille sévère.
- Autoriser les tailles douces d'éclaircissage maintenant le volume de l'arbre.

ARTICLE 6 – Stationnement

UI

▪ Prescriptions générales :

Le stationnement des véhicules correspondant aux besoins des constructions et installations en ce qui concerne les véhicules de service, les véhicules du personnel et les véhicules des visiteurs, doit être assuré en dehors des voies publiques et soustrait au maximum de la vue du public par un espace vert planté.

Le dimensionnement à prendre en compte pour le stationnement d'un véhicule est au minimum de 2,50 x 5 mètres, non pris en compte les dégagements. Les obligations réglementaires en matière de personnes à mobilité réduite doivent être respectées.

▪ Règles applicables à chaque type de construction :

Il est exigé au minimum, sur le terrain d'assiette ou dans son environnement immédiat :

- Pour les constructions à usage de bureaux ou d'artisanat, 1 place de stationnement par tranche de 40 m² de surface de plancher.
- Pour les constructions à usage commercial de plus de 200 m² de surface de plancher, 60% au moins de cette surface devra être réservé pour le stationnement.

▪ Règle alternative :

Cette obligation n'est pas applicable aux aménagements ou aux extensions limitées de la surface de plancher des constructions existantes, si leur affectation reste inchangée ou s'il n'y a pas de création de logements supplémentaires.

SECTION 3 – EQUIPEMENTS ET RESEAUX

ARTICLE 7 – Desserte par les voies publiques ou privées

UI

7.1. Le projet peut être refusé sur des terrains qui ne seraient pas desservis par des voies publiques ou privées dans des conditions répondant à son importance ou à la destination des constructions ou aménagements envisagés, et notamment si les caractéristiques de ces voies rendent difficile la circulation ou l'utilisation des engins de lutte contre l'incendie.

Il peut également être refusé ou n'être accepté que sous réserve de prescriptions spéciales si les accès présentent un risque pour la sécurité des usagers des voies publiques ou pour celle des personnes utilisant ces accès. Cette sécurité doit être appréciée compte tenu, notamment, de la position des accès, de leur configuration ainsi que de la nature et de l'intensité du trafic.

7.2. Pour être constructible, un terrain doit avoir accès à une voie publique ou privée, soit directement, soit par l'intermédiaire d'un passage aménagé sur le fonds voisin.

7.3. - Les accès des constructions et installations à partir des voies ouvertes à la circulation publique doivent être aménagés de façon à :

- Assurer la sécurité de la circulation générale et celles des usagers de telle manière que les véhicules puissent entrer ou sortir des établissements sans avoir à effectuer des manœuvres dangereuses sur la voie.
- Assurer la visibilité au droit de ces accès.

ARTICLE 8 – Conditions de desserte des terrains par les réseaux publics

UI

8.1. Alimentation en eau potable

Le branchement sur le réseau public d'eau potable est obligatoire pour toute construction nouvelle (habitation, cantine, bureaux, etc...) qui requiert une alimentation en eau.

Les constructions et installations à usage d'activité peuvent être raccordées à un réseau public si ce dernier est susceptible de fournir les consommations prévisibles. Dans le cas contraire, les ressources en eaux devront être trouvées sur le terrain, en accord avec la réglementation en vigueur.

8.2. Assainissement

8.2.1. Eaux Usées

▪ Eaux usées domestiques

Le branchement à un réseau collectif d'assainissement des eaux usées est obligatoire pour toute construction ou installation nouvelle qui requiert un dispositif d'assainissement. Si le terrain est en contrebas du réseau collectif d'assainissement, une pompe de relevage sera exigée.

Toutefois, en l'absence d'un tel réseau, toutes les eaux usées devront être dirigées vers des dispositifs autonomes de traitement et d'évacuation conformes à la réglementation en vigueur.

Dans les zones prévues en assainissement collectif, ces dispositifs devront être conçus de manière à pouvoir être mis hors circuit et la construction directement raccordée au réseau collectif lorsqu'il sera réalisé.

▪ **Eaux usées industrielles**

Tout déversement d'eaux usées non domestiques dans le réseau collectif d'assainissement doit être compatible avec les caractéristiques du réseau. L'évacuation des eaux usées non domestiques dans le réseau collectif d'assainissement est subordonnée à un prétraitement.

A défaut de branchement sur le réseau collectif d'assainissement, les eaux usées non domestiques devront être traitées et évacuées conformément à la réglementation en vigueur et compte tenu des caractéristiques du milieu récepteur.

8.2.2. Eaux pluviales

Les eaux pluviales en provenance des parcelles privatives doivent être infiltrées prioritairement sur le terrain.

Tout rejet vers les infrastructures, lorsqu'elles existent, doit se faire en débit limité ou différé.

D'autre part, le rejet au réseau collectif peut faire l'objet, si nécessaire, d'un traitement qualitatif.

8.3. Conditions de desserte en infrastructures et réseaux électroniques

Tout raccordement d'une nouvelle installation devra être réalisé en souterrain depuis le domaine public.

PLAN LOCAL D'URBANISME DE LA COMMUNE DE BOYNES

AU

TITRE II : DISPOSITIONS APPLICABLES A LA ZONE A URBANISER

Chapitre 1 – DISPOSITIONS APPLICABLES A LA ZONE AU

Caractère de la zone

La zone AU est une zone naturelle à proximité de laquelle existent les réseaux. Elle est destinée à être ouverte à l'urbanisation, principalement l'habitat (AU) et aux équipements publics (AUe).

L'aménagement et l'équipement de la zone doivent respecter les « Orientations d'aménagement et de programmation » indiquées en pièce n°3 du présent PLU, et se réaliser au fur et à mesure de la réalisation des équipements internes à la zone.

Elle comporte un secteur AUe, destinée à accueillir de nouveaux équipements publics ou privés.

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

ARTICLE 1 - Constructions interdites

AU

Sont interdits :

- 1.1. Les nouvelles constructions et installations à usage agricole et forestier.
- 1.2. Le commerce de gros.
- 1.3. Les cinémas.
- 1.4. Les constructions à usage industriel.
- 1.5. Les entrepôts.
- 1.6. Les centres de congrès et d'exposition
- 1.7. Sont également interdites les occupations et utilisations du sol visées à l'article AU2 et qui ne répondent pas aux conditions imposées à cet article.
- 1.8. En secteur AUe, sont interdites toutes constructions ou utilisations du sol à l'exception de celles visées à l'article AU2.

ARTICLE 2 - Constructions soumises à condition

AU

Sont admis, sous réserve :

- qu'ils ne portent pas atteinte à la salubrité ou à la sécurité publique.
 - qu'ils soient compatibles avec les Orientations d'Aménagement et de Programmation applicables aux zones AU (Pièce 3).
- 2.1. Les constructions et installations nouvelles, l'adaptation, le changement de destination, la réfection ou l'extension des constructions existantes, de quelque destination que ce soit, autres que celles visées à l'article 1.
 - 2.2. L'adaptation, le changement de destination, la réfection ou l'extension de constructions agricoles existantes.
 - 2.5. Les affouillements et exhaussements de sol s'ils sont rendus nécessaires pour la réalisation des occupations et des utilisations du sol admises dans la zone.
 - 2.6 - Les aires de stockage divers sous réserve qu'elles soient liées à l'occupation et à l'utilisation du sol admises dans la zone et qu'elles soient non visibles du domaine public.
 - 2.7. En secteur AUe, seules sont autorisés les constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif et l'hébergement, sous réserve des Orientations d'aménagement et de Programmation.

SECTION 2 – CARACTERISTIQUE URBAINE, ARCHITECTURALE, ENVIRONNEMENTALE ET PAYSAGERE

ARTICLE 3 – Volumétrie et implantation des constructions

AU

3.1. Emprise au sol

Hormis en secteur AUe, l'emprise au sol des constructions ne devra pas excéder 50 % par rapport à la superficie totale de l'unité foncière.

En secteur AUe, il n'est pas fixé de règle.

3.2. Hauteur des constructions

▪ Prescriptions générales :

La hauteur maximale des constructions est calculée en tout point du bâtiment par rapport au sol naturel. Les ouvrages de faible emprise, tels que souches de cheminée et de ventilation, locaux techniques d'ascenseur, clochetons, tourelles (etc.) ne sont pas à prendre en compte pour l'application du présent article.

Lorsque le terrain est en pente (> 2%), le point de référence de la hauteur maximale est pris au milieu de la façade ou du pignon sur rue de la construction.

▪ Règles de hauteur :

Lorsque les constructions possèdent une toiture avec au moins deux pans, la hauteur maximale ne doit pas excéder 10 mètres.

Lorsque les constructions possèdent une toiture terrasse, la hauteur maximale ne doit pas excéder 7 mètres.

Les annexes ne pourront excéder 7 mètres de hauteur maximale.

▪ Règle alternative :

Toutefois, une hauteur différente pourra être autorisée ou imposée dans les cas suivants :

- En cas d'extension ou d'aménagement d'un bâtiment existant dont la hauteur ne serait pas conforme à la présente règle. Dans ce cas, la hauteur maximale autorisée ne devra pas dépasser la hauteur initiale du bâtiment existant.
- Pour les constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif dont la vocation nécessite une grande hauteur et qui présentent des qualités architecturales compatibles avec leur environnement.

3.3. Implantation des constructions

3.3.1. Prescriptions générales

Cette règle s'applique aux terrains existants ainsi qu'aux terrains issus de divisions constitutives de lotissements conformément à l'article R.151-21 du Code de l'urbanisme.

Les règles ci-après ne s'appliquent pas pour les ouvrages enterrés, les piscines et les constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif, pour lesquels il n'est pas fixé de règles.

Les ouvrages de faible emprise, tels que souches de cheminée et de ventilation, locaux techniques d'ascenseur (etc.) ne sont pas à prendre en compte pour l'application du présent article.

▪ **Règle alternative :**

Une implantation différente des constructions peut être autorisée ou imposée :

- Soit lorsque la situation des constructions existantes sur le terrain concerné ou la configuration du parcellaire ne permet pas l'implantation à l'alignement.
- Soit en cas d'extension ou d'aménagement d'une construction existante dont l'implantation n'est pas conforme à la présente règle sans aggraver la non-conformité.

3.3.2. Implantation des constructions par rapport aux voies et emprises publiques

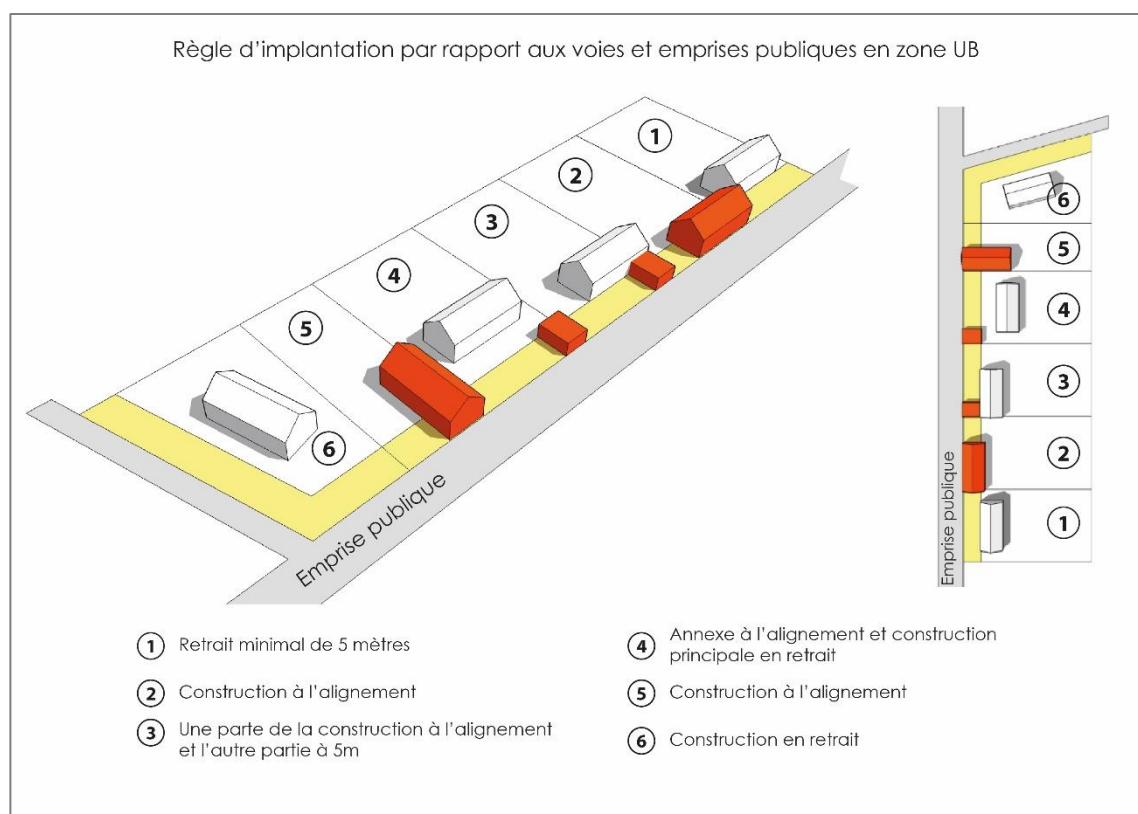
▪ **Définition :**

Les dispositions d'implantation par rapport aux voies et emprises publiques s'appliquent à toutes voies publiques ou privées ouvertes à la circulation générale et aux emprises publiques.

▪ **Règles d'implantation :**

Les constructions doivent être implantées soit :

- à l'alignement.
- avec un retrait minimum de 5 mètres.

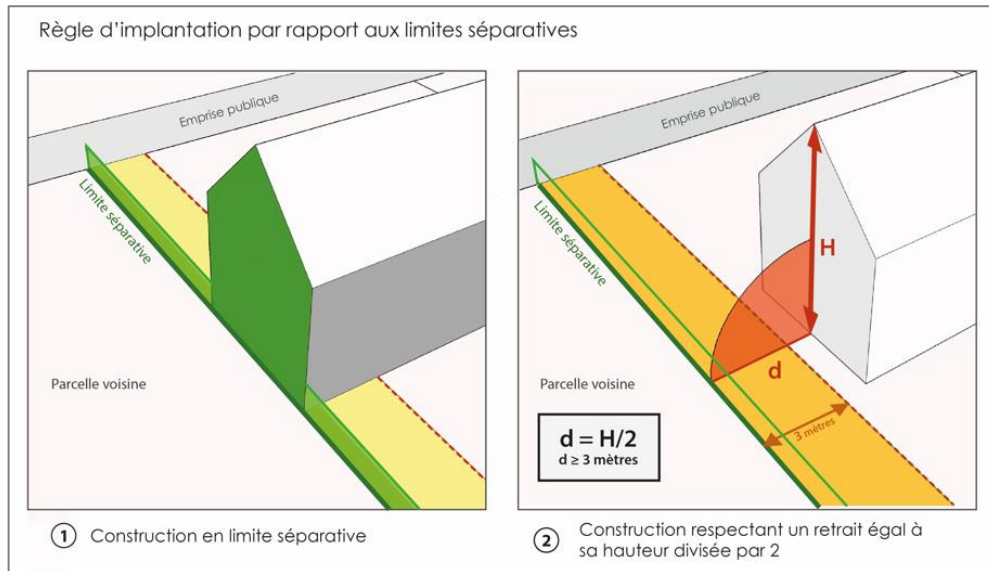


3.3.3. Implantation des constructions par rapport aux limites séparatives

Les constructions peuvent être implantées soit :

- en limites séparatives,
- soit en retrait de la limite séparative.

Dans ce cas, la distance comptée horizontalement de tout point de la construction à édifier au point de la limite séparative qui en est le plus rapproché doit être au moins égale à la moitié de la différence d'altitude entre ces deux points, cette distance n'étant jamais inférieure à 3 mètres.



ARTICLE 4 - Qualité urbaine, architecturale, environnementale et paysagère AU

4.1. Aspect extérieur des constructions

4.1.1 - Prescriptions générales

Les matériaux utilisés pour restaurer ou transformer un bâtiment existant seront identiques ou similaires, en texture et en couleur, à ceux qui ont servi pour la construction d'origine, sauf s'il s'agit d'améliorer l'aspect extérieur en conformité avec les prescriptions ci-après.

Le blanc pur, les tonalités vives, brillantes ou sombres sont interdites.

Les matériaux ou les techniques innovantes découlant de la mise en œuvre d'une performance énergétique ou de l'utilisation des énergies ou ressources renouvelables sont admis.

Les projets présentant une création ou une innovation architecturale peuvent être admis nonobstant les règles ci-après, sous réserve qu'ils ne portent pas 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.

▪ Règle alternative :

Sous réserve de l'application de l'article R. 111-27 du Code de l'Urbanisme, des dispositions différentes peuvent être admises ou imposées dans les cas suivants :

- Extension, réfection ou aménagement de bâtiments existants non conformes aux prescriptions ci-dessus.
- Constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif nécessitant par leur fonction une forme architecturale spécifique.

4.1.2 - Façades

▪ Prescriptions générales

Les matériaux destinés à être recouverts (brique creuse, parpaing, etc.) doivent être enduits ou être doublés par un parement. Inversement, les matériaux destinés à rester apparents ne doivent pas recevoir de mise en peinture.

Les bardages en tôle sont interdits.

▪ Constructions principales et leurs extensions

Le niveau de rez-de-chaussée des constructions à usage d'habitation ne doit pas être situé à plus de 0,40 m par rapport au niveau du sol naturel relevé au milieu de la façade de celles-ci.

Les façades doivent être de nuance claire et de teinte beige, blancs cassés et grises.

L'utilisation du bois naturel en bardage est également admise. Dans ce cas, il est préconisé de les laisser à l'état naturel. Si l'utilisation d'un produit de finition est nécessaire, le résultat devra être mat.

Pour les vérandas, les verrières, les extensions vitrées et les abris de piscine, les matériaux translucides ou transparents peuvent être autorisés.

▪ Constructions annexes :

La tonalité des façades des constructions annexes sera en harmonie avec celle de la construction principale.

Pour les abris de piscine et les serres, Les matériaux translucides ou transparents peuvent être autorisés.

▪ Constructions à usage agricole et d'activité déjà existantes :

Pour les travaux de revêtement de façade des bâtiments agricoles ou d'activité déjà existants, des matériaux d'aspect et de teinte différents pourront être utilisés à condition d'une bonne intégration dans le site environnant et d'une non-aggravation de la non-conformité.

4.1.3 - Toitures

▪ Constructions principales et leurs extensions à usage d'habitation :

Seuls la tuile de ton brun-rouge vieillie, l'ardoise ou des matériaux d'aspect et de teinte similaires sont autorisés.

Les toitures des constructions principales sont à au moins deux pans et respectant une inclinaison située entre 35° et 45°.

Les toitures en terrasse sont autorisées.

Ces dispositions n'excluent pas la réalisation d'éléments de toiture ponctuels justifiés par les besoins de la composition (lucarnes, tourelles, terrassons, croupes, etc.) à condition que ceux-ci ne dénaturent pas le volume général de la construction.

Pour les vérandas, les verrières, les extensions vitrées et les abris de piscine, les matériaux translucides ou transparents peuvent être autorisés. Pour ces cas, les toitures peuvent comporter un ou plusieurs pans dont la pente n'est pas réglementée.

Pour les appentis accolés au pignon de la construction principale, les toitures doivent être réalisées avec les mêmes aspects et teintes et doivent avoir une inclinaison minimale de 25°.

▪ **Constructions annexes :**

Les toitures des constructions annexes doivent présenter une pente adaptée à la nature des matériaux employés, sans être inférieure à 25°. Les toitures en terrasse sont autorisées.

La tonalité des façades des constructions annexes sera en cohérence avec de la construction principale.

Les matériaux translucides ou transparents peuvent être autorisés pour les serres et les abris de piscine. Dans ce cas, la pente de toiture n'est pas réglementée.

▪ **Installations de panneaux solaires ou photovoltaïques :**

Dans le cadre d'une construction neuve, la pose de capteurs solaires ou photovoltaïques doit participer à la création d'un usage (brise-soleil, auvent, marquise, pergola...) ou de la construction architecturale du bâtiment.

Pour les constructions existantes, une pose discrète doit être recherchée par une implantation privilégiée sur les volumes secondaires (toitures plus basses par exemple) ou sur les dépendances plutôt que sur les toitures principales. La mise en œuvre des panneaux devra s'effectuer avec une intégration au plus près du nu du matériau de couverture de la toiture (pose encastrée ou en superposition estompée), selon une implantation horizontale du champ de capteurs de préférence en partie basse de la toiture.

4.1.4. Ouvertures

Les « chiens assis » (dites « lucarnes retroussées ») sont interdits.

4.1.5. Clôtures

▪ **Dispositions générales :**

Les matériaux destinés à être recouverts (brique creuse, parpaing, etc.) doivent être enduits ou être doublés par un parement. Inversement, les matériaux destinés à rester apparents ne doivent pas recevoir de mise en peinture.

Les clôtures constituées de plaques et de poteaux bétons sont interdites. Cette disposition s'applique également pour les clôtures constituées d'une plaque de soubassement en béton surplombée d'un grillage sont interdites.

La hauteur des clôtures est fixée entre 1,60 et 2 mètres maximum par rapport au niveau naturel du sol.

Les clôtures seront constituées :

- Soit d'un mur plein en maçonnerie,
- Soit d'un muret de 0,80 m maximum surplombé d'une grille (type mur bahut).



- Soit d'un grillage doublé d'une haie.

La teinte des murs et murets sera en cohérence avec celle de la construction principale.

▪ **Règle alternative :**

Pour les éléments d'ouverture de clôture (portail et portillon) et les grillages, nonobstant la prescription générale (5.1.1.), le blanc pur et des tonalités plus sombres peuvent être admis pour les éléments d'ouvertures.

ARTICLE 5 – Traitement environnemental et paysager des espaces non bâtis et des abords des constructions

AU

5.1. Coefficient de biotope : surfaces non-imperméabilisées ou éco-aménageables

▪ **Définition**

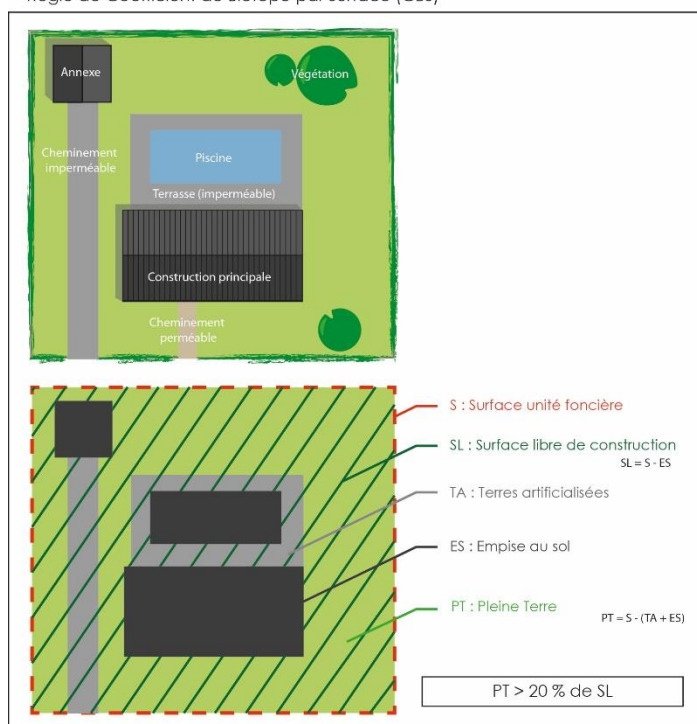
Le Coefficient de Biotope par surface (CBS) définit une proportion de surface non-imperméabilisée et favorable à la biodiversité par rapport à la surface totale de l'unité foncière. Le pourcentage défini devra être préservé en pleine terre ou faire l'objet d'un traitement végétalisé. Ce traitement végétalisé doit consister en la plantation, au choix :

- de haie au port libre,
- d'arbres isolés,
- de bosquets d'arbres,
- d'alignements d'arbres,
- d'un verger.

▪ **Règles applicables**

Au moins 40 % des surfaces libres de toute construction doivent être préservés en pleine terre et végétalisés.

Règle de Coefficient de Biotope par Surface (CBS)



5.2. Espaces libres et plantations

Il est recommandé de préserver les arbres à grand développement, ou quand leur abattage est nécessaire, de replanter sur le terrain d'assiette du projet, des arbres dont le développement, à terme, sera équivalent.

Les espaces libres de toute construction et les espaces communs, notamment les aires des stationnements, doivent être plantés à raison d'un arbre au moins par 200 m² de terrain.

ARTICLE 6 – Stationnement**AU****▪ Prescriptions générales :**

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

▪ Règle applicable aux constructions à usage principal :

A l'exception des logements locatifs financés avec un prêt aidé par l'Etat pour lesquels il ne peut pas être exigé plus d'une place, il est exigé au minimum, sur le terrain d'assiette ou dans son environnement immédiat :

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

Cette obligation n'est pas applicable aux aménagements ou aux extensions limitées de la surface de plancher des constructions existantes, si leur affectation reste inchangée ou s'il n'y a pas de création de logements supplémentaires.

▸ Pour les constructions à usage d'habitation :

- une place de stationnement pour les constructions dont la surface de plancher est comprise entre 0 et 60 m²,
- deux places de stationnement pour les constructions supérieures à 60 m² de surface de plancher.

▸ Pour les constructions à usage de bureaux : une aire de stationnement pour 40 m² de surface de plancher.**▸ Pour les autres constructions :** elles doivent disposer d'un nombre d'aires de stationnement leur permettant de répondre aux besoins nécessaires à leur fonctionnement.

SECTION 3 – EQUIPEMENTS ET RESEAUX

ARTICLE 7 – Desserte par les voies publiques ou privées

AU

8.1. Le projet peut être refusé sur des terrains qui ne seraient pas desservis par des voies publiques ou privées dans des conditions répondant à son importance ou à la destination des constructions ou aménagements envisagés, et notamment si les caractéristiques de ces voies rendent difficile la circulation ou l'utilisation des engins de lutte contre l'incendie.

Il peut également être refusé ou n'être accepté que sous réserve de prescriptions spéciales si les accès présentent un risque pour la sécurité des usagers des voies publiques ou pour celle des personnes utilisant ces accès. Cette sécurité doit être appréciée compte tenu, notamment, de la position des accès, de leur configuration ainsi que de la nature et de l'intensité du trafic.

8.2. Pour être constructible, un terrain doit avoir accès à une voie publique ou privée, soit directement, soit par l'intermédiaire d'un passage aménagé sur le fonds voisin.

8.3. Dans le cas où l'accès à la voie est assuré par un chemin privé et/ou une servitude sa largeur ne pourra être inférieure à 3,5 mètres

ARTICLE 8 – Conditions de desserte des terrains par les réseaux publics

AU

8.1. Alimentation en eau potable

Le branchement sur le réseau public d'eau potable est obligatoire pour toute construction à usage d'habitation.

Les constructions et installations à usage d'activité peuvent être raccordées au réseau public si ce dernier est susceptible de fournir les consommations prévisibles. Dans le cas contraire, les ressources en eaux devront être trouvées sur le terrain en accord avec la réglementation en vigueur.

8.2. Assainissement

8.2.1. Eaux Usées

Le branchement à un réseau collectif d'assainissement des eaux usées est obligatoire pour toute construction ou installation nouvelle qui requiert un dispositif d'assainissement. Si le terrain est en contrebas du réseau collectif d'assainissement, une pompe de relevage sera exigée.

Toutefois, en l'absence d'un tel réseau, toutes les eaux usées devront être dirigées vers des dispositifs autonomes de traitement et d'évacuation conformes à la réglementation en vigueur.

Dans les zones prévues en assainissement collectif, ces dispositifs devront être conçus de manière à pouvoir être mis hors circuit et la construction directement raccordée au réseau collectif lorsqu'il sera réalisé.

8.2.2. Eaux pluviales

Les eaux pluviales en provenance des parcelles privatives doivent être infiltrées prioritairement sur le terrain.

Tout rejet vers les infrastructures, lorsqu'elles existent, doit se faire en débit limité et/ou différé.
D'autre part, le rejet au réseau collectif peut faire l'objet, si nécessaire, d'un traitement qualitatif.

8.3. Conditions de desserte en infrastructures et réseaux électroniques

Tout raccordement d'une nouvelle installation devra être réalisé en souterrain depuis le domaine public.

PLAN LOCAL D'URBANISME DE LA COMMUNE DE BOYNES

AUI

TITRE II : DISPOSITIONS APPLICABLES A LA ZONE A URBANISER

Chapitre 2 – DISPOSITIONS APPLICABLES A LA ZONE AUI

Caractère de la zone

La zone AUI est une zone située à proximité immédiate de la zone d'activité préexistante au sud du bourg et des réseaux. Elle est destinée à être ouverte à l'urbanisation à destination d'activités d'industries, d'artisanats, de services et de commerces.

L'aménagement et l'équipement doivent respecter les « Orientations d'Aménagement et de Programmation » indiquées en pièces n°3 du présent PLU, et se réaliser au fur et à mesure de la réalisation des équipements internes de la zone.

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

ARTICLE 1 - Constructions interdites

AUI

Sont interdits dans la zone AUI :

- 1.1. Les nouvelles constructions et installations à usage agricole et leurs extensions.
- 1.2. Les établissements d'enseignement, de santé et d'action sociale.
- 1.3. Les équipements sportifs et autres équipements recevant du public.
- 1.4. Restauration.
- 1.5. Commerce de gros.
- 1.6. Hébergement hôtelier et touristique.
- 1.7. Les nouvelles constructions à usage d'habitation sauf celles visées à l'article AUI2.
- 1.8. Sont également interdites les occupations et utilisations du sol visées à l'article AUI2 et qui ne répondent pas aux conditions imposées à cet article.

ARTICLE 2 – Constructions soumises à condition

AUI

Sont admis, sous réserve qu'ils ne portent pas atteinte à la salubrité ou à la sécurité publique :

- 2.1 - Les locaux à usage d'habitation et leurs extensions destinés aux personnes dont la présence est nécessaire pour la bonne marche et la surveillance des occupations et des utilisations du sol autorisées dans la zone et à condition qu'ils soient intégrés aux constructions à usage d'activité.
- 2.2. Les affouillements et exhaussements de sol s'ils sont rendus nécessaires pour la réalisation des occupations et des utilisations du sol admises dans la zone, ou s'ils sont directement liés à des constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif.
- 2.3. Les aires de stockage divers sous réserve qu'elles soient liées à l'occupation et à l'utilisation du sol admises dans la zone et qu'elles soient non visibles du domaine public.
- 2.4. Les dépôts de matériaux divers (ferrailles, gravats, etc.) qu'ils soient liés à l'occupation et à l'utilisation du sol admises dans la zone et qu'ils soient non visibles du domaine.

SECTION 2 – CARACTERISTIQUE URBAINE, ARCHITECTURALE, ENVIRONNEMENTALE ET PAYSAGERE

ARTICLE 3 – Volumétrie et implantation des constructions

AUI

3.1. Emprise au sol des constructions

L'emprise au sol des constructions ne devra pas excéder 50 % par rapport à la superficie totale de l'unité foncière.

3.2. Hauteur des constructions

▪ Prescriptions générales

La hauteur maximale des constructions est calculée en tout point du bâtiment par rapport au sol naturel. Les ouvrages de faible emprise, tels que souches de cheminée et de ventilation, locaux techniques d'ascenseur, clochetons, tourelles (etc.) ne sont pas à prendre en compte pour l'application du présent article.

Lorsque le terrain est en pente (> 2%), le point de référence de la hauteur maximale est pris au milieu de la façade ou du pignon sur rue de la construction.

▪ Règles de hauteur :

La hauteur maximale des constructions ne doit pas excéder 15 mètres, calculée en tout point du bâtiment par rapport au sol naturel. Les ouvrages de faible emprise, tels que souches de cheminée et de ventilation, locaux techniques d'ascenseur, clochetons, tourelles etc... ne sont pas à prendre en compte pour l'application du présent article.

▪ Règle alternative :

Toutefois, une hauteur différente pourra être autorisée ou imposée dans les cas suivants :

- En cas d'extension ou d'aménagement d'un bâtiment existant dont la hauteur ne serait pas conforme à la présente règle. Dans ce cas, la hauteur maximale autorisée ne devra pas dépasser la hauteur initiale du bâtiment existant.
- Pour les constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif dont la vocation nécessite une grande hauteur et qui présentent des qualités architecturales compatibles avec leur environnement.

3.3. Implantation des constructions

3.3.1. Prescriptions générales

Cette règle s'applique aux terrains existants ainsi qu'aux terrains issus de divisions constitutives de lotissements conformément à l'article R.151-21 du Code de l'urbanisme.

Les règles ci-après ne s'appliquent pas pour les ouvrages enterrés, les piscines et les constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif, pour lesquels il n'est pas fixé de règles.

Les ouvrages de faible emprise, tels que souches de cheminée et de ventilation, locaux techniques d'ascenseur (etc.) ne sont pas à prendre en compte pour l'application du présent article.

▪ **Règle alternative :**

Une implantation différente des constructions peut être autorisée ou imposée :

- Soit lorsque la situation des constructions existantes sur le terrain concerné ou la configuration du parcellaire ne permet pas l'implantation à l'alignement.
- Soit en cas d'extension ou d'aménagement d'une construction existante dont l'implantation n'est pas conforme à la présente règle sans aggraver la non-conformité.

3.3.2. Implantation des constructions par rapport aux voies et emprises publiques

▪ **Définition :**

Les dispositions d'implantation par rapport aux voies et emprises publiques s'appliquent à toutes voies publiques ou privées ouvertes à la circulation générale et aux emprises publiques.

▪ **Règles d'implantation :**

Les constructions doivent être implantées en retrait de l'alignement, ou de la marge de recul qui s'y substitue, avec un minimum de 5 mètres, à l'exception des postes de gardiennage de faible importance pour lesquels une implantation à l'alignement pourra être autorisée à condition de ne pas diminuer la visibilité aux sorties des établissements.

Cette règle s'applique aux terrains existants ainsi qu'aux terrains issus de divisions constitutives de lotissements et aux terrains issus de divisions effectuées conformément à un permis de construire prévu à l'article R.151-21 du Code de l'urbanisme.

▪ **Règle alternative :**

Pour les constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif il n'est pas fixé de règle

3.3.3. Implantation des constructions par rapport aux limites séparatives

La distance comptée horizontalement de tout point de la construction à édifier au point de la limite séparative qui en est le plus rapproché doit être au moins égale à la moitié de la différence d'altitude entre ces deux points, cette distance n'étant jamais inférieure à 5 mètres.

Cette distance minimale est portée à 10 mètres lorsque ces limites séparent cette zone d'activités d'une zone d'habitation.

Ces règles s'appliquent aux terrains existants ainsi qu'aux terrains issus de divisions constitutives de lotissements et aux terrains issus de divisions effectuées conformément à un permis de construire prévu à l'article R.151-21 du Code de l'urbanisme.

ARTICLE 4 - Qualité urbaine, architecturale, environnementale et paysagère UA**4.1. Aspect extérieur des constructions****4.1.1 - Prescriptions générales**

Le blanc pur, les tonalités vives, brillantes ou sombres sont interdites.

Les matériaux ou les techniques innovantes découlant de la mise en œuvre d'une performance énergétique ou de l'utilisation des énergies ou ressources renouvelables sont admis.

Les projets présentant une création ou une innovation architecturale peuvent être admis nonobstant les règles ci-après, sous réserve qu'ils ne portent pas 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.

▪ **Règle alternative :**

Sous réserve de l'application de l'article R. 111-27 du Code de l'urbanisme, des dispositions différentes peuvent être admises ou imposées dans les cas suivants :

- Extension, réfection ou aménagement de bâtiments existants non conformes aux prescriptions ci-dessus.
- Constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif nécessitant par leur fonction une forme architecturale spécifique.

4.1.2 - Façades

Les matériaux destinés à être recouverts (brique creuse, parpaing, etc.) doivent être enduits ou être doublés par un parement. Inversement, les matériaux destinés à rester apparents ne doivent pas recevoir de mise en peinture.

Les bardages en tôle non prélaquée sont interdits.

L'utilisation du bois naturel en bardage est également admise. Dans ce cas, il est préconisé de les laisser à l'état naturel. Si l'utilisation d'un produit de finition est nécessaire, le résultat devra être mat.

La tonalité des façades des constructions annexes sera en harmonie avec celle du bâtiment principal.

4.1.3 - Clôtures

Lorsque les clôtures sont constituées de grillage ou panneaux grillagés rigides, elles doivent être doublées par une haie vive d'essences locales.

ARTICLE 5 – Traitement environnemental et paysager des espaces non bâtis et des abords des constructions

AUI

5.1. Coefficient de biotope : surfaces non-imperméabilisées ou éco-aménageables

■ Définition

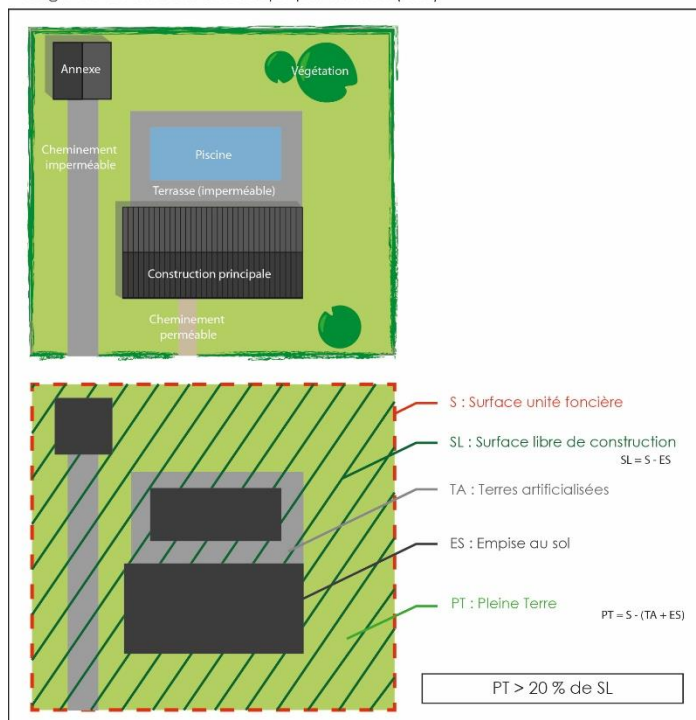
Le Coefficient de Biotope par surface (CBS) définit une proportion de surface non-imperméabilisée et favorable à la biodiversité par rapport à la surface totale de l'unité foncière. Le pourcentage défini devra être préservé en pleine terre ou faire l'objet d'un traitement végétalisé. Ce traitement végétalisé doit consister en la plantation, au choix :

- de haie au port libre,
- d'arbres isolés,
- de bosquets d'arbres,
- d'alignements d'arbres,
- d'un verger.

■ Règle applicable

Au moins 20 % des surfaces libres de toute construction doivent être préservés en pleine terre et végétalisés.

Règle de Coefficient de Biotope par Surface (CBS)



5.2. Espaces libres et plantations

1. Les bâtiments seront séparés des autres zones urbaines ou à urbaniser par des espaces plantés.
2. Les espaces libres en bordure des voies seront traités en espaces verts ou parkings plantés notamment dans les marges de reculement.

ARTICLE 6 – Stationnement

AUI

■ Prescriptions générales :

Le stationnement des véhicules correspondant aux besoins des constructions et installations en ce qui concerne les véhicules de service, les véhicules du personnel et les véhicules des visiteurs, doit être assuré en dehors des voies publiques et soustrait au maximum de la vue du public par un espace vert planté.

Le dimensionnement à prendre en compte pour le stationnement d'un véhicule est au minimum de 2,50 x 5 mètres, non pris en compte les dégagements. Les obligations réglementaires en matière de personnes à mobilité réduite doivent être respectées.

▪ **Règles applicables à chaque type de construction**

Il est exigé au minimum, sur le terrain d'assiette ou dans son environnement immédiat :

- Pour les constructions à usage de bureaux ou d'artisanat, 1 place de stationnement par tranche de 40 m² de surface de plancher.
- Pour les constructions à usage commercial de plus de 200 m² de surface de plancher, 60% au moins de cette surface devra être réservé pour le stationnement.

▪ **Règle alternative :**

Cette obligation n'est pas applicable aux aménagements ou aux extensions limitées de la surface de plancher des constructions existantes, si leur affectation reste inchangée ou s'il n'y a pas de création de logements supplémentaires.

SECTION 3 – EQUIPEMENTS ET RESEAUX

ARTICLE 7 – Desserte par les voies publiques ou privées

AUI

7.1. Le projet peut être refusé sur des terrains qui ne seraient pas desservis par des voies publiques ou privées dans des conditions répondant à son importance ou à la destination des constructions ou aménagements envisagés, et notamment si les caractéristiques de ces voies rendent difficile la circulation ou l'utilisation des engins de lutte contre l'incendie.

Il peut également être refusé ou n'être accepté que sous réserve de prescriptions spéciales si les accès présentent un risque pour la sécurité des usagers des voies publiques ou pour celle des personnes utilisant ces accès. Cette sécurité doit être appréciée compte tenu, notamment, de la position des accès, de leur configuration ainsi que de la nature et de l'intensité du trafic.

7.2. Pour être constructible, un terrain doit avoir accès à une voie publique ou privée, soit directement, soit par l'intermédiaire d'un passage aménagé sur le fonds voisin.

7.3. - Les accès des constructions et installations à partir des voies ouvertes à la circulation publique doivent être aménagés de façon à :

- Assurer la sécurité de la circulation générale et celles des usagers de telle manière que les véhicules puissent entrer ou sortir des établissements sans avoir à effectuer des manœuvres dangereuses sur la voie.
- Assurer la visibilité au droit de ces accès.

ARTICLE 8 – Conditions de desserte des terrains par les réseaux publics

AUI

8.1. Alimentation en eau potable

Le branchement sur le réseau public d'eau potable est obligatoire pour toute construction nouvelle (habitation, cantine, bureaux, etc...) qui requiert une alimentation en eau.

Les constructions et installations à usage d'activité peuvent être raccordées à un réseau public si ce dernier est susceptible de fournir les consommations prévisibles. Dans le cas contraire, les ressources en eaux devront être trouvées sur le terrain, en accord avec la réglementation en vigueur.

8.2. Assainissement

8.2.1. Eaux Usées

▪ Eaux usées domestiques

Le branchement à un réseau collectif d'assainissement des eaux usées est obligatoire pour toute construction ou installation nouvelle qui requiert un dispositif d'assainissement. Si le terrain est en contrebas du réseau collectif d'assainissement, une pompe de relevage sera exigée.

Toutefois, en l'absence d'un tel réseau, toutes les eaux usées devront être dirigées vers des dispositifs autonomes de traitement et d'évacuation conformes à la réglementation en vigueur.

Dans les zones prévues en assainissement collectif, ces dispositifs devront être conçus de manière à pouvoir être mis hors circuit et la construction directement raccordée au réseau collectif lorsqu'il sera réalisé.

▪ **Eaux usées industrielles**

Tout déversement d'eaux usées non domestiques dans le réseau collectif d'assainissement doit être compatible avec les caractéristiques du réseau. L'évacuation des eaux usées non domestiques dans le réseau collectif d'assainissement est subordonnée à un prétraitement.

A défaut de branchement sur le réseau collectif d'assainissement, les eaux usées non domestiques devront être traitées et évacuées conformément à la réglementation en vigueur et compte tenu des caractéristiques du milieu récepteur.

8.2.2. Eaux pluviales

Les eaux pluviales en provenance des parcelles privatives doivent être infiltrées prioritairement sur le terrain.

Tout rejet vers les infrastructures, lorsqu'elles existent, doit se faire en débit limité ou différé.

D'autre part, le rejet au réseau collectif peut faire l'objet, si nécessaire, d'un traitement qualitatif.

8.3. Conditions de desserte en infrastructures et réseaux électroniques

Tout raccordement d'une nouvelle installation devra être réalisé en souterrain depuis le domaine public.

PLAN LOCAL D'URBANISME DE LA COMMUNE DE BOYNES

A

TITRE IV : DISPOSITIONS APPLICABLES A LA ZONE AGRICOLE

Caractère de la zone

Elle est constituée par les parties du territoire communal réservées aux activités agricoles qu'il convient de protéger de l'urbanisation pour ne pas y porter atteinte. Elle comporte un certain nombre de bâtiments, isolés ou groupés, destinés à l'exploitation agricole ou non.

Elle comporte :

- Un secteur Az, correspondant au bâti à usage d'habitation en milieu agricole.

Article L151-12 du Code de l'Urbanisme : « *Dans les zones agricoles, naturelles ou forestières et en dehors des secteurs mentionnés à l'article L.153.13, les bâtiments d'habitation existants peuvent faire l'objet d'extensions ou d'annexes, dès lors que ces extensions ou annexes ne compromettent pas l'activité agricole ou la qualité paysagère du site. ...* ».

- Un secteur Ap, correspondant au projet de groupe scolaire d'intérêt intercommunal.

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

ARTICLE 1 - Constructions interdites

A

Hormis en secteur Ap :

Sont interdites toutes les occupations et utilisations du sol autres que :

- 1.1. Les constructions, les installations et les extensions nécessaires à l'exploitation agricole.
- 1.2. Les occupations et utilisations du sol visées à l'article 2.

En secteur Ap, toutes les occupations et utilisations du sol sont interdites

ARTICLE 2 – Constructions soumises à condition

A

Sont admis sous réserve :

- qu'ils ne portent pas atteinte à la sauvegarde des espaces naturels et des paysages,
- qu'ils ne soient pas incompatibles avec l'exercice d'une activité agricole, pastorale ou forestière du terrain sur lequel ils sont implantés,
- qu'ils ne portent pas atteinte à la salubrité ou à la sécurité publique.

2.1. Dans l'ensemble de la zone sont admis :

- Les habitations et leurs extensions nécessaires aux exploitations agricoles ne peuvent être admises qu'à condition qu'elles soient situées à proximité des bâtiments d'exploitation de façon à former un regroupement architectural avec ceux-ci.
- Les constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif de faible emprise.
- Les affouillements et exhaussements de sol s'ils sont rendus nécessaires pour la réalisation des occupations et des utilisations du sol admises dans la zone, ou s'ils sont directement liés à des constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif.
- Les aires de stockage divers sous réserve qu'elles soient liées à l'occupation et à l'utilisation du sol admises dans la zone et qu'elles soient non visibles du domaine public.

2.2. En secteur Az, sont admis, sous réserves des autres règles applicables :

- L'extension des constructions existantes à usage d'habitat.
- Les annexes aux constructions existantes à usage d'habitation.

SECTION 2 – CARACTERISTIQUE URBAINE, ARCHITECTURALE, ENVIRONNEMENTALE ET PAYSAGERE

ARTICLE 3 – Volumétrie et implantation des constructions

A

3.1. Emprise au sol

4.1.1. En secteur Az, pour les constructions à usage d'habitation, il est autorisé :

- Une extension représentant au maximum 30 % de l'emprise au sol de la construction principale à la date d'approbation du Plan Local d'Urbanisme.
- Une emprise au sol de 35 m² pour les annexes, déduction faites de la surface de plancher des annexes existantes à la date d'approbation du Plan Local d'Urbanisme.
- Une emprise au sol de 40 m² pour les piscines, déduction faites de la surface de plancher des annexes existantes à la date d'approbation du Plan Local d'Urbanisme.

4.1.3. Dans le reste de la zone A, aucune emprise au sol n'est règlementée au titre du présent PLU.

3.2. Hauteur des constructions

▪ Prescriptions générales

La hauteur maximale des constructions est calculée en tout point du bâtiment par rapport au sol naturel. Les ouvrages de faible emprise (tels que souches de cheminée et de ventilation, locaux techniques d'ascenseur, clochetons, tourelles, etc.) ne sont pas à prendre en compte pour l'application du présent article.

Lorsque le terrain est en pente (> 2%), le point de référence de la hauteur maximale est pris au milieu de la façade ou du pignon sur rue de la construction.

▪ Règles de hauteur :

Lorsque les constructions possèdent une toiture avec au moins deux pans, la hauteur maximale ne doit pas excéder 10 mètres.

Lorsque les constructions possèdent une toiture terrasse, la hauteur maximale ne doit pas excéder 7 mètres.

Les annexes ne pourront excéder 7 mètres de hauteur maximale.

▪ Règle alternative :

Toutefois, une hauteur différente pourra être autorisée ou imposée dans les cas suivants :

- Pour l'extension ou l'aménagement d'un bâtiment existant dont la hauteur ne serait pas conforme à la présente règle. Dans ce cas, la hauteur maximale autorisée ne devra pas dépasser la hauteur initiale du bâtiment existant.
- Pour les constructions à usage agricole. Une hauteur maximale peut être imposée si ceux-ci sont de nature à porter atteinte au caractère ou à l'intérêt des lieux avoisinants et des paysages.
- Pour les constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif et qui présentent des qualités architecturales compatibles avec leur environnement.

3.3. Implantation des constructions

3.3.1. Dispositions générales

Cette règle s'applique aux terrains existants ainsi qu'aux terrains issus de divisions constitutives de lotissements conformément à l'article R.151-21 du Code de l'urbanisme.

Les règles ci-après ne s'appliquent pas pour les ouvrages enterrés, les piscines et les constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif, pour lesquels il n'est pas fixé de règles.

Les ouvrages de faible emprise, tels que souches de cheminée et de ventilation, locaux techniques d'ascenseur (etc.) ne sont pas à prendre en compte pour l'application du présent article.

- **Règle alternative :**

Une implantation différente des constructions peut être autorisée ou imposée :

- Soit lorsque la situation des constructions existantes sur le terrain concerné ou la configuration du parcellaire ne permet pas l'implantation à l'alignement.
- Soit en cas d'extension ou d'aménagement d'une construction existante dont l'implantation n'est pas conforme à la présente règle sans aggraver la non-conformité.

3.3.2. Implantation des constructions par rapport aux voies et emprises publiques

- **Définition :**

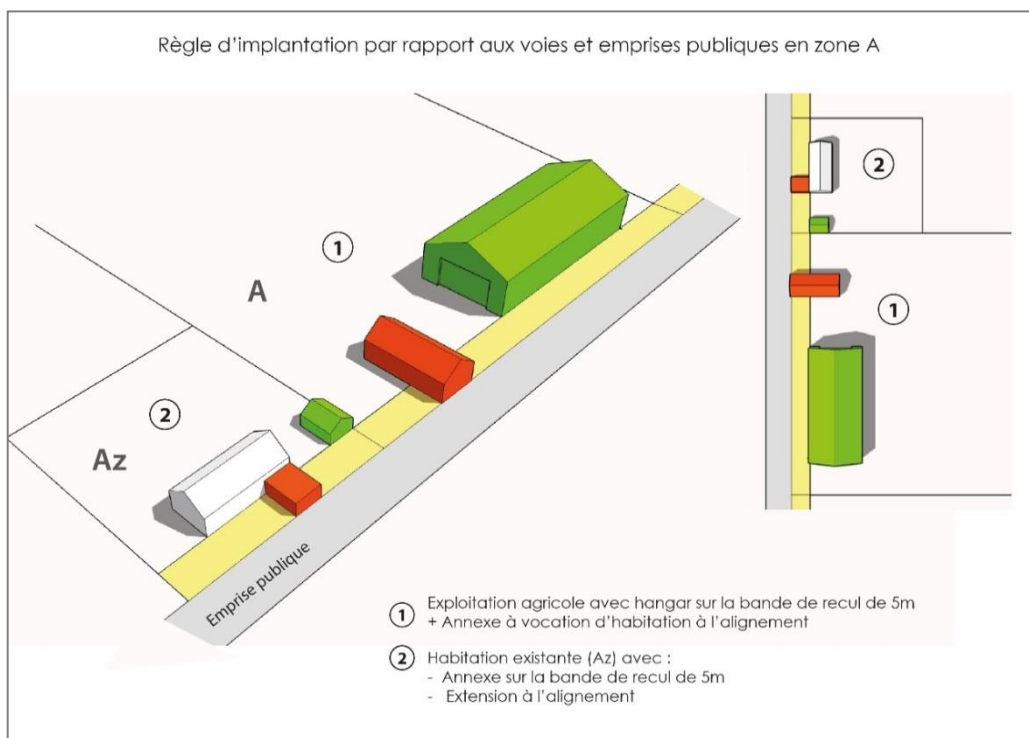
Les dispositions d'implantation par rapport aux voies et emprises publiques s'appliquent à toutes voies publiques ou privées ouvertes à la circulation générale et aux emprises publiques.

- **Règles d'implantation**

Pour les constructions et installations à usage agricole, l'implantation doit respecter un retrait minimum de 5 mètres.

Pour les autres constructions autorisées, elles doivent être implantées soit :

- à l'alignement,
- avec un retrait minimum de 5 mètres.



3.3.3. Implantation des constructions par rapport aux limites séparatives

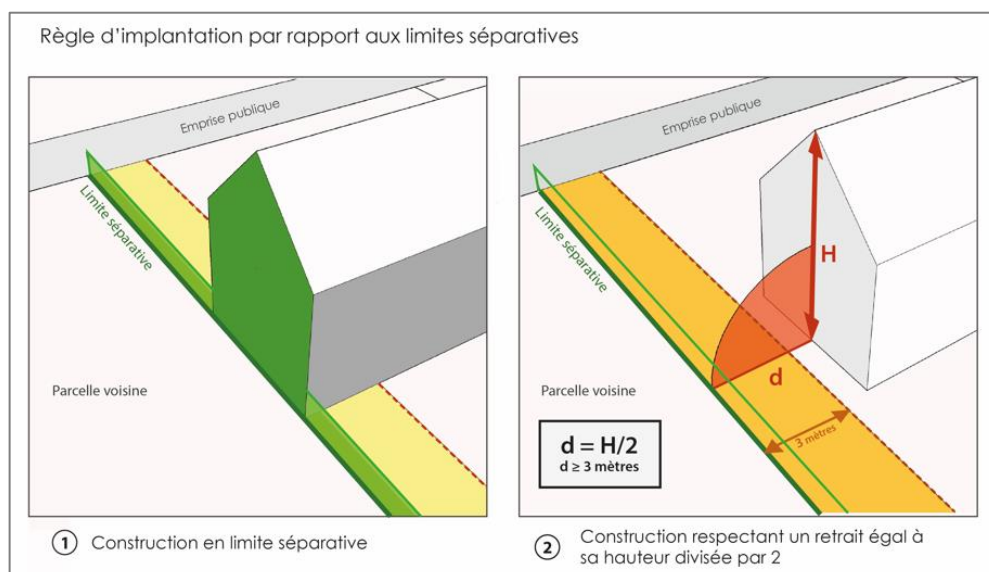
Dans l'ensemble de la zone A :

Pour les constructions à usage agricole, la distance comptée horizontalement de tout point de la construction à édifier au point le plus proche de la limite séparative doit être au moins égale à la moitié de la différence d'altitude entre ces deux points, cette distance n'étant jamais inférieure à 5 mètres.

Cette distance minimale est portée à 15 mètres, sauf pour les annexes agricoles à usage d'habitation, lorsque ces limites séparent cette zone agricole d'une zone d'habitation existante ou future (U ou AU).

Pour les autres constructions autorisées, une implantation en limite séparative est possible.

Dans le cas contraire, la distance comptée horizontalement de tout point de la construction à édifier au point le plus proche de la limite séparative doit être au moins égale à la moitié de la différence d'altitude entre ces deux points, cette distance n'étant jamais inférieure à 3 mètres.



ARTICLE 4 - Qualité urbaine, architecturale, environnementale et paysagère **A**

4.1. Aspect extérieur des constructions

4.1.1. Prescriptions générales

Les matériaux utilisés pour restaurer ou transformer un bâtiment existant seront identiques ou similaires, en texture et en couleur, à ceux qui ont servi pour la construction d'origine, sauf s'il s'agit d'améliorer l'aspect extérieur en conformité avec les prescriptions ci-après.

Le blanc pur, les tonalités vives, brillantes ou sombres sont interdites.

Les matériaux ou les techniques innovantes découlant de la mise en œuvre d'une performance énergétique ou de l'utilisation des énergies ou ressources renouvelables sont admis.

Les projets présentant une création ou une innovation architecturale peuvent être admis nonobstant les règles ci-après, sous réserve qu'ils ne portent pas 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.

▪ Règle alternative :

Sous réserve de l'application de l'article R. 111-27 du Code de l'Urbanisme, des dispositions différentes peuvent être admises ou imposées dans les cas suivants :

- Extension ou aménagement de bâtiments existants non conformes aux prescriptions ci-dessus.
- Constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif nécessitant par leur fonction une forme architecturale spécifique.

4.1.2. Façades

▪ Prescriptions générales

Les matériaux destinés à être recouverts (brique creuse, parpaing, etc.) doivent être enduits ou être doublés par un parement. Inversement, les matériaux destinés à rester apparents ne doivent pas recevoir de mise en peinture.

▪ Constructions à usages d'habitation, leurs extensions et annexes

Le blanc pur, les tonalités vives, brillantes ou sombres sont interdites.

Les bardages en tôle sont interdits.

Le niveau de rez-de-chaussée des constructions à usage d'habitation ne doit pas être situé à plus de 0,40 m par rapport au niveau du sol naturel relevé au milieu de la façade de celles-ci.

Les façades doivent être de nuance claire et de teinte beige, blancs cassés et grises.

Les annexes doivent être construites en harmonie avec le bâtiment principal. Toutefois pour les annexes situées en fond de parcelle, des adaptations peuvent être admises, à condition d'utiliser des matériaux d'aspect naturel : brique, pierre, enduit, bois, etc.

Les matériaux translucides ou transparents sont autorisés pour les vérandas, les verrières, les extensions vitrées et les abris de piscine.

▪ **Constructions à usage agricole et leurs extensions**

Pour les travaux de revêtement de façade des bâtiments agricoles, des matériaux d'aspect et de teinte différents pourront être utilisés à condition d'une bonne intégration dans le site environnant.

En cas d'utilisation de bardages en tôles, ceux-ci devront être prélaqués.

4.1.3. Toitures

▪ **Constructions principales et leurs extensions à usage d'habitation**

Seules la tuile de ton brun-rouge vieillie, l'ardoise, la tuile ardoisée ou des matériaux d'aspect et de teinte similaires sont autorisés.

Les toitures des constructions principales sont à au moins deux pans et respectant une inclinaison supérieure à 35°.

Les toitures en terrasse sont autorisées.

Ces dispositions n'excluent pas la réalisation d'éléments de toiture ponctuels justifiés par les besoins de la composition (lucarnes, tourelles, terrassons, croupes, etc.) à condition que ceux-ci ne dénaturent pas le volume général de la construction.

Pour les vérandas, les verrières, les extensions vitrées et les abris de piscine, les matériaux translucides ou transparents peuvent être autorisés. Pour ces cas, les toitures peuvent comporter un ou plusieurs pans dont la pente n'est pas réglementée.

Pour les appentis accolés au pignon de la construction principale, les toitures doivent être réalisées avec les mêmes aspects et teintes et doivent avoir une inclinaison minimale de 25°.

▪ **Constructions annexes**

Les toitures des constructions annexes doivent comporter au moins deux pans avec une pente adaptée à la nature des matériaux employés, sans pouvoir être inférieure à 25°. Les toitures en terrasse sont autorisées.

La tonalité des façades des constructions annexes sera en cohérence avec celle de la construction principale.

Les matériaux translucides ou transparents peuvent être autorisés pour les serres et les abris de piscine. Dans ce cas, la pente de toiture n'est pas réglementée.

▪ **Constructions à usage agricole et d'activité, leurs extensions et annexes**

Pour les bâtiments agricoles, ainsi que pour les travaux de revêtement, d'extension et les annexes de bâtiment à usage d'activité, des matériaux d'aspect et de teinte différents pourront être utilisés à condition d'une bonne intégration dans le site environnant.

En cas d'utilisation de tôle, celle-ci devra être prélaquée.

▪ **Règles alternatives**

L'utilisation d'un autre type de toiture non-conforme à la règle édictée ci-dessus peut être autorisée :

- en cas de réfection partielle ou d'extension d'une toiture existante déjà constituée uniquement de ce type de ce type de toiture,

- en cas de réfection d'une charpente existante ne permettant pas techniquement la mise en place d'une toiture précédemment autorisées.
- Pour les travaux de revêtement des bâtiments agricoles, des matériaux d'aspect et de teinte différents pourront être utilisés à condition d'une bonne intégration dans le site environnant.

▪ Installations de panneaux solaires ou photovoltaïques

Dans le cadre d'une construction neuve, la pose de capteurs solaires ou photovoltaïques doit participer à la création d'un usage (brise-soleil, auvent, marquise, pergola...) ou de la construction architecturale du bâtiment.

Pour les constructions existantes, une pose discrète doit être recherchée par une implantation privilégiée sur les volumes secondaires (toitures plus basses par exemple) ou sur les dépendances plutôt que sur les toitures principales. La mise en œuvre des panneaux devra s'effectuer avec une intégration au plus près du nu du matériau de couverture de la toiture (pose encastrée ou en superposition estompée), selon une implantation horizontale du champ de capteurs de préférence en partie basse de la toiture.

4.1.4. Ouvertures

Les « chiens assis » (dites « lucarnes retroussées ») sont interdits.

4.1.5. Clôtures

▪ Dispositions générales

Les matériaux destinés à être recouverts (brique creuse, parpaing, etc.) doivent être enduits ou être doublés par un parement.

Les clôtures constituées de plaques et de poteaux bétons sont interdites à l'exception des plaques de soubassement d'une hauteur inférieure à 30 cm et surplombé d'un grillage

La hauteur des clôtures est fixée entre 1,60 et 2 mètres maximum par rapport au niveau naturel du sol.

Les clôtures seront constituées :

- Soit d'un mur plein en maçonnerie,
- Soit d'un muret de 0,80 m maximum surplombé d'une grille (type mur bahut).
- Soit d'un grillage doublé d'une haie.

La teinte des murs et murets sera en cohérence avec celle de la construction principale.

▪ Règle alternative

Pour les éléments d'ouverture de clôture (portail et portillon) et les grillages, nonobstant la prescription générale (5.1.1.), le blanc pur et des tonalités plus sombres peuvent être admis pour les éléments d'ouvertures.



4.2. Prescriptions des Éléments du Paysage à conserver (Article L.151-19)

Les sujets identifiés en tant qu'élément du paysage à protéger au titre de l'article L.151-19 du code de l'urbanisme doivent être conservés.

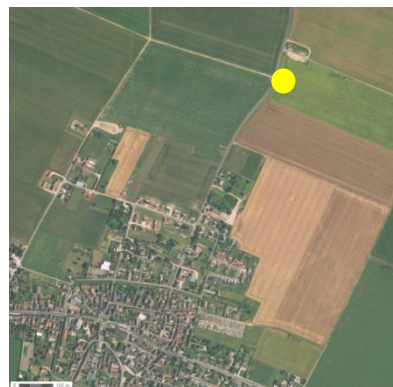
En cas de travaux ayant pour effet de modifier, d'affecter ou de détruire un des éléments bâtis ou ornemental identifiés au plan de zonage et/ou faisant l'objet d'une des fiches suivantes, les prescriptions réglementaires compensatoires définies sur la fiche le concernant devront être respectées :

CROIX

Cx2

Localisation :

RD 25 au Nord du bourg

**Description :**

Croix de chemin en fer forgé.

**Intérêt :**

Patrimoine religieux local.

Prescription :

- Interdire toute démolition et veiller au bon entretien.

MURS EN PIERRE NATURELLE

Mu

Localisation :

Variable (voir plan de zonage)

Description :

Murs de clôture en pierre naturelle.

**Intérêt :**

Patrimoine témoin des traditions régionales qui donne son identité au bourg et au hameau de Mousseaux. Ils participent à l'ambiance et à la qualité de vie.

Prescription :

- Interdire toute démolition et veiller au bon entretien.
- Autoriser le percement pour créer de nouvelles ouvertures à condition de respecter les techniques, les matériaux traditionnels et la finition.

ARTICLE 5 – Traitement environnemental et paysager des espaces non bâtis et des abords des constructions

A

5.1. Coefficient de biotope : surfaces non-imperméabilisées ou éco-aménageables

■ Définition :

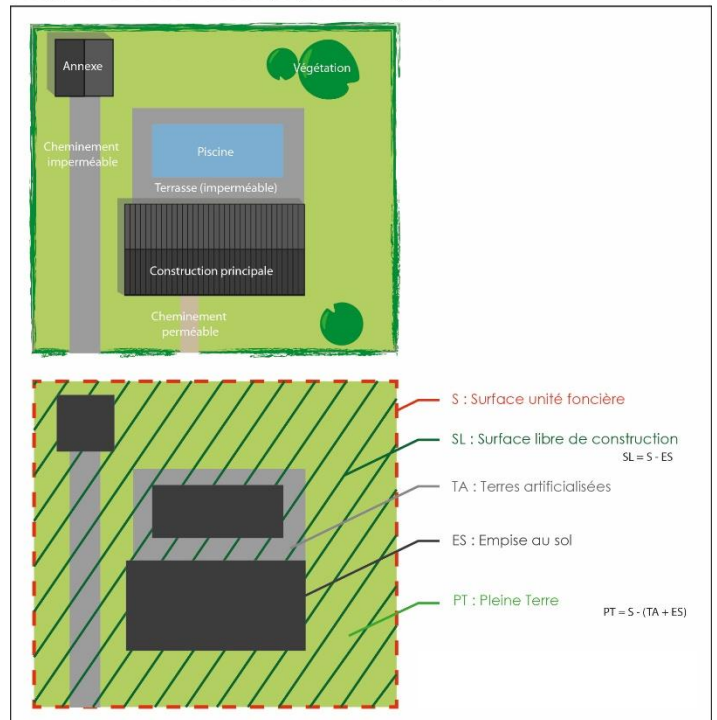
Le Coefficient de Biotope par surface (CBS) définit une proportion de surface non-imperméabilisée et favorable à la biodiversité par rapport à la surface totale de l'unité foncière. Le pourcentage défini devra être préservé en pleine terre ou faire l'objet d'un traitement végétalisé. Ce traitement végétalisé doit consister en la plantation, au choix :

- de haie au port libre,
- d'arbres isolés,
- de bosquets d'arbres,
- d'alignements d'arbres,
- d'un verger.

■ Règle applicable :

Au moins 60 % des surfaces libres de toute construction doivent être préservés en pleine terre et végétalisés.

Règle de Coefficient de Biotope par Surface (CBS)



5.2. Espaces libres et plantations

Les abords de toute construction nouvelle doivent être traités et aménagés de façon à ce que cette dernière s'intègre au mieux dans le cadre naturel environnant.

Il est recommandé de préserver les arbres à grand développement, ou quand leur abattage est nécessaire, de replanter sur le terrain d'assiette du projet, des arbres dont le développement, à terme, sera équivalent.

5.3. Prescriptions des Éléments du Paysage à conserver (Article L. 151-23)

Les sujets identifiés en tant qu'élément du paysage à protéger au titre de l'article L.151-23 du code de l'urbanisme doivent être conservés.

En cas de travaux ayant pour effet de modifier, d'affecter ou de détruire un des éléments naturels identifiés au plan de zonage et/ou faisant l'objet d'une des fiches suivantes, les prescriptions réglementaires compensatoires définies sur la fiche le concernant devront être respectées :

ALIGNEMENT D'ARBRES

AI

Localisation :

Boulevard Amiral Gourdon

Description :

Sujet d'un port et d'envergure remarquables.

**Intérêt :**

Patrimoine végétal de la commune, ces arbres participent à l'ambiance et au cadre de vie de qualité de Boynes.

Prescription :

- Interdire l'abattage des arbres, sauf en cas de problème sanitaire avéré ou de risque pour la sécurité des biens et des personnes.
- Interdire la taille sévère.
- Autoriser les tailles douces d'éclaircissage maintenant le volume de l'arbre.

Espace paysager**Sp****Localisation :**

Rue de Breconvilliers, au Nord-ouest de la commune

Description :

Espace paysager d'espèces végétales variées.

**Intérêt :**

Espace de transition en entrée de bourg entre le paysage agricole ouvert et les parties urbanisées.

Prescription :

- Interdire l'abattage des arbres, sauf en cas de problème sanitaire avéré ou de risque pour la sécurité des biens et des personnes.
- Interdire la taille sévère.
- Autoriser les tailles douces d'éclaircissage maintenant le volume de l'arbre.

ARTICLE 6 – Stationnement**A**

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

SECTION 3 – EQUIPEMENTS ET RESEAUX

ARTICLE 7 – Desserte par les voies publiques ou privées

A

7.1. Le projet peut être refusé sur des terrains qui ne seraient pas desservis par des voies publiques ou privées dans des conditions répondant à son importance ou à la destination des constructions ou aménagements envisagés, et notamment si les caractéristiques de ces voies rendent difficile la circulation ou l'utilisation des engins de lutte contre l'incendie.

Il peut également être refusé ou n'être accepté que sous réserve de prescriptions spéciales si les accès présentent un risque pour la sécurité des usagers des voies publiques ou pour celle des personnes utilisant ces accès. Cette sécurité doit être appréciée compte tenu, notamment, de la position des accès, de leur configuration ainsi que de la nature et de l'intensité du trafic.

7.2. Pour être constructible, un terrain doit avoir accès à une voie publique ou privée, soit directement, soit par l'intermédiaire d'un passage aménagé sur le fonds voisin.

ARTICLE 8 – Conditions de desserte des terrains par les réseaux publics

A

8.1. Alimentation en eau potable

Le branchement sur le réseau public d'eau potable est obligatoire pour toute construction à usage d'habitation.

Les constructions et installations à usage d'activité peuvent être raccordées au réseau public si ce dernier est susceptible de fournir les consommations prévisibles. Dans le cas contraire, les ressources en eaux devront être trouvées sur le terrain en accord avec la réglementation en vigueur.

8.2. Assainissement

8.2.1. Eaux Usées

Toutes les eaux usées devront être dirigées vers des dispositifs autonomes de traitement et d'évacuation conformes à la réglementation en vigueur.

En cas de sol imperméable, les eaux épurées doivent être évacuées vers un exutoire (fossé, réseau pluvial) sous réserve de l'accord de son gestionnaire.

Toutefois, en cas d'existence du réseau collectif d'assainissement des eaux usées, les constructions devront s'y raccorder. Si le terrain est en contrebas du réseau collectif d'assainissement, une pompe de relevage sera exigée.

8.2.2. Eaux pluviales

Les eaux pluviales en provenance des parcelles privatives doivent être infiltrées prioritairement sur le terrain.

Tout rejet vers les infrastructures, lorsqu'elles existent, doit se faire en débit limité ou différé.

D'autre part, le rejet au réseau collectif peut faire l'objet, si nécessaire, d'un traitement qualitatif.

8.3. Conditions de desserte en infrastructures et réseaux électroniques

Tout raccordement d'une nouvelle installation devra être réalisé en souterrain depuis le domaine public.

PLAN LOCAL D'URBANISME DE LA COMMUNE DE BOYNES

N

TITRE V: DISPOSITIONS APPLICABLES AUX ZONES NATURELLES

Caractère de la zone

La zone N est une zone naturelle et forestière, dans laquelle peuvent être classés les secteurs de la commune, équipés ou non, qu'il y a lieu de protéger en raison de la qualité de ses 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 naturel.

Elle comporte :

- Un secteur Nj, correspondant à des jardins privatifs en situation de zone tampon avec le milieu agricole et n'ayant pas vocation à accueillir de nouvelles constructions principales.

Article L.151-13 du Code de l'Urbanisme : « Le règlement peut, à titre exceptionnel, délimiter dans les zones naturelles, agricoles ou forestières des secteurs de taille et de capacité d'accueil limitées dans lesquels peuvent être autorisés : ... ».

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

ARTICLE 1 - Constructions interdites

N

Sont interdites les constructions, occupations ou utilisations du sol autres que celles visées à l'article 2.

ARTICLE 2 – Constructions soumises à condition

N

Sont admis sous réserve :

- qu'ils ne portent pas atteinte à la sauvegarde des espaces naturels et des paysages,
- qu'ils ne soient pas incompatibles avec l'exercice d'une activité agricole, pastorale ou forestière du terrain sur lequel ils sont implantés,
- qu'ils ne portent pas atteinte à la salubrité ou à la sécurité publique.

2.1. Dans l'ensemble de la zone N sont admis :

- Les aires de stockage divers sous réserve qu'elles soient liées à l'occupation et à l'utilisation du sol admises dans la zone et qu'elles soient non visibles du domaine public.
- Les affouillements et exhaussements de sol s'ils sont rendus nécessaires pour la réalisation des occupations et des utilisations du sol admises dans la zone.
- Les constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif de faible emprise.

2.2. En secteur Nj, sont admis, sous réserves des autres règles applicables :

- Les annexes aux constructions existantes à usage d'habitation.

SECTION 2 – CARACTERISTIQUE URBAINE, ARCHITECTURALE, ENVIRONNEMENTALE ET PAYSAGERE

ARTICLE 4 – Volumétrie et implantation des constructions

N

4.1. Emprise au sol

4.1.1. En secteur Nj, il est autorisé :

- Une emprise au sol de 35 m² pour les annexes, déduction faites de la surface de plancher des annexes existantes à la date d'approbation du Plan Local d'Urbanisme.
- Une emprise au sol de 40 m² pour les piscines, déduction faites de la surface de plancher des annexes existantes à la date d'approbation du Plan Local d'Urbanisme.

4.1.2. Dans le reste de la zone N, aucune emprise au sol n'est règlementée au titre du présent PLU.

4.2. Hauteur des constructions

4.2.1. Prescriptions générales :

La hauteur maximale des constructions est calculée en tout point du bâtiment par rapport au sol naturel. Les ouvrages de faible emprise, tels que souches de cheminée et de ventilation, locaux techniques d'ascenseur, clochetons, tourelles (etc.) ne sont pas à prendre en compte pour l'application du présent article.

Lorsque le terrain est en pente (> 2%), le point de référence de la hauteur maximale est pris au milieu de la façade ou du pignon sur rue de la construction.

4.2.2. Règles de hauteur :

Pour les annexes en Nj, la hauteur maximale ne doit pas excéder 7 mètres.

4.3. Implantation des constructions

4.3.1. Dispositions générales

Cette règle s'applique aux terrains existants ainsi qu'aux terrains issus de divisions constitutives de lotissements et aux terrains issus de divisions effectuées conformément à un permis de construire prévu à l'article R.151-21 du Code de l'urbanisme.

Les règles ci-après ne s'appliquent pas pour les ouvrages enterrés, les piscines et les constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif, pour lesquels il n'est pas fixé de règles.

De plus, une implantation différente des constructions peut être autorisée ou imposée :

- Soit lorsque la situation des constructions existantes sur le terrain concerné ou la configuration du parcellaire ne permet pas l'implantation à l'alignement.

- Soit en cas d'extension ou d'aménagement d'une construction existante dont l'implantation n'est pas conforme à la présente règle sans aggraver la non-conformité.

Les ouvrages de faible emprise, tels que souches de cheminée et de ventilation, locaux techniques d'ascenseur (etc.) ne sont pas à prendre en compte pour l'application du présent article.

4.3.2. Implantation des constructions par rapport aux voies et emprises publiques

Cette règle s'applique aux terrains existants ainsi qu'aux terrains issus de divisions constitutives de lotissements conformément à l'article R.151-21 du Code de l'urbanisme.

Les règles ci-après ne s'appliquent pas pour les ouvrages enterrés, les piscines et les constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif, pour lesquels il n'est pas fixé de règles.

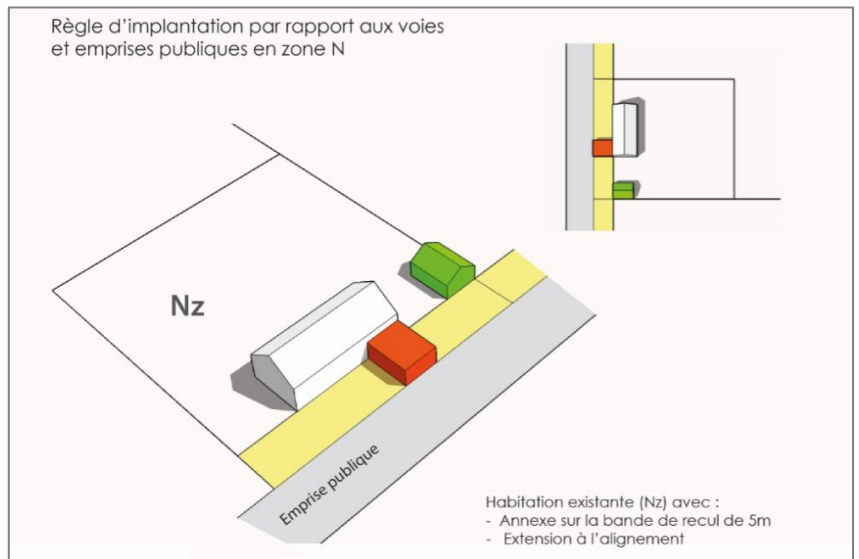
Les ouvrages de faible emprise, tels que souches de cheminée et de ventilation, locaux techniques d'ascenseur (etc.) ne sont pas à prendre en compte pour l'application du présent article.

▪ Règle alternative :

Une implantation différente des constructions peut être autorisée ou imposée :

- Soit lorsque la situation des constructions existantes sur le terrain concerné ou la configuration du parcellaire ne permet pas l'implantation à l'alignement.

- Soit en cas d'extension ou d'aménagement d'une construction existante dont l'implantation n'est pas conforme à la présente règle sans aggraver la non-conformité.

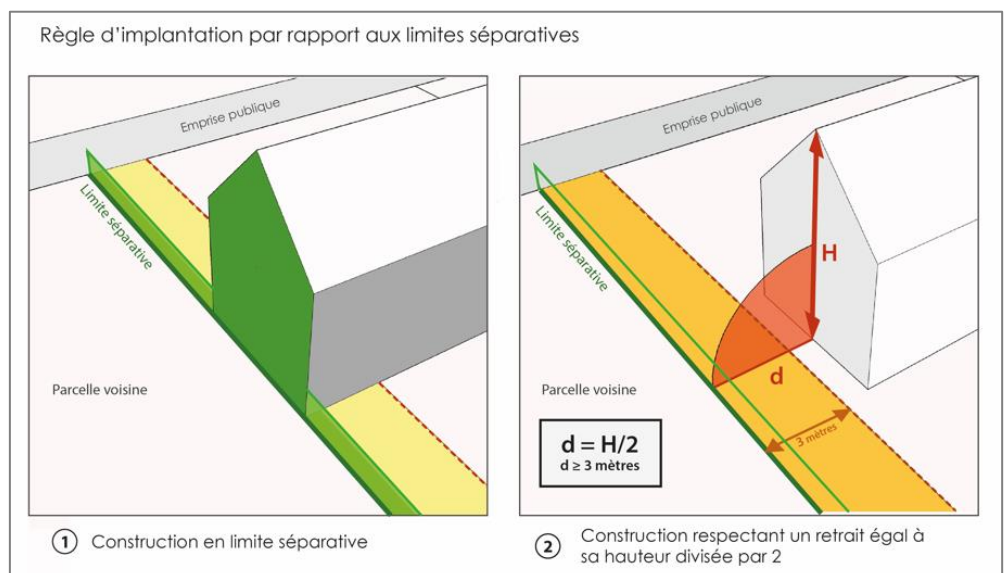


4.3.3. Implantation des constructions par rapport aux limites séparatives

Les autres constructions doivent être implantées :

- Soit en limite séparative.

- Soit en respectant une distance comptée horizontalement de tout point de la construction à édifier au point le plus proche de la limite séparative doit



être au moins égale à la moitié de la différence d'altitude entre ces deux points, cette distance n'étant jamais inférieure à 3 mètres.

ARTICLE 5 - Qualité urbaine, architecturale, environnementale et paysagère N

5.1. Aspect extérieur des constructions

5.1.1 - Prescriptions générales

Les matériaux utilisés pour restaurer ou transformer un bâtiment existant seront identiques ou similaires, en texture et en couleur, à ceux qui ont servi pour la construction d'origine, sauf s'il s'agit d'améliorer l'aspect extérieur en conformité avec les prescriptions ci-après.

Le blanc pur, les tonalités vives, brillantes ou sombres sont interdites.

Les matériaux ou les techniques innovantes découlant de la mise en œuvre d'une performance énergétique ou de l'utilisation des énergies ou ressources renouvelables sont admis.

Les projets présentant une création ou une innovation architecturale peuvent être admis nonobstant les règles ci-après, sous réserve qu'ils ne portent pas 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.

▪ Règle alternative

Sous réserve de l'application de l'article R. 111-27 du Code de l'Urbanisme, des dispositions différentes peuvent être admises ou imposées dans les cas suivants :

- Extension ou aménagement de bâtiments existants non conformes aux prescriptions ci-dessus.

5.1.2 - Façades

Les matériaux destinés à être recouverts (brique creuse, parpaing, etc.) doivent être enduits ou être doublés par un parement. Inversement, les matériaux destinés à rester apparents ne doivent pas recevoir de mise en peinture.

Le blanc pur, les tonalités vives, brillantes ou sombres sont interdites.

Les bardages en tôle sont interdits.

Le niveau de rez-de-chaussée des constructions à usage d'habitation ne doit pas être situé à plus de 0,40 m par rapport au niveau du sol naturel relevé au milieu de la façade de celles-ci.

Les façades doivent être de nuance claire et de teinte beige, blancs cassés et grises.

Les annexes doivent être construites en harmonie avec le bâtiment principal. Toutefois pour les annexes situées en fond de parcelle, des adaptations peuvent être admises, à condition d'utiliser des matériaux d'aspect naturel : brique, pierre, enduit, bois, etc.

Les matériaux translucides ou transparents sont autorisés pour les vérandas, les verrières, les extensions vitrées et les abris de piscine.

5.1.3 - Toitures

▪ Les extensions de construction principale

Seules la tuile de ton brun-rouge vieilli, l'ardoise, la tuile ardoisée ou des matériaux d'aspect et de teinte similaires sont autorisés.

Les toitures des constructions principales sont à au moins deux pans et respectant une inclinaison supérieure à 35°.

Les toitures en terrasse sont autorisées.

Ces dispositions n'excluent pas la réalisation d'éléments de toiture ponctuels justifiés par les besoins de la composition (lucarnes, tourelles, terrassons, croupes, etc.) à condition que ceux-ci ne dénaturent pas le volume général de la construction.

Pour les vérandas, les verrières, les extensions vitrées et les abris de piscine, les matériaux translucides ou transparents peuvent être autorisés. Pour ces cas, les toitures peuvent comporter un ou plusieurs pans dont la pente n'est pas réglementée.

Pour les appentis accolés au pignon de la construction principale, les toitures doivent être réalisées avec le même matériau et doivent avoir une inclinaison minimale de 25°.

▪ Les constructions annexes

Les toitures des constructions annexes doivent comporter au moins deux pans avec une pente adaptée à la nature des matériaux employés, sans pouvoir être inférieure à 25°.

La tonalité des façades des constructions annexes sera en harmonie avec la construction principale.

Les matériaux translucides ou transparents peuvent être autorisés pour les serres et les abris de piscine. Dans ce cas, la pente de toiture n'est pas réglementée.

▪ Installations de panneaux solaires ou photovoltaïques

Pour les constructions existantes, une pose discrète doit être recherchée par une implantation privilégiée sur les volumes secondaires (toitures plus basses par exemple) ou sur les dépendances plutôt que sur les toitures principales. La mise en œuvre des panneaux devra s'effectuer avec une intégration au plus près du nu du matériau de couverture de la toiture (pose encastrée ou en superposition estompée), selon une implantation horizontale du champ de capteurs de préférence en partie basse de la toiture.

5.1.4. Ouvertures

Les « chiens assis » (dites « lucarnes retroussées ») sont interdits.

5.1.5. Clôtures

▪ Dispositions générales

Les matériaux destinés à être recouverts (brique creuse, parpaing, etc.) doivent être enduits ou être doublés par un parement.



Les clôtures constituées de plaques et de poteaux bétons sont interdites à l'exception des plaques de soubassement d'une hauteur inférieure à 30 cm et surplombé d'un grillage

La hauteur des clôtures est fixée entre 1,60 et 2 mètres maximum par rapport au niveau naturel du sol.

Les clôtures seront constituées :

- Soit d'un mur plein en maçonnerie,
- Soit d'un muret de 0,80 m maximum surplombé d'une grille (type mur bahut).
- Soit d'un grillage doublé d'une haie.

La teinte des murs et murets sera en cohérence avec celle de la construction principale.

▪ **Règle alternative**

Pour les éléments d'ouverture de clôture (portail et portillon) et les grillages, nonobstant la prescription générale (5.1.1.), le blanc pur et des tonalités plus sombres peuvent être admis pour les éléments d'ouvertures.

5.2. Prescriptions des Éléments du Paysage à conserver (Article L.151-19)

Les sujets identifiés en tant qu'élément du paysage à protéger au titre de l'article L.151-19 du code de l'urbanisme doivent être conservés.

En cas de travaux ayant pour effet de modifier, d'affecter ou de détruire un des éléments bâtis ou ornemental identifiés au plan de zonage et/ou faisant l'objet d'une des fiches suivantes, les prescriptions réglementaires compensatoires définies sur la fiche le concernant devront être respectées :

MURS EN PIERRE NATURELLE**Mu****Localisation :**

Variable (voir plan de zonage)

Description :

Murs de clôture en pierre naturelle.

**Intérêt :**

Patrimoine témoin des traditions régionales qui donne son identité au bourg et au hameau de Mousseux. Ils participent à l'ambiance et à la qualité de vie.

Prescription :

- Interdire toute démolition et veiller au bon entretien.
- Autoriser le percement pour créer de nouvelles ouvertures à condition de respecter les techniques, les matériaux traditionnels et la finition.

Article 6 – Traitement environnemental et paysager des espaces non bâtis et des abords des constructions

N

6.1. Coefficient de biotope : surfaces non-imperméabilisées ou éco-aménageables

■ Définition :

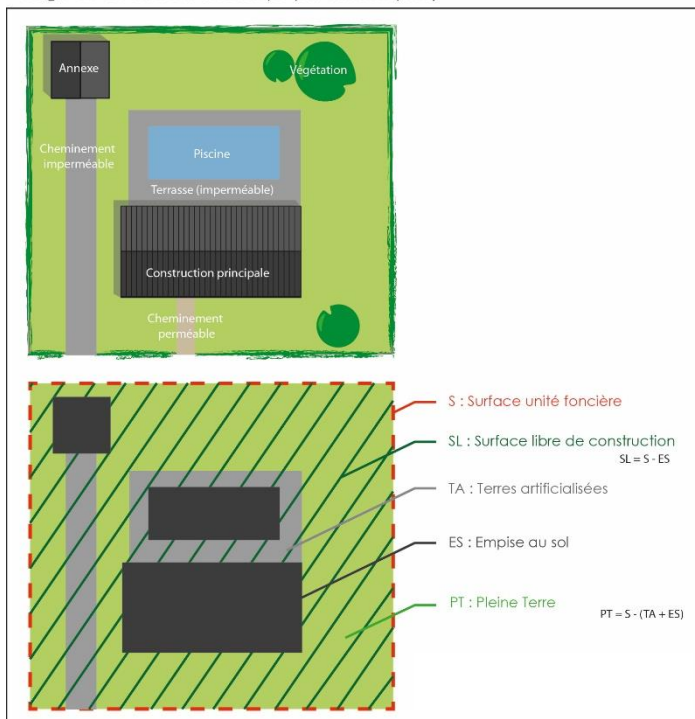
Le Coefficient de Biotope par surface (CBS) définit une proportion de surface non-imperméabilisée et favorable à la biodiversité par rapport à la surface totale de l'unité foncière. Le pourcentage défini devra être préservé en pleine terre ou faire l'objet d'un traitement végétalisé. Ce traitement végétalisé doit consister en la plantation, au choix :

- de haie au port libre,
- d'arbres isolés,
- de bosquets d'arbres,
- d'alignements d'arbres,
- d'un verger.

■ Règle applicable :

Au moins 60 % des surfaces libres de toute construction doivent être préservés en pleine terre et végétalisés.

Règle de Coefficient de Biotope par Surface (CBS)



6.2. Espaces libres et plantations

1.1. Les abords de toute construction nouvelle doivent être traités et aménagés de façon à ce que cette dernière s'intègre au mieux dans le cadre naturel environnant.

1.2. Les abords de toute construction nouvelle doivent être traités et aménagés de façon à ce que cette dernière s'intègre au mieux dans le cadre naturel environnant.

1.3. Il est recommandé de préserver les arbres à grand développement, ou quand leur abattage est nécessaire, de replanter sur le terrain d'assiette du projet, des arbres dont le développement, à terme, sera équivalent.

6.3. Prescriptions des Eléments du Paysage à conserver (Article L 151-23)

Les sujets identifiés en tant qu'élément du paysage à protéger au titre de l'article L.151-23 du code de l'urbanisme doivent être conservés.

En cas de travaux ayant pour effet de modifier, d'affecter ou de détruire un des éléments naturels identifiés au plan de zonage et/ou faisant l'objet d'une des fiches suivantes, les prescriptions réglementaires compensatoires définies sur la fiche le concernant devront être respectées :

ARBRE REMARQUABLE

A

Localisation :

Variable (voir plan de zonage)

Description :

Sujet d'un port et d'envergure remarquables.

**Intérêt :**

Patrimoine végétal de la commune, ces arbres participent à l'ambiance et au cadre de vie de qualité de Boynes.

Prescription :

- Interdire l'abattage des arbres, sauf en cas de problème sanitaire avéré ou de risque pour la sécurité des biens et des personnes.
- Interdire la taille sévère.
- Autoriser les tailles douces d'éclaircissage maintenant le volume de l'arbre.

ARTICLE 7 – Stationnement

N

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

SECTION 3 – EQUIPEMENTS ET RESEAUX

ARTICLE 8 – Desserte par les voies publiques ou privées

N

Le projet peut être refusé sur des terrains qui ne seraient pas desservis par des voies publiques ou privées dans des conditions répondant à son importance ou à la destination des constructions ou aménagements envisagés, et notamment si les caractéristiques de ces voies rendent difficile la circulation ou l'utilisation des engins de lutte contre l'incendie.

Il peut également être refusé ou n'être accepté que sous réserve de prescriptions spéciales si les accès présentent un risque pour la sécurité des usagers des voies publiques ou pour celle des personnes utilisant ces accès. Cette sécurité doit être appréciée compte tenu, notamment, de la position des accès, de leur configuration ainsi que de la nature et de l'intensité du trafic.

ARTICLE 9 – Conditions de desserte des terrains par les réseaux publics

9.1. Alimentation en eau potable

Le branchement sur le réseau public d'eau potable est obligatoire pour toute construction à usage d'habitation.

Les constructions et installations autorisée peuvent être raccordées au réseau public si ce dernier est susceptible de fournir les consommations prévisibles. Dans le cas contraire, les ressources en eaux devront être trouvées sur le terrain en accord avec la réglementation en vigueur.

9.2. Assainissement

9.2.1. Eaux Usées

Toutes les eaux usées devront être dirigées vers des dispositifs autonomes de traitement et d'évacuation conformes à la réglementation en vigueur.

Un permis de construire pourra être remis en cause en cas de perméabilité insuffisante ou nulle du terrain.

Toute évacuation des eaux ménagères ou des effluents non-traités dans les exutoires (fossé, réseau pluvial) est interdit.

9.2.2. Eaux pluviales

Les eaux pluviales en provenance des parcelles privatives doivent être gérées sur le terrain.

L'excès de ruissellement produit par les surfaces imperméabilisées devra être géré suivant la réglementation en vigueur.

Tout rejet vers les infrastructures, lorsqu'elles existent, doit se faire en débit limité et/ou différé.

D'autre part, le rejet au réseau collectif peut faire l'objet, si nécessaire, d'un traitement qualitatif.

9.3. Conditions de desserte en infrastructures et réseaux électroniques

Tout raccordement d'une nouvelle installation devra être réalisé en souterrain depuis le domaine public.