Commune de Magny-en-Vexin

VERDI

PLAN LOCAL D'URBANISME

PIECE N°4.1 : REGLEMENT ECRIT

APPROBATION
Vu pour être annexé à la délibération du Conseil Municipal en date du 29 janvier 2026.

SOMMAIRE

PIECE N°4.1 : REGLEMENT ECRIT 1

1 Avant-propos 4

1.1 Que détermine le PLU ? 5

1.2 Comment utiliser ces documents ? 5

2 Dispositions générales 7

2.1 Champ d'application 8

2.2 Portée respective du réglement 8

2.3 Division du territoire en zones 12

2.4 Règles dérogatoires 15

2.5 Rappels 18

2.6 Les prescriptions du plan local d'urbanisme 20

2.7 Application des règles d'Urbanisme 31

2.8 Abstraction des prescriptions edictées aux articles 2 à 8 de chaque zone 56

2.9 La commune face aux risques 56

2.10 Dispositions relatives aux zones humides 59

2.11 Isolement acoustique des constructions 61

2.12 Valorisation des eaux pluviales 62

2.13 Accessibilite des logements 63

2.14 Définitions 64

3 Dispositions applicables aux zones urbaines 71

3.1 Dispositions applicables à la zone UA 72

3.2 Dispositions applicables à la zone UB 84

3.3 Dispositions applicables à la zone UC 94

3.4 Dispositions applicables à la zone UD 103

3.5 Dispositions applicables à la zone UE 113

SOMMAIRE

3.6 Dispositions applicables à la zone UI 121

4 Dispositions applicables aux zones a urbaniser 130

4.1 Dispositions applicables à la zone 1AU 131

5 Dispositions applicables aux zones naturelles 137

5.1 Dispositions applicables à la zone N 138

5.2 Dispositions applicables à la zone NE 146

5.3 Dispositions applicables à la zone Nh 153

5.4 Dispositions applicables à la zone NP 161

5.5 Dispositions applicables à la zone Nzh 167

6 Dispositions applicables aux zones agricoles 171

6.1 Dispositions applicables à la zone A 172

6.2 Dispositions applicables à la zone Ap 180

1
AVANT-PROPOS

1.1 QUE DETERMINE LE PLU ?

Le Plan Local d'Urbanisme fixe les règles générales d'utilisation des sols. Les modes d'occupation et d'utilisation du sol sont définis dans le plan de zonage et le règlement, où le territoire communal est divisé en zones et secteurs.

Le règlement est opposable à toute personne publique ou privée pour l'exécution de tous travaux ou constructions.

Une première partie présente les dispositions générales, applicables à l'ensemble du territoire et notamment :

- Des effets respectifs du règlement du PLU et des autres législations et réglementations relatives au droit des sols,
- Les divers modes d'occupation et d'utilisation du sol règlementés par le PLU.

Les parties suivantes détaillent les dispositions applicables à chacune des zones identifiées au plan de zonage.

1.2 COMMENT UTILISER CES DOCUMENTS ?

Pour connaître les droits afférents à un terrain, il faut :

1. Repérer le terrain sur le plan de zonage et le situer par rapport à la zone, au secteur ou sous-secteur désigné par les lettres.

2. Rechercher dans le règlement les dispositions relatives à ces différents secteurs.

3. Pour déterminer plus complètement le droit des sols concernant un terrain et identifier les contraintes qui lui sont liées, il convient de se reporter en priorité aux documents suivants du dossier PLU :

- Le rapport de présentation et le projet d'aménagement et de développement durables pour comprendre le contexte général.
- Les documents graphiques qui, outre le zonage, mentionnent d'autres dispositions d'urbanisme telles que :
    - Les Emplacements Réservés (ER) aux voies et ouvrages publics, aux installations d'intérêt général et aux espaces verts ;
    - Les Orientations d'Aménagement et de Programmation (O.A.P.)

    - Les protections paysagères (arbres remarquables, espaces boisés classés, etc.) …
- Les annexes qui, à titre d'information, peuvent apporter le cas échéant de nombreuses indications, notamment :
    - Les servitudes d'utilité publique.
    - Les schémas des réseaux d'eau et d'assainissement.

2 DISPOSITIONS GENERALES

2.1 CHAMP D'APPLICATION

Le présent règlement du Plan Local d'Urbanisme s'applique à l'intégralité du territoire de la commune de Magny-en-Vexin.

Les dispositions s'imposent aux particuliers comme aux personnes morales de droit public ou privé.

2.2 PORTEE RESPECTIVE DU REGLEMENT

Les dispositions du présent règlement se substituent à celles des articles R.111-1 à R.111-30 du Code de l'Urbanisme, à l'exception des articles d'ordre public ci- dessous qui demeurent applicables sur le territoire communal.

Restent applicables les dispositions suivantes du Code de l'Urbanisme :

- Article L.111-1 à L.111-25, à l'exception des articles L.111-3 à L.111-5 et L.111-22
- Article R.111-2 relatif à la salubrité et à la sécurité publique.
- Article R.111-4 relatif aux sites ou vestiges archéologiques.
- Article R.111-5 relatif à la voirie, aux accès des terrains, au stationnement des véhicules.
- Article R.111-20 relatif à la préservation des espaces naturels, agricoles et forestiers.
- Article R.111-21 et R.111-22 relatifs à la densité des constructions et à la surface de plancher des constructions.
- Article R.111-23 et R.111-24 relatifs aux performances environnementales et énergétiques.
- Article R.111-25 relatif à la réalisation d'aires de stationnement.
- Article R.111-26 relatif au respect du code de l'environnement (Art. 110-1 et 110-2).
- Article R.111-27 relatif à l'intégration du projet dans son site.
- Article R.111-31 à R.111-50 relatifs au camping, à l'aménagement des parcs résidentiels de loisirs, à l'implantation des habitations légères de loisirs et à l'installation des résidences mobiles de loisirs et de caravanes.
- Article R.111-51 relatif aux résidences démontables constituant l'habitat permanent de leurs utilisateurs.

S'appliquent nonobstant les dispositions du présent Plan Local d'Urbanisme :

- Les Servitudes d'Utilité Publique (SUP) affectant l'utilisation ou l'occupation du sol, qui sont reportées sur le plan de servitudes et récapitulées dans les annexes du PLU,

- Les installations classées pour la protection de l'environnement (loi n° 76-663 du 19 juillet 1976 et décret d'application n° 77-1133 du 21 septembre 1977).

- Le règlement sanitaire départemental, approuvé le 29 août 1979 et modifié par les arrêtés préfectoraux du 25 janvier 1985, du 22 janvier 1992 et du 7 février 1996.

- Le raccordement d'effluents industriels aux infrastructures d'assainissement, réseau et station d'épuration (article L.35-8 du Code de la Santé Publique ; articles 34 et 35 de l'arrêté du 02 février 1998).

- La publicité, enseignes et pré-enseignes (loi n° 79-1150 du 29 décembre1979 et décret d'application n° 80-923 du 21 novembre1980).

- La protection et mise en valeur des paysages (loi n° 93-24 du 08 janvier 1993).

- La protection de la nature (loi n° 95-101 du 02 février 1995).

- La loi d'orientation agricole (loi n° 99-574 du 9 Juillet 1999).

- Les dispositions du Schéma Directeur Régional d'Ile de France (SDRIF),

- Les dispositions du Schéma Directeur d'Aménagement et de Gestion des Eaux (SDAGE) du bassin de la Seine et des cours d'eau côtiers normands,

- Le Schéma Départemental des Carrières approuvé par arrêté préfectoral n°12032 du 17 septembre 2014.

- Les dispositions d'urbanisme inscrites dans un certificat d'urbanisme en cours de validité (article L410-1 du Code de l'Urbanisme),

- Lorsqu'un de ces documents est approuvé après l'approbation d'un Plan Local d'Urbanisme, ce dernier doit être modifié afin d'être compatible avec les dispositions supra-communales avant le terme d'un délai de trois ans,

- La loi du 27 septembre 1941, dont l'article 14 prévoit la déclaration immédiate de toute découverte fortuite à caractère archéologique, ainsi que les

dispositions de la loi du 15 Juillet 1980 protégeant les terrains contenant des vestiges archéologiques,

- Les lois du 17 janvier 2001, du 1er Aout 2003 et le décret du 3 Juin 2004 relatifs à l'archéologie préventive, pouvant selon l'importance du projet d'aménagement ou de construction envisagé et la sensibilité potentielle du site à la présence éventuelle de vestiges archéologiques, donner lieu à l'obligation de procéder à des reconnaissances préalables,

- La loi 92-1444 du 31 décembre 1992 relative à la lutte contre le bruit (notamment son article 13 relatif aux infrastructures de transports terrestres), son décret d'application relatif au classement de ces infrastructures, et l'arrêté interministériel du 30 mai 1996 qui détermine les modalités de classement des voies en cinq catégories.

- La loi d'orientation des transports intérieurs (1982) sur l'organisation des transports, de la circulation et du stationnement ; l'utilisation rationnelle de la voiture et l'insertion des piétons, des vélos et des transports en commun.

- La loi sur l'air n° 96-1236 du 30.12.1996 relative à la pollution atmosphérique et les déplacements urbains.

- La loi du 13.07.1992 relative aux déchets ménagers et déchets industriels.

- La loi n° 92-3 du 03.01.1992 relative à la pollution des eaux et préservation de la qualité des eaux.

- La loi n° 2023-175 du 10 mars 2023 relative à l'accélération de la production d'énergies renouvelables.

<u>Sursis à statuer</u>

Il peut être sursis à statuer par l'autorité compétente sur toute demande d'autorisation concernant des travaux, constructions ou installations en vertu des dispositions des articles suivants :

- Quand l'enquête préalable à la Déclaration d'Utilité Publique d'une opération est en cours (article L424-1 du Code de l'Urbanisme),

- Lorsque les constructions projetées sont susceptibles de compromettre ou de rendre plus onéreuses l'exécution de travaux publics ou la réalisation d'une opération d'aménagement (article L424-1 du Code de l'Urbanisme),

- A compter de la création d'une ZAC (article L424-1 du Code de l'Urbanisme),

- A compter de la publication de la décision prescrivant l'élaboration d'un Plan de Sauvegarde et de Mise en Valeur ou sa révision (article L313-2 du Code de l'Urbanisme),

- Lorsque le projet est situé dans un espace ayant vocation à figurer dans le cœur d'un parc national et aurait pour effet de modifier l'état des lieux ou l'aspect de l'espace en cause (art. L331-6 du Code de l'Environnement),

- Lorsque la délibération prescrivant le PLU a été publiée et que les constructions projetées seraient de nature à compromettre ou à rendre plus onéreuse l'exécution du futur plan (article L153-11 du Code de l'Urbanisme).

Autorisation des sols et desserte par les réseaux

Lorsque, compte tenu de la destination de la construction ou de l'aménagement projeté, des travaux portant sur les réseaux publics de distribution d'eau, d'assainissement ou de distribution d'électricité sont nécessaires pour assurer la desserte du projet, le permis de construire ou d'aménagement ne peut être accordé si l'autorité compétente n'est pas en mesure d'indiquer dans quel délai et par quelle collectivité publique ou par quel concessionnaire de service public ces travaux doivent être exécutés.

Lorsqu'un projet fait l'objet d'une déclaration préalable, l'autorité compétente doit s'opposer à sa réalisation lorsque les conditions mentionnées au premier alinéa ne sont pas réunies (article L111-11 du Code de l'Urbanisme).

Divisions foncières et lotissements

Les opérations de division foncière, qu'il s'agisse de divisions simples ou de la création de lotissements, sont soumises à l'ensemble des règles du présent règlement. Chaque parcelle issue d'une division doit respecter les prescriptions relatives à la constructibilité, à l'accès, au gabarit, à l'implantation, à l'emprise au sol, aux stationnements et à l'environnement définies par les articles applicables à la zone concernée.

En cas de lotissement ou d'opération groupée, l'analyse du respect du règlement s'effectue à l'échelle de chaque lot créé, et non uniquement au périmètre initial. Les aménagements, accès et équipements collectifs doivent être prévus dès la conception du projet, de manière à garantir la cohérence urbaine et la qualité du cadre de vie futur.

Par ailleurs, toute division ne doit pas avoir pour effet de rendre non conforme aux dispositions du règlement la ou les constructions existantes ou projetées.

2.3 DIVISION DU TERRITOIRE EN ZONES

Le territoire couvert par le Plan Local d'Urbanisme est divisé en zones urbaines (U), à urbaniser (AU), agricoles (A) et naturelles et/ou forestières à préserver (N).

Zones	Secteurs	Vocation
Urbaines	UA	Il s'agit généralement du secteur urbain aggloméré dense du centre-ville à vocation mixte habitat, activités, commerces et services, avec une forte densité de construction. La zone UA fait l'objet de deux secteurs : – un secteur UAa correspondant au cœur des hameaux d'Arthieul et Blamécourt, – Un secteur UAb correspondant aux extensions du XIXème siècles rue de Beauvais et rue de Crosnes
	UB	Il s'agit des secteurs urbains mixtes qui regroupent les espaces intermédiaires et mixtes à proximité du cœur de ville, faisant la liaison avec les quartiers pavillonnaires.
	UC	Il s'agit des secteurs mixtes d'habitat collectif
	UD	Il s'agit généralement des secteurs d'habitat individuel et pavillonnaire et du hameau de Velannes-la-Ville.
	UE	Il s'agit du secteur qui regroupe les équipements d'intérêt collectif et/ou de services publics : équipements scolaires, sportifs, culturels, administratifs, sanitaires, sociaux techniques.
	UI	Il s'agit des secteurs qui regroupent les activités économiques.
A urbaniser	1AU	Cette zone correspond aux secteurs bâtis ou non, destinés à recevoir des projets de recompositions ou d'extensions urbaines, dans le respect de conditions d'aménagement et d'équipements fixées par le règlement et par les orientations d'aménagement et de programmation (OAP) définies pour chacune des zones 1AU.
Naturelles	N	Il s'agit de la zone naturelle qui correspond aux espaces naturels et forestiers peu ou pas bâtis à forte dominante naturelle ainsi qu'à la trame verte urbaine.

	NE	Il s'agit des secteurs à dominante naturelle accueillant des équipements d'intérêt collectif et de services publics, d'activités sportives et de loisirs majoritairement de plein air.
	Nh	Il s'agit des secteurs comprenant le hameau de Velannes-le-Bois, ainsi que le secteur ouest de la rue des Boves.
	NP	Il s'agit de la zone naturelle d'intérêt écologique qui correspond aux espaces naturels et forestiers sensibles au regard de leur qualité paysagère, esthétique ou écologique et aux réservoirs de biodiversité.
	Nzh	Il s'agit de la zone qui correspond aux zones naturelles humides avérées selon les enveloppes d'alerte des zones humides de la Direction Régionale et Interdépartementale de l'Environnement, l'Aménagement et des Transports.
Agricoles	A	Cette zone correspond aux secteurs de mise en valeur et de préservation des activités agricoles. C'est une zone à protéger en raison du potentiel agronomique, biologique et/ou économique des emprises cultivables du territoire communal.
	Ap	Zone agricole qui correspond aux espaces agricoles sensibles au regard de leur qualité paysagère, esthétique ou écologique.

Le caractère et la vocation de chaque zone sont définis en tête du chapitre qui lui correspond.

Dans chaque zone, le droit des sols applicable à un terrain est défini par une série d'articles divisés en 3 sections, qui ne sont pas exclusifs les uns des autres. Les limites qu'ils déterminent ont donc un effet cumulatif et il conviendra dans tous les cas de respecter les dispositions les plus contraignantes.

Le numéro de l'article est toujours précédé du sigle de la zone où il s'applique. Il convient de rappeler que conformément aux articles R.151-27 à R.151-50 du Code de l'Urbanisme, le règlement peut comprendre tout ou partie des 8 articles suivants :

SECTION I : Destination des constructions, usages des sols et natures d'activité
Article 1 : Interdiction et limitation de certains usages et affectations des sols, constructions et activités
Article 2 : Mixité fonctionnelle et sociale

SECTION II : Caractéristiques urbaine, architecturale, environnementale, paysagère
Article 3 : Volumétrie et implantation des constructions
Article 4 : Qualité urbaine, architecturale, environnementale et paysagère
Article 5 : Traitement environnemental et paysager des espaces non bâtis et abords des constructions
Article 6 : Stationnement

SECTION III : Équipement et réseaux
Article 7 : Desserte par les voies publiques ou privées
Article 8 : Desserte par les réseaux

2.4 REGLES DEROGATOIRES

Reconstructions des bâtiments détruits ou démolis

Conformément à l'article L111-15 du Code de l'Urbanisme, lorsqu'un bâtiment régulièrement édifié vient à être détruit ou démoli, sa reconstruction à l'identique est autorisée dans un délai de dix ans nonobstant toute disposition d'urbanisme contraire, sauf si la carte communale, le Plan Local d'Urbanisme ou le plan de prévention des risques naturels prévisibles en dispose autrement.

En application de l'article L111-23 du Code de l'Urbanisme, la restauration d'un bâtiment dont il reste l'essentiel des murs porteurs peut être autorisée, sauf disposition contraires du PLU et sous réserve des dispositions de l'article L. 111-11, lorsque son intérêt architectural ou patrimonial en justifie le maintien et sous réserve de respecter les principales caractéristiques de ce bâtiment.

Adaptations mineures

Conformément à l'article L.152-3 du Code de l'Urbanisme, des adaptations mineures dérogeant à l'application stricte des dispositions des articles 3 à 9 des règlements de zones pourront être accordées par l'autorité compétente, lorsqu'elles sont rendues nécessaires par la nature du sol, la configuration des parcelles, le caractère des constructions avoisinantes.

Droit de préemption urbain

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

Véhicules électriques et normes de stationnement

Conformément à l'article L151-31 du Code de l'Urbanisme, lorsque le règlement impose la réalisation d'aires de stationnement pour les véhicules motorisés, cette obligation est réduite de 15 % au minimum en contrepartie de la mise à disposition de véhicules électriques munis d'un dispositif de recharge adapté ou de véhicules propres en auto-partage, dans des conditions définies par décret.

Conformément à l'article L151-35 du Code de l'Urbanisme, il ne peut, nonobstant toute disposition du Plan Local d'Urbanisme, être exigé pour les constructions destinées à l'habitation mentionnées aux 1° à 3° de l'article L. 151-34, la réalisation de plus d'une aire de stationnement par logement (logements locatifs financés avec un prêt aidé par l'Etat ; établissements assurant l'hébergement des personnes âgées mentionnés au 6° du I de l'article L. 312-1 du code de l'action sociale et des familles

; résidences universitaires mentionnées à l'article L. 631-12 du code de la construction et de l'habitation).

Toutefois, lorsque les logements mentionnés aux 1° à 3° de l'article L. 151-34 sont situés à moins de huit cents mètres d'une gare ou d'une station de transport public guidé ou de transport collectif en site propre et que la qualité de la desserte le permet, il ne peut, nonobstant toute disposition du Plan Local d'Urbanisme, être exigé la réalisation de plus de 0,5 aire de stationnement par logement.

Travaux relatifs à l'isolation par l'extérieur (façades et toitures)

La mise en œuvre d'une isolation en saillie des façades ou d'un dispositif de protection contre le rayonnement solaire, en application des 1° et 3° de l'article L. 152-5, est autorisée sur les façades dans la limite d'un dépassement de 30 centimètres par rapport aux règles d'implantation des constructions autorisées par l'article 3 du présent règlement.

L'emprise au sol de la construction résultant d'un dépassement par rapport aux règles d'implantation des constructions effectué dans les conditions du précédent alinéa pourra être supérieure à l'emprise au sol autorisée par l'article 3 du présent règlement.

La mise en œuvre d'une isolation par surélévation des toitures des constructions existantes, en application du 2° de l'article L. 152-5, est autorisée dans la limite d'un dépassement de 30 centimètres au-dessus de la hauteur maximale autorisée par l'article 3 du présent règlement. (Articles R.152-6 et 7 du Code de l'Urbanisme).

Affouillements et exhaussements du sol

Sauf disposition contraire du règlement, les affouillements ou exhaussements du sol nécessaires à la réalisation des occupations et utilisations du sol admises dans chaque zone sont autorisés, à condition qu'ils ne compromettent pas la stabilité des sols ou l'écoulement des eaux et qu'ils ne portent pas atteinte au caractère du site.

Majoration du droit à bâti

L'emprise au sol des constructions définie à l'article 3 peut faire l'objet d'une majoration de 10% en cas de travaux visant à améliorer le confort thermique et lutter contre l'insalubrité conformément aux articles L151-28, et R431-18 du Code de l'Urbanisme.

Dispositions relatives aux économies d'énergie

Conformément aux articles L111-16 et L111-17 du Code de l'Urbanisme, l'utilisation de matériaux renouvelables ou de matériaux ou procédés de construction permettant d'éviter l'émission de gaz à effet de serre, ainsi que l'installation de dispositifs favorisant la retenue des eaux pluviales ou la production d'énergie renouvelable cor-

respondant aux besoins de la consommation domestique sont permises nonobstant les dispositions du présent PLU à l'exception des travaux portant sur un immeuble inscrit ou classé au titre des monuments historiques ou dans un périmètre délimité, après avis de l'architecte des Bâtiments de France, par délibération du conseil municipal motivée par la protection du patrimoine bâti ou non bâti, des paysages ou des perspectives monumentales et urbaines.

Les équipements liés aux énergies renouvelables et à l'architecture bioclimatique de la construction doivent être intégrés à la logique de respect des caractéristiques architecturales de la construction originelle, en harmonie avec celle-ci et avec l'environnement patrimonial et paysager. Ils doivent être intégrés à l'enveloppe de la construction, en évitant les superstructures.

Les opérations d'aménagement doivent respecter les dispositions suivantes :

Une consommation énergétique conforme à la règlementation thermique en vigueur au moment du dépôt de la demande d'autorisation d'urbanisme (coefficient d'énergie primaire inférieur au coefficient d'énergie primaire maximal défini dans la règlementation thermique soit Cep < Cep max),

Une architecture bioclimatique favorisant notamment les orientations par rapport au soleil, les réseaux de chaleur…

2.5 RAPPELS

Les zones urbaines sur lesquelles s'appliquent les dispositions de l'article R151-18

Les zones urbaines sont dites " zones U ".

Peuvent être classés en zone urbaine, les secteurs déjà urbanisés et les secteurs où les équipements d'intérêt collectif et de services publics existants ou en cours de réalisation ont une capacité suffisante pour desservir les constructions à implanter.

Les zones à urbaniser sont dites " zones AU ". Peuvent être classés en zone à urbaniser les secteurs destinés à être ouverts à l'urbanisation.

Lorsque les voies ouvertes au public et les réseaux d'eau, d'électricité et, le cas échéant, d'assainissement existant à la périphérie immédiate d'une zone AU ont une capacité suffisante pour desservir les constructions à implanter dans l'ensemble de cette zone et que des orientations d'aménagement et de programmation et, le cas échéant, le règlement en ont défini les conditions d'aménagement et d'équipement, les constructions y sont autorisées soit lors de la réalisation d'une opération d'aménagement d'ensemble, soit au fur et à mesure de la réalisation des équipements internes à la zone prévus par les orientations d'aménagement et de programmation et, le cas échéant, le règlement

Lorsque les voies ouvertes au public et les réseaux d'eau, d'électricité et, le cas échéant, d'assainissement existant à la périphérie immédiate d'une zone AU n'ont pas une capacité suffisante pour desservir les constructions à implanter dans l'ensemble de cette zone, son ouverture à l'urbanisation est subordonnée à une modification ou à une révision du Plan Local d'Urbanisme comportant notamment les orientations d'aménagement et de programmation de la zone.

Magny-en-Vexin compte trois secteurs à urbaniser :

- Une zone 1AUe au nord-ouest de la commune pour l'implantation d'équipements d'intérêt collectif et de services publics ;
- Une autre zone 1AUe au sud-est de la commune pour l'implantation d'équipements d'intérêt collectif et de services publics ;
- Une zone 1AUi correspondant à l'extension du parc d'activité de la Demi-Lune.

Dans ces secteurs s'appliquent de façon complémentaire le règlement et les dispositions des Orientations d'Aménagement et de Programmation n°1 et 2.

Les zones naturelles et forestières auxquelles s'appliquent les dispositions des articles R151-24 et R151-25

Les zones naturelles et forestières sont dites " zones N ".

Peuvent être classés en zone naturelle et forestière, les secteurs de la commune, équipés ou non, à protéger en raison :

Soit de la qualité des sites, milieux et espaces naturels, des paysages et de leur intérêt, notamment du point de vue esthétique, historique ou écologique,

Soit de l'existence d'une exploitation forestière,

Soit de leur caractère d'espaces naturels,

Soit de la nécessité de préserver ou restaurer les ressources naturelles,

Soit de la nécessité de prévenir les risques notamment d'expansion des crues.

Ces secteurs font l'objet de dispositions propres en matière de hauteur, implantation et densité des constructions permettant d'assurer leur insertion dans l'environnement et leur compatibilité avec le maintien du caractère naturel, agricole ou forestier de la zone.

Y sont également définies les conditions relatives aux raccordements aux réseaux publics, ainsi que les conditions relatives à l'hygiène et à la sécurité auxquelles les constructions, les résidences démontables ou les résidences mobiles doivent satisfaire.

Ces secteurs sont délimités après avis de la Commission Départementale de la Préservation des Espaces Naturels, Agricoles et Forestiers (CDPENAF).

Les zones agricoles auxquelles s'appliquent les dispositions des articles R151-22 et R151-23

Les zones agricoles sont dites "zones A". Peuvent être classés en zone agricoles, les secteurs de la commune, équipés ou non, à protéger en raison du potentiel agronomique, biologique ou économique des terres agricoles.

Les zones agricoles pour lesquelles s'appliquent les dispositions du titre 5 du présent règlement sont les zones suivantes :

A : zone correspondant aux espaces agricoles dans lesquels sont admis

- Les constructions et installations nécessaires à l'exploitation agricole ou au stockage et à l'entretien de matériel agricole par les coopératives d'utilisation de matériel agricole agréées au titre de l'article L. 525-1 du code rural et de la pêche maritime, ainsi que celles qui sont nécessaires à la transformation, au conditionnement et à la commercialisation des produits agricoles, lorsque ces activités constituent le prolongement de l'acte de production,
- La construction d'annexes aux constructions à destination d'habitation,
- Les extensions des constructions existantes,
- Le changement de destination des constructions identifiées sur le plan de zonage,
- Les aménagements et constructions prévus par les articles L.151-11, L.151-12 et L.151-13, dans les conditions fixées par ceux-ci.

2.6 LES PRESCRIPTIONS DU PLAN LOCAL D'URBANISME

Les documents réglementaires comportent également des prescriptions :

Bandes de constructibilité principale et secondaire :

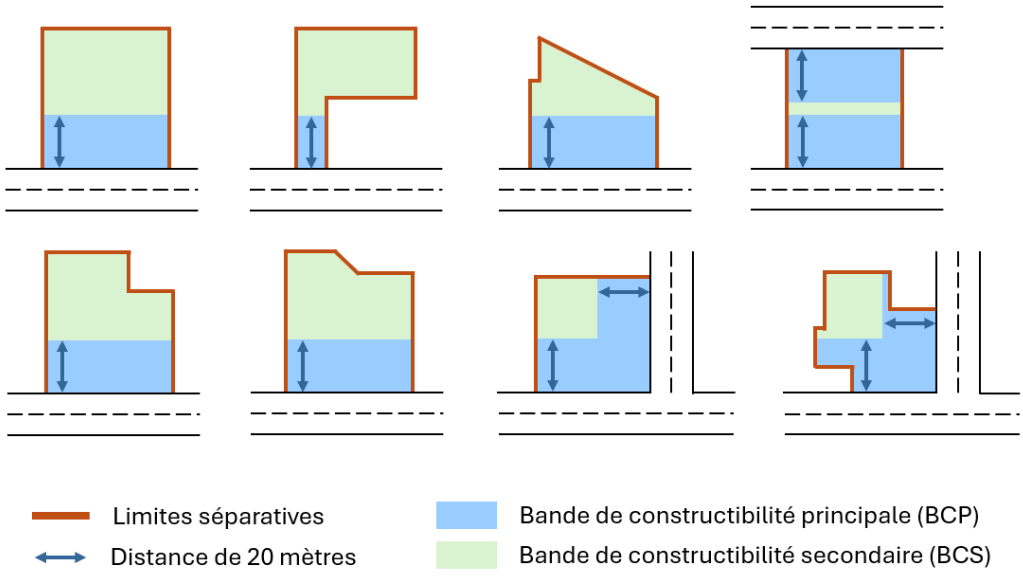
Dans le règlement des zones dans lesquelles sont instituées des bandes de constructibilité, les règles relatives aux occupations et utilisations du sol, à la destination des constructions et à leur implantation, peuvent être différentes selon que le projet est localisé sur un terrain ou une partie de terrain qui est compris(e) dans la bande de constructibilité principale (BCP) ou dans la bande de constructibilité secondaire (BCS).

Les bandes de constructibilité s'appliquent sur les terrains riverains de voies et d'emprises existantes à la date d'approbation du PLU ou à créer constituant une limite de voie telle qu'elle est définie au présent lexique.

Ces bandes de constructibilités ne s'appliquent pas dans les secteurs soumis aux orientations d'aménagement et de programmation.

La BCP est mesurée perpendiculairement par rapport à la l'alignement et possède une profondeur de 20m.

La BCS représente ce qui se trouve au-delà de la BCP.



Les Emplacements Réservés, au titre de l'article L151-41 du Code de l'Urbanisme.

Les emplacements réservés, au titre de l'article L151-41 du Code de l'Urbanisme, aux voies et ouvrages publics, aux installations d'intérêt général, aux espaces verts ou nécessaires aux continuités écologiques, ou interdisant les constructions ou installations d'une superficie supérieure à un seuil défini par le règlement dans l'attente d'un projet global pour une durée maximale de cinq ans.

Les emplacements réservés sont identifiés sur le document graphique par des carrés fins de couleur noire et répertorié par un numéro de référence :

Les réserves foncières portées au plan sont soumises aux dispositions des articles L230-1 et suivants du Code de l'Urbanisme :

- Toute construction ou aménagement dont la destination est différente de celle de l'emplacement réservé est interdite,
- Une construction à titre précaire peut exceptionnellement être réalisée conformément à l'article L433-1 du Code de l'Urbanisme,

Le propriétaire d'un terrain, bâti ou non, inscrit en emplacement réservé par un PLU peut :

Mettre en demeure le bénéficiaire de l'emplacement réservé d'acquérir son terrain. Dans le cas où le propriétaire souhaite mettre en demeure le bénéficiaire d'acquérir la réserve foncière, il doit adresser sa demande au Maire de la commune où se situe le bien. La collectivité ou le service public bénéficiaire dispose d'un délai d'un an à compter de la réception en mairie de la demande pour se prononcer.

Conserver et jouir de son bien tant que la collectivité bénéficiaire n'aura pas l'intention de réaliser l'équipement prévu.

En cas d'accord amiable, un délai de deux ans à compter de la réception en mairie de la demande lui est accordé pour réaliser le paiement du bien. A défaut d'accord amiable et à l'expiration du délai d'un an à compter de la réception de la demande, le propriétaire comme le bénéficiaire peut saisir le juge de l'expropriation. Ce dernier fixe alors le prix du bien et prononce le transfert de propriété. Si trois mois après l'expiration du délai d'un an, le juge de l'expropriation n'a pas été saisi, la réserve n'est plus opposable.

Les emplacements réservés sont repérés sur le document graphique par un numéro.

Leur vocation, superficie, bénéficiaire et emplacement sont identifiés dans la liste en annexe du présent règlement.

Les Espaces Boisés Classés (EBC) à conserver et protéger au titre de l'article L113-1 de Code de l'Urbanisme.

Les Espaces Boisés Classés (EBC) à conserver et à protéger figurent au Plan Local d'Urbanisme. Ils sont identifiés sur le plan de zonage par la trame suivante :

A l'intérieur des périmètres délimitant les espaces boisés figurant dans le document, les dispositions des articles L113-1 à L113-6 et R113-1 à R113-14 du Code de l'Urbanisme sont applicables.

L'article L. 113-2 précise que le classement en EBC interdit tout changement d'affectation ou tout mode d'occupation du sol de nature à compromettre la conservation, la protection ou la création des boisements et entraîne, sauf exception, le rejet de plein droit de la demande d'autorisation de défrichement prévue au chapitre Ier du titre IV du livre III du code forestier.

Le propriétaire est tenu d'entretenir le boisement existant et en particulier de remplacer les arbres qui viendraient à disparaître. Tout défrichement ou déboisement y est interdit. Seuls sont autorisés les travaux qui ne sont pas susceptibles de compromettre le caractère boisé des lieux.

Les coupes et abattages d'arbres dans les Espaces Boisés Classés sont dispensés de déclaration préalable au Maire dans les cas suivants :

- Lorsque le propriétaire procède à l'enlèvement des arbres dangereux et des bois morts,
- Lorsque les bois et forêts sont soumis au régime forestier et administrés conformément aux dispositions des articles L.111-1 et suivants du Code Forestier,
- Lorsque le propriétaire a fait agréer un plan simple de gestion dans les conditions prévues aux articles L122-1 à L222-4 et à l'article L223-2 du Code Forestier ou fait application d'un règlement type de gestion approuvé conformément aux dispositions II de l'article L8 et de l'article L222-6 du même code,
- Lorsque les coupes entrent dans le cadre d'une autorisation par catégories définies par arrêté préfectoral pris après avis du Centre Régional de la Propriété Forestière (voir arrêté du 9 mars 2006)

La bande de 50m en lisière des massifs boisés de plus de 100ha.

La bande de 50m en lisière des massifs boisés de plus de 100ha figure au Plan Local d'Urbanisme. Elle est identifiée sur le plan de zonage par la trame suivante :

La protection des lisières des espaces boisés de plus de 100 hectares fait l'objet d'une orientation réglementaire définie par le Schéma Directeur de la Région Ile de France (SDRIF) dans un objectif de lutte contre le recul progressif des massifs en lien avec l'implantation de construction en lisière :

« En dehors des sites urbains constitués, à l'exclusion des constructions à destination agricole, toute nouvelle urbanisation ne peut être implantée qu'à une distance d'au moins 50 mètres des lisières des massifs boisés de plus de 100 hectares. Un ensemble de constructions éparses ne saurait être regardé comme un site urbain constitué. »

Toutefois, peuvent également être autorisés :

- les aménagements et installations assurant la vocation multifonctionnelle de la forêt, par exemple pour la gestion forestière, le développement de la filière bois, l'accueil du public…,
- l'aménagement, le changement de destination, l'extension des constructions existantes. Dans ce dernier cas, l'extension ne doit pas avoir pour effet de réduire la distance entre ladite construction et la limite du massif,
- la construction d'annexes sous réserve de ne pas être implantées en direction du massif.

Cette bande de 50m constitue également une zone de transition écologique pour la faune et la flore entre deux écosystèmes et recèle une importante et fragile biodiversité.

Les sites urbains constitués (SUC) sont des ensembles bâtis dans lesquels les constructions relativement denses sont organisées le long d'une trame viaire. Ces espaces bâtis présentent une densité, un taux d'occupation des sols et une volumétrie que l'on rencontre dans les zones agglomérées. Un ensemble de constructions éparses ne saurait être regardé comme constituant un SUC. Le contour du SUC s'apprécie au cas par cas lors de l'examen de chaque projet. Toutefois, l'extension de l'urbanisation ou celle des constructions existantes au sein d'un SUC ne doit pas être réalisée en direction de la limite du massif.

Les éléments répertoriés au titre de l'article L.151-19 du code de l'urbanisme

« Le règlement peut identifier et localiser les éléments de paysage et identifier, localiser et délimiter les quartiers, îlots, immeubles bâtis ou non bâtis, espaces publics, monuments, sites et secteurs à protéger, à conserver, à mettre en valeur ou à requalifier pour des motifs d'ordre culturel, historique ou architectural et définir, le cas échéant, les prescriptions de nature à assurer leur préservation leur conservation ou leur restauration […]. »

L'objectif général de l'identification du patrimoine bâti est la mise en valeur et la préservation du caractère patrimonial des constructions. Il s'agit de conserver les éléments structurants, de rendre perceptibles les marqueurs de l'histoire du site et de l'évolution du territoire, en veillant à mettre en valeur les spécificités propres à chacun d'eux.

Cette identification est déclinée en plusieurs catégories regroupant les éléments patrimoniaux selon leur nature et leurs caractéristiques. Chacun de ces éléments ou ensembles, fait l'objet d'une fiche d'identification qui figure en annexe du règlement écrit.

Ces fiches précisent les caractéristiques essentielles qui fondent l'intérêt patrimonial des éléments identifiés.

Les recommandations applicables au patrimoine bâti identifié figurent dans le cahier des recommandations urbaines, architecturales et paysagères situé en annexe du règlement écrit.

Le patrimoine bâti remarquable est identifié sur le règlement graphique n°2 avec le figuré suivant :

Les cônes de vue

Les cônes de vue identifiés au règlement graphique n°2 correspondent à des cônes visuels à préserver en direction de paysages naturels et urbains.

Les constructions, installations ou plantations susceptibles d'altérer la qualité visuelle ou la perception du paysage dans ce cône sont interdites, sauf si elles s'intègrent harmonieusement et ne compromettent pas l'objectif de protection.

Toutes interdictions ou limitations sont proportionnées à l'objectif poursuivi et appliqué uniquement lorsque c'est le seul moyen de garantir la préservation de la perspective.

Les projets situés dans ce périmètre doivent faire l'objet d'une étude d'intégration paysagère.

Ils sont repérés sur le plan de zonage par le symbole suivant :

Les éléments du paysage répertoriés au titre de l'article L.151-23 du Code de l'Urbanisme.

En vertu de l'article L151-23 du Code de l'Urbanisme :

« *Le règlement peut identifier et localiser les éléments de paysage et délimiter les sites et secteurs à protéger pour des motifs d'ordre écologique, notamment pour la préservation, le maintien ou la remise en état des continuités écologiques et définir, le cas échéant, les prescriptions de nature à assurer leur préservation. Lorsqu'il s'agit d'espaces boisés, il est fait application du régime d'exception prévu à l'article L. 421-4 pour les coupes et abattages d'arbres.*

Il peut localiser, dans les zones urbaines, les terrains cultivés et les espaces non bâtis nécessaires au maintien des continuités écologiques à protéger et inconstructibles quels que soient les équipements qui, le cas échéant, les desservent. »

Le Parc Naturel Régional du Vexin Français identifie des éléments à protéger au titre de l'article L151-23. Ces éléments sont visualisables au règlement graphique n°2 et dans l'annexe 4.5 du règlement écrit.

Les éléments du paysage répertoriés doivent être préservé et mis en valeur. Tous travaux ayant pour effet de détruire un élément de paysage identifié par le Plan Local d'Urbanisme en application de l'article L.151-23 doivent faire l'objet d'une autorisation préalable au titre des installations et travaux divers.

Dans ces espaces sont admis les travaux ne compromettant pas leur caractère, ceux nécessaires à l'accueil du public, à l'entretien de ces espaces, à leur réorganisation éventuelle et à leur mise en valeur. Les coupes et abattages sont interdits sauf pour raison majeure de sécurité, en cas de mauvais état sanitaire des arbres ou dans le cadre de travaux liés à la mise en œuvre d'une opération d'intérêt général.

La suppression partielle de ces éléments doit être compensée par des plantations de qualité équivalente sur le même terrain d'assiette du projet.

Les éléments du paysage répertoriés sont identifiés au règlement graphique par les figurés suivants :

- Arbres à conserver (alignement de Saules têtards)
- Arbres à conserver (Orme lisse)
- Prairies
- Pelouses sèches calcicoles
- Mégaphorbiaies, Cariçaies et Roselières
- Boisements humides (Peupleraie)
- Boisements humides
- Sources pétrifiantes

Les cœurs d'îlot verts sont délimités sur le plan de zonage par le figuré suivant :

Ils correspondent à des espaces végétalisés dans les tissus urbains, constitués par le regroupement de fonds de terrains généralement peu ou pas bâtis. Partie centrale de l'îlot urbain, ils forment un poumon vert de biodiversité et une continuité écologique à l'intérieur d'espaces urbanisés. Ils sont préservés et mis en valeur par un traitement paysager et sont végétalisés.

La protection des cœurs d'îlots ne fait pas obstacle, pour chaque terrain concerné, à l'implantation :

- d'une construction annexe d'une emprise au sol maximale de 15 m²,
- de composteurs,
- d'une piscine non couverte ou dont la couverture (fixe ou mobile) a une hauteur au plus égale à 1,80 mètre,
- de deux places de stationnement maximum sur dalles alvéolées engazonnées ;
- de la réalisation de cheminements doux dès lors que leur traitement au sol demeure perméable.

Toutefois, 60 % minimum de la superficie du cœur d'îlot délimité sur le terrain concerné demeurent végétalisés.

Les plantations existantes, notamment les arbres de haute tige, doivent être impérativement maintenues ou remplacées par des plantations d'essences indigènes adaptées aux conditions bioclimatiques.

Au sein des cœurs d'îlots verts identifiés, l'emploi de revêtements perméables est obligatoire.

Les interdictions ou limitation de la constructibilité pour raisons environnementale.

Conformément à l'article R.151-34 du Code de l'urbanisme, le PLU peut faire apparaître au plan de zonage :

« Les secteurs où les nécessités du fonctionnement des services publics, de l'hygiène, de la protection contre les nuisances et de la préservation des ressources naturelles ou l'existence de risques naturels, de risques miniers ou de risques technologiques justifient que soient soumises à des conditions spéciales les constructions et installations de toute nature, permanentes ou non, les plantations, dépôts, affouillements, forages et exhaussements des sols ».

Sont identifié à ce titre les éléments suivants :

- les axes de ruissellement

Les axes de ruissellement correspondent aux chemins naturels que suit l'eau lors des précipitations pour s'écouler vers les réseaux hydrographiques ou zones d'accumulation. Leur reconnaissance permet de préserver le fonctionnement hydraulique naturel et de prévenir les risques d'inondation.

Dans les zones naturelles et agricoles :

Les axes de ruissellement sont strictement inconstructibles. Aucun aménagement, construction ou remblai n'est autorisé afin de garantir la libre circulation des eaux et la sécurité des personnes et des biens.

Dans les zones urbaines :

Les axes de ruissellement doivent être préservés et pris en compte dans tout projet d'aménagement. Les constructions sont possibles, sous réserve de :

- Respecter l'écoulement naturel des eaux ;
- Prévoir des aménagements n'aggravant pas le risque de ruissellement ;
- Mettre en place, si nécessaire, des dispositifs spécifiques pour garantir la gestion des eaux pluviales (espaces verts infiltrants, canaux, noues).

Toute intervention devra s'assurer de ne pas porter atteinte au bon fonctionnement des axes de ruissellement.

- les cours d'eau

Les abords des cours d'eau sont protégés par un classement inconstructible d'une bande de 5 m de part et d'autre du haut des berges des cours d'eau. Toute nouvelle imperméabilisation y est proscrite ainsi que la mise en place de réseaux divers.

- Les secteurs de zone humide à protéger, qui correspondent aux zones humides avérées identifiées en zone urbaine[1]

[1] Voir chapitre 2.10 Dispositions relatives aux zones humides identifiées sur le règlement graphique n°3.

Les zones humides avérées identifiées sont issues des enveloppes d'alerte des zones humides de la Direction Régionale et Interdépartementale de l'Environnement, l'Aménagement et des Transports.

Les secteurs soumis à des Orientations d'Aménagement et de Programmation (OAP, pièce n°3 du PLU).

Les Orientations d'Aménagement et de programmation sont des outils permettant de définir les conditions d'aménagement et d'équipement de secteurs à enjeux, tout en laissant la souplesse nécessaire à la conception et à la réalisation ultérieure d'un projet. Elles peuvent être sectorielles ou thématiques.

Les OAP sectorielles sont délimitées sur le plan de zonage par le figuré suivant :

Les OAP de la commune de Magny-en-Vexin encadrent les possibilités de construction et précisent la programmation des sites de mutation urbaine.

L'article L.152-1 du Code de l'urbanisme instaure un lien de compatibilité entre les autorisations d'urbanisme et les OAP. Cette compatibilité signifie que tout projet réalisé dans un secteur concerné par une OAP ne peut être contraire aux orientations d'aménagements définies dans cette OAP, doit contribuer à sa mise en œuvre et ne doit pas y faire obstacle.

Une OAP est composée d'un schéma de principe et d'éléments programmatiques.

Le PLU de Magny-en-Vexin fait l'objet d'une OAP thématique qui s'applique à l'intégralité du territoire communale et qui est présente en pièce 3 du PLU.

Articulation des OAP avec les règlements écrit et graphique du PLU :

Tout projet de travaux, constructions, aménagements, plantations doit être compatible avec les OAP et également conforme au règlement écrit et graphique du PLU (article L.152-1 du code de l'urbanisme). Les OAP sont donc opposables aux autorisation d'urbanisme.

La compatibilité implique « de ne pas aller à l'encontre de la règle », alors que la conformité nécessite le respect strict de la règle.

Les dispositions du règlement et des OAP s'appliquent de façon complémentaire. Les OAP énoncent des principes d'aménagement et de programmation tandis que le règlement établit des normes.

Une OAP peut:

- Préciser le contenu du règlement (destination des constructions, implantation des constructions, hauteur, modalités de mise en œuvre de certaines règles…)
- Porter sur des dispositions non prévues par le règlement (typologie de logement, nombre de logement à réaliser, précision sur le devenir d'une construction existante, organisation de la trame verte….)
- ne pas avoir d'orientation particulière, de précision sur des dispositions prévues par le règlement. Dans ce cas, ce sont les dispositions du règlement qui s'imposent (emplacements réservés, protection d'élément remarquable, normes de stationnement…)
- avoir un contenu différent de celui du règlement (implantation par rapport aux voies, par rapport aux limites séparatives, hauteur différente, normes de stationnement….). Dans ce cas, le règlement prévoit expressément que des dispositions différentes peuvent être prévues dans les OAP et ce sont les dispositions de l'OAP qui s'appliquent.

En revanche, les dispositions prévues dans les OAP ne peuvent en aucun cas remettre en cause la vocation d'une zone telle que prévue dans le règlement.

Les zones de non aedificandi (ZNA) autour de l'axe des voies classées à grande circulation.

Selon les dispositions de l'article L111-6 du code de l'urbanisme, en dehors des espaces urbanisés des communes, les constructions ou installations sont interdites dans une bande de cent mètres de part et d'autre de l'axe des autoroutes, des routes express et des déviations au sens du code de la voirie routière et de soixante-quinze mètres de part et d'autre de l'axe des autres routes classées à grande circulation.

Une marge de recul est donc obligatoire pour toute construction ou installation d'une distance complétée de part et d'autre de l'axe de la route, d'au moins 75m aux abords de la RD983 sur la section sud à partir de la RD14, ainsi que le long de la RD14.

Cette zone de non aedificandi est matérialisé sur le plan de zonage par le figuré suivant :

Conformément à l'article L111-8 du code de l'urbanisme, le Plan Local d'Urbanisme, peut fixer des règles d'implantation différentes de celles prévues par l'article L. 111-6 lorsqu'il comporte une étude justifiant, en fonction des spécificités locales, que ces règles sont compatibles avec la prise en compte des nuisances, de la sécurité, de la qualité architecturale, ainsi que de la qualité de l'urbanisme et des paysages.

La zone 1AUi dédiée à l'extension de la zone d'activité de la Demi-Lune a fait l'objet d'une étude au titre de l'article L111-8 du code de l'urbanisme, permettant de réduire la ZNA à 10m. Cette étude figure en annexe du PLU.

Les constructions susceptibles de changer de destination

Dans les zones A et N, les constructions ou parties de construction susceptibles de changer de destination sont identifiées aux plans de zonage par le figuré ci-dessous :

Le changement de destination d'une construction porte sur les changements entre les cinq destinations et non entre les sous-destinations d'une même destination prévues à l'article R.151-28 du code de l'urbanisme.

2.7 APPLICATION DES REGLES D'URBANISME

Toutes les dispositions réglementaires du PLU s'appliquent à la parcelle issue ou non d'une division en propriété sauf disposition différentes prévues dans le règlement ou les Orientations d'Aménagement et de Programmation. Toutefois, si plusieurs parcelles contiguës appartiennent à une même personne ou à une même indivision, elles constituent une « unité foncière », dans ce cas lesdites dispositions s'appliquent à l'unité foncière.

2.7.1 SECTION I : DESTINATION DES CONSTRUCTIONS, USAGES DES SOLS ET NATURES D'ACTIVITES

2.7.1.1 Article 1 : Interdiction et limitation de certains usages et affectations des sols, constructions et activités

TABLEAU RECAPITULATIF DES DESTINATIONS ET SOUS-DESTINATIONS

(Articles R.151-27 à R.151-29 du Code de l'Urbanisme)

DESTINATIONS	SOUS DESTINATIONS
Exploitation agricole ou forestière	Exploitation agricole
	Exploitation forestière
Habitation	Logement
	Hébergement
Commerce et activités de services	Artisanat et commerce de détails
	Restauration
	Commerce de gros

	Activités de service où s'effectue l'accueil d'une clientèle
	Cinéma
	Hôtels
	Autres hébergements touristiques
Equipements d'intérêt collectif et services publics	Locaux et bureaux accueillant du public des administrations publiques et assimilées
	Locaux techniques et industriels des administrations publiques et assimilés
	Etablissements d'enseignement, de santé et d'action sociale
	Salles d'art et spectacles
	Equipements sportifs
	Lieux de culte
	Autres équipements recevant du public
Autres activités des secteurs primaire, secondaire ou tertiaire	Industrie
	Bureaux
	Entrepôt
	Centre de congrès et d'exposition
	Cuisine dédiée à la vente en ligne

2.7.1.2 Article 2 : Mixité fonctionnelle et sociale

Dans un objectif d'encourager la mixité fonctionnelle, les zones UA et UB sont des zones urbaines mixtes.

Les linéaires commerce :

Ils sont identifiés sur le plan de zonage par le figuré suivant et il s'applique aux deux côtés de la rue :

Les constructions implantées sur un terrain dont la façade sur voie est longée par un linéaire commerce doit respecter les dispositions suivantes :

- Pour les nouvelles constructions, le rez-de-chaussée est seulement destiné à l'une ou à plusieurs des destinations suivantes : commerce de détail, , restauration équipement d'intérêt collectif et services publics. Cette règle s'applique également en cas d'une opération de démolition/reconstruction.

- Pour les constructions existantes, les locaux en rez-de-chaussée peuvent faire l'objet d'un changement de destination seulement vers l'une des destinations ou sous-destinations indiquées ci-dessus.

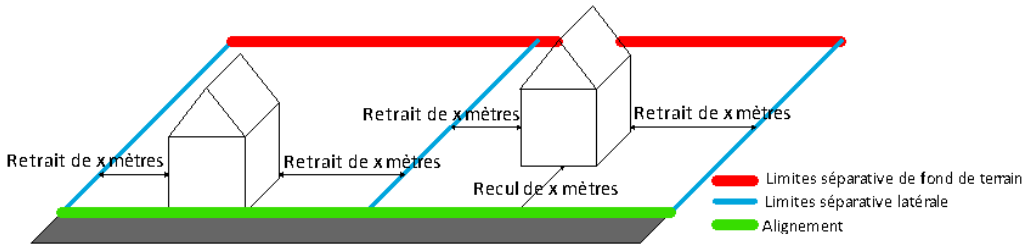
2.7.2 SECTION II : CARACTERISTIQUES URBAINE, ARCHITECTURALE, ENVIRONNEMENTALE ET PAYSAGERE

2.7.2.1 Article 3 : Volumétrie et implantation des constructions

Le recul est la distance perpendiculaire mesurée horizontalement de tout point d'une construction par rapport à la limite de l'emprise publique.

Dans le cas d'emplacements réservés à des voies, le recul est calculé par rapport à la limite extérieure de l'emplacement réservé correspondant à la future limite de voie.

Le retrait est la distance perpendiculaire mesurée horizontalement de tout point d'une construction par rapport aux limites séparatives.



Les règles de recul par rapport à l'alignement et de retrait par rapport aux limites séparatives ne s'appliquent pas :

- aux débords de toiture (dans la limite de 20 cm maximum)
- aux éléments architecturaux et/ou de modénatures tels que corniches, bandeaux, appuis de fenêtres (dans la limite de 20 cm maximum)
- aux rampes d'accès
- aux installations techniques nécessaires aux réseaux de distribution d'énergie et de télécommunication
- aux constructions à destination d'équipements d'intérêt collectif et de services publics
- Aux garages non enterrés en cas de topographie ne permettant pas le recul nécessaire (ex : en cas de terrain en pente)
- Aux constructions à implanter à l'arrière du front bâti sur la même unité foncière
- Aux équipements et installations techniques ou liées à la sécurité (ex : Tableau Général Basse Tension, Ventilation Mécanique Contrôlée, Système de Sécurité Incendie…)
- Les travaux d'isolation permettant l'amélioration de la performance énergétique réalisés sur une construction existante à la date d'application du présent règlement du PLU sont autorisés en saillie de 0.30 m maximum par rapport à l'alignement ou par rapport à la marge de recul

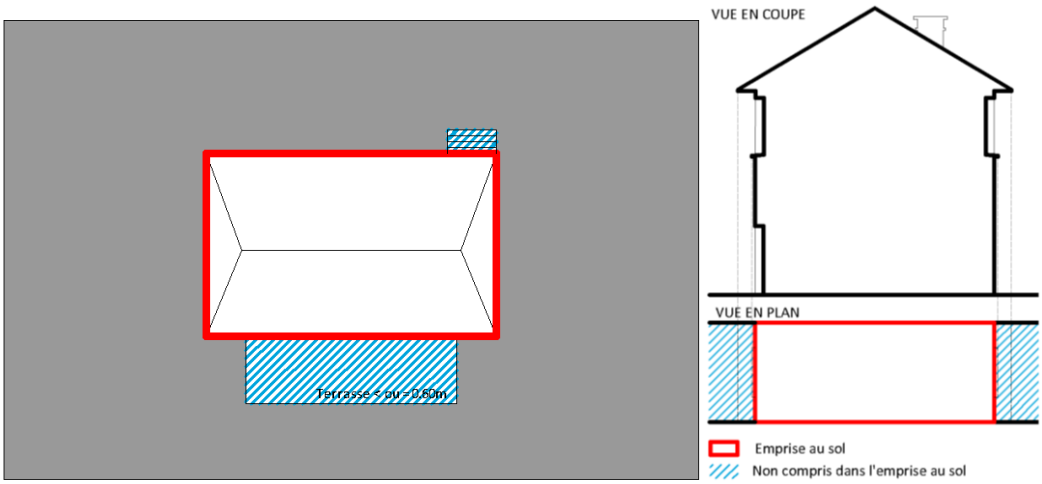
Les règles relatives à l'implantation des constructions les unes par rapport aux autres sur une même propriété, ne s'appliquent pas :

- Aux annexes à l'habitation,
- Aux équipements d'intérêt collectif et de services publics

L'emprise au sol des constructions est la surface représentant la projection verticale du volume des constructions tous débords et surplombs inclus.

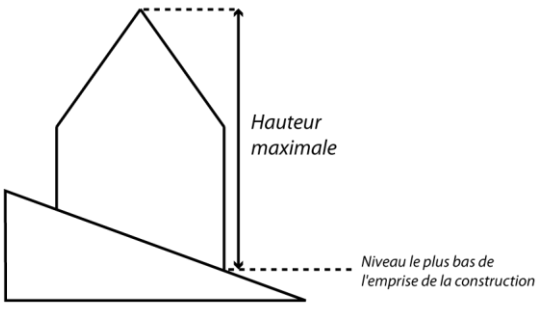
Dans son calcul, ne sont pas pris en compte :

- les débords de toiture (dans la limite de 20cm maximum)
- les éléments architecturaux et/ou de modénatures tels que corniches, bandeaux, appuis de fenêtres (dans la limite de 20 cm maximum par rapport à la façade)



Le coefficient d'emprise au sol exprime le rapport entre la superficie du terrain et l'emprise au sol de toutes les constructions qui y sont édifiées, constructions annexes comprises.

La hauteur correspond au point le plus élevé de la toiture, quelle que soit sa forme. Elle est calculée par rapport à la référence du sol naturel existant avant travaux de terrassement ou d'exhaussement nécessaires à la réalisation du projet. Si le sol naturel est pentu, la hauteur est calculée par rapport au point le plus bas au droit du bâtiment.



La hauteur ne tient pas compte des éléments techniques tels que :

- les cheminées
- les gaines de ventilation
- les panneaux solaires
- les balustrades et garde-corps à claire voie
- les locaux techniques de machinerie d'ascenseur
- les accès aux toitures terrasse

– les installations nécessaires au fonctionnement d'un équipement d'intérêt collectif ou de services publics dont la nature impose une telle localisation.

La hauteur totale des annexes ne doit pas excéder 3,50m.

2.7.2.2 Article 4 : Qualité urbaine, architecturale environnementale et paysagère

Une autorisation du droit des sols ne peut être accordée que si :

- le projet s'inscrit dans la morphologie urbaine de son environnement proche ou lointain,
- ne porte pas atteinte au caractère ou à l'intérêt des paysages naturels ou urbains environnants, de par sa situation, son architecture et son aspect extérieur,
- le projet s'adapte au mieux aux caractéristiques de son terrain d'assiette (configuration, topographie, risques, nuisances)

Le projet peut être refusé ou n'être accepté que sous réserve de l'observation de prescriptions spéciales s'il est de nature à porter atteinte à la salubrité ou à la sécurité publique du fait de sa situation, de ses caractéristiques, de son importance ou de son implantation à proximité d'autres installations (art R111-2 du code de l'urbanisme).

Les volumes des constructions doivent être simples, homogènes, en harmonie avec le tissu urbain existant ou le site et les paysages et présenter des éléments nécessaires à l'unité et à l'intégration dans ce tissu.

Les constructions doivent créer un paysage harmonieux, ne portant pas atteinte aux caractères du lieu, des sites avoisinants ou du paysage. Les ouvertures devront notamment respecter des proportions adaptées à la typologie locale.

Les constructions annexes et les extensions doivent s'accorder aux constructions principales et respecter l'unité du bâti.

L'emploi, sans enduit, des matériaux destinés à être recouverts, tels que parpaings, agglos, brique ordinaire, carreaux de plâtre etc. est interdit.

Toutes copies d'une architecture étrangère à la région sont interdites.

Le plan et l'implantation doivent être en accord avec la topographie naturelle du terrain (avant tous travaux) de façon à limiter au strict nécessaire les terrassements.

Les constructions présentant un intérêt architectural doivent être mises en valeur et restaurées dans le respect de leur style d'origine. Des adaptations architecturales peuvent être admises lorsqu'elles respectent l'harmonie d'ensemble.

Les constructions présentant des innovations technologiques en matière d'économie d'énergie ou d'énergie renouvelable sont autorisées nonobstant les règles édictées dans chaque zone, sous réserve de la prise en compte de l'environnement tout en limitant leur impact visuel dans le paysage avoisinant.

Les projets participeront par leur architecture à la mise en œuvre des objectifs de Haute Qualité Environnementale : orientation des façades et des surfaces extérieures, dimensions des ouvertures, isolation par l'extérieur, capteurs solaires, etc.

Les projets de construction d'équipements d'intérêt collectif et services publics doivent prendre en compte les contraintes fonctionnelles et techniques qui leur sont propres, tout en affirmant leur rôle dans l'espace urbain et leur identité par une architecture particulière.

Tout projet relatif à l'implantation d'installations liées à la télécommunication, tels que les antennes et pylônes, est conçu, tant dans sa situation géographique que dans son aspect extérieur et morphologique, afin de limiter son impact visuel dans le paysage.

Les conceptions contemporaines et les architectures innovantes marquées et de haute qualité environnementale sont autorisées sous réserve qu'elles s'intègrent au milieu environnant.

Les réhabilitations, modifications et surélévations de volumes doivent contribuer à la mise en valeur de la construction. Elles doivent maintenir ou améliorer la cohérence de la construction avec son environnement immédiat.

Elles doivent, soit être harmonisées à la construction existante dans les proportions, formes et pentes des toitures, matériaux et couleurs, soit présenter une facture moderne de qualité dans la mesure où l'extension et/ou la construction ainsi réhabilitée, s'inscrivent harmonieusement dans leur séquence urbaine.

Les antennes de toute nature sont interdites en façade.

Sur les constructions à destination d'habitation collective, les antennes paraboliques peuvent être admises sur les toitures à condition d'être masquées ou intégrées de façon discrète et harmonieuse et qu'elles soient de même teinte que le support.

Les antennes à réflecteur sont soumises à autorisation dans le cas où la dimension du réflecteur excède les dimensions prévues par les textes réglementaires (supérieures à 1 mètre).

Les antennes de toute nature doivent être installées dans le respect des recommandations suivantes :

- Toitures à pente(s) : l'antenne est installée sur le toit.

- Toitures terrasses : les antennes sont préconisées en toiture terrasse, en recul par rapport à l'acrotère.

Concernant les clôtures, seuls les dispositifs grillagés et végétalisés seront autorisés en zones A, N et dans les zones U en contact avec les zones naturelles et agricoles, à l'exception des murs ou palissades justifiés par le prolongement physique d'un bâtiment existant. Cette disposition ne s'appliquent pas aux équipements d'intérêt collectif et de services publics.

Les transformateurs et coffrets de comptage électrique sont intégrés autant que possible aux volumes bâtis ou à la clôture.

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

Les espaces de pleine terre correspondent aux surfaces non artificialisées de l'unité foncière permettant la libre et entière infiltration des eaux pluviales. Aucune construction, installation, ni aucun ouvrage, en surélévation comme en sous-sol n'est admis.

Dans chaque règlement de zone est fixé un coefficient de pleine terre qu'il convient de respecter. Il s'agit du rapport entre la superficie totale du terrain et la partie de sa superficie qui est constituée d'espace de pleine terre.

Les espaces libres correspondent à la superficie du terrain non occupée par l'emprise au sol des constructions telle qu'elle est définie dans l'article 3.

Les espaces libres peuvent également correspondre aux places de stationnement, aux voies internes et marges de reculement en bordure de voie.

Les espaces non bâtis doivent être plantés à raison d'un arbre par tranche de 100m².
:

Les plantations comportant plus de 5 arbres de haute tige doivent être composées d'au moins 75 % d'essences locales.

La plantation d'espèces allergènes est déconseillée tout comme les plantations d'espèces invasives. Des recommandations concernant les plantations figure en annexe du règlement écrit.

Les arbres et plantations existantes doivent autant que possible être conservés ou remplacées par des plantations équivalentes. L'implantation des constructions nouvelles doit donc être choisie de façon à préserver la plus grande partie possible des plantations existantes de qualité.

Pour toute demande de permis de construire, le plan masse doit faire apparaître les arbres existants à conserver et l'emplacement des plantations à créer. Ces futures plantations doivent comporter majoritairement des feuillus d'essence locale de haute tige.

Les arbres de haute tige doivent être implantés en pleine terre ou à défaut, dans un volume de terre végétale suffisant pour permettre leur bon développement, soit un minimum de 1,20 m x 1,20 m x 1,20m.

L'importance du patrimoine végétal en ville implique de veiller à sa pérennité et sa mise en valeur, tenant compte de son utilité, mais aussi des précautions à prendre en matière d'entretien et de plantation :

- L'usage de produits phytosanitaires est limité au strict nécessaire et tourné vers les produits les moins toxiques ou destructeurs de biodiversité,
- Les espèces utilisées en plantation (et replantation) sont préférentiellement d'origine locale et diversifiées au sein même des différentes strates traitées (strate herbacée / strate arbustive / strate arborée). Les essences préconisées sont les suivantes :

En dehors des espaces dédiés au stationnement, les espaces non bâtis doivent être végétalisés quelle que soit la taille de la parcelle afin d'améliorer le cadre de vie, d'optimiser la gestion des eaux pluviales et de réduire les pics thermiques.

Les aménagements extérieurs doivent donc veiller à maintenir les espaces végétalisés existants (jardin de pleine terre, potagers, arbres existants…).

Les aménagements liés à la circulation ou au stationnement (allée piétonne, stationnement de surface…), doivent privilégier l'emploi de revêtement perméable.

Traitement environnemental et paysager des aires de stationnement

Les aires de stationnement collectif doivent s'intégrer à leur environnement par des plantations d'accompagnement dont 1 arbre de haute tige pour 3 places de stationnement.

Leurs voies d'accès, situées à proximité des limites parcellaires, doivent en être séparées par des haies vives à feuillage persistant suffisamment dense pour former un écran.

Les aires de stationnement collectif doivent comporter un système de phyto épuration avant rejet des eaux de ruissellement.

Afin de ne pas accentuer l'imperméabilisation des sols, l'utilisation de revêtements perméables est privilégiée autant que possible tels que le gravier, le gravier enherbé, le pavement à larges joints, les dalles alvéolées, les dalles gazonnées ou encore les pavements et bétons perméables, sauf pour les zones où l'infiltration est interdite. Il s'agira de se référer au zonage des eaux pluviales en vigueur

Traitement environnemental et paysager des espaces en bordure de cours d'eau

Pour les terrains en bordure de rivière, les arbres existants sont maintenus, dans la mesure où ils ne présentent pas un danger et où leur état sanitaire est satisfaisant, ou remplacés par des arbres d'essence locale et adaptée.

Les espèces à planter conseillées pour les parcelles en bordure de cours d'eau sont les suivantes :

- Acer pseudoplatanus (érable sycomore)
- Cornus sanguinea (cornouiller sanguin)
- Euonymus europaeus (fusain d'Europe)
- Prunus avium (merisier)
- Quercus pedonculata (chêne pédonculé)
- Salix alba (saule blanc)
- Salix cinerea (saule cendré)
- Salix purpurea (saule pourpre)
- Sambucus nigra (sureau noir)
- Sambucus racemosa (sureau à grappes)
- Tilia cordata (tilleul à petites feuilles)
- Viburnum opulus (viorne obier)

2.7.2.4 Article 6 : Stationnement

Le stationnement des véhicules correspondant aux besoins des constructions et installation doit être assuré en dehors des voies publiques. Les obligations en termes de stationnement s'appliquent pour toute nouvelle construction, division de propriété ou bien pour tout changement de destination ou extension de nature à impliquer la création de logement supplémentaire ou un surplus de stationnement.

Les aires de stationnement doivent être directement accessibles depuis la voie de desserte.

Caractéristiques des emplacements

Chaque emplacement horizontal doit répondre aux caractéristiques minimales suivantes :

- longueur : 5,00 mètres (hors débattement éventuel de porte ou de portail),
- largeur : 2,30 mètres,
- dégagement : 2,80 mètres pour un sens unique,
- dégagement : 5,00 mètres pour un double sens.

Pour les garages, groupes et parkings collectifs, l'accès à la voie doit être unique, sauf lorsque pour des raisons de sécurité, un double accès est nécessaire.

Les rampes d'accès aux aires de stationnement en sous-sol ne doivent pas entraîner de modification du niveau du trottoir. Leur pente ne doit pas excéder 5% dans les cinq premiers mètres à partir de la limite de l'emprise de la voie et de 18% sur le reste de la rampe si celle-ci est inférieure à 10m, ou 15% si la longueur de la rampe est supérieure ou égale à 10m. Les rampes respecteront les dimensions suivantes :

- Rampes à simple sens : 2,50m minimum de largeur + 0,15 m de chaque côté pour les bordures de sécurité
- Rampes à double sens avec feux : 3,50m minimum de largeur
- Rampes à double sens desservant plus de 30 véhicules : 5,00m minimum de largeur

Les stationnements desservis par une voie en impasse de plus de 50 mètres de longueur doivent être aménagés de telle sorte que les véhicules puissent faire une manœuvre de retournement nécessaire à leur sortie en marche avant sur la voie publique.

Pour les constructions à destination d'habitation comprenant plus de 2 logements, les aires de stationnement pour les véhicules motorisés sont réalisées dans l'emprise des constructions.

Par emprise de la construction, il faut entendre que les places de stationnement sont réalisées soit en sous-sol, soit dans le volume d'une construction, hors box non contigu à la construction.

Dans les immeubles collectifs, les deux tiers au moins des places de stationnement à réaliser doivent se situer dans l'emprise des constructions.

Pour les immeubles collectifs de logements sociaux, un tiers des places de stationnement doit être réalisé dans l'emprise des constructions.

Cette obligation n'est pas applicable, sous réserve d'une insertion qualitative des aires de stationnement dans la composition urbaine et paysagère du projet :

- en cas de dispositions contraire prévues aux orientations d'aménagement et de programmation ;
- aux constructions à destination d'industrie, d'entrepôt, de commerce de gros, de cinéma et de centre de congrès et d'exposition ;
- dans le cas où la réalisation de places de stationnement en sous-sol ou dans le volume de la construction aurait pour effet de dénaturer une construction faisant
- l'objet d'une protection au titre du code du patrimoine ou au titre du PLU ;
- aux constructions situées dans un secteur soumis à un risque ou à une protection qui engendre une contrainte strictement incompatible d'un point de

vue technique avec la réalisation de places de stationnement dans l'emprise de la construction ;
- aux constructions implantées sur des terrains en forte pente dès lors que la mise en œuvre de places de stationnement en sous-sol rend la réalisation du projet impossible d'un point de vue technique ou incompatible avec sa bonne insertion paysagère ;
- aux places de stationnement à réaliser dans le cas d'un changement de destination d'une construction ou d'extension d'une construction existante ;
- aux places de stationnement nécessaires aux personnes à mobilité réduite ;
- aux places de stationnement destinées aux livraisons, aux camions et autocars, aux véhicules de secours et ambulances ;
- aux places visiteurs ;

Les parcs de stationnement extérieurs d'une superficie supérieure à 1 500 mètres carrés sont équipés, sur au moins la moitié de cette superficie, d'ombrières intégrant un procédé de production d'énergies renouvelables sur la totalité de leur partie supérieure assurant l'ombrage.

Cette obligation ne s'applique pas aux parcs de stationnement extérieurs dont le gestionnaire met en place, sur ces mêmes parcs, des procédés de production d'énergies renouvelables ne requérant pas l'installation d'ombrières, sous réserve que ces procédés permettent une production équivalente d'énergies renouvelables.

La réalisation de places commandées est interdite, à l'exception des constructions à destination d'habitation individuelle.

Norme de stationnement pour les véhicules motorisés applicables sauf dispositions différentes prévues dans le règlement de zone ou les OAP :

Destination de la construction	Sous-destination de la construction	Nombre de place exigé
Habitation	Logement	2 places par logement à partir de 60m² de surface de plancher, en dessous de 60m² de surface de plancher, 1 seule place est exigée
	Logement locatif à caractère social (financé avec un prêt aidé de l'Etat)	1 place minimum par logement
	Hébergement à caractère social	1 place minimum pour 6 chambres ou 1 place minimum pour 2 logements
	Hébergement sans caractère social	1 place pour 3 chambres ou 1 place pour 2 logements
Commerce et activités de service	Artisanat	1 place par 60m² de surface de plancher dédiée à l'activité
	Commerce de détail	Le nombre de place de stationnement exigé doit répondre au besoin induits par la nature, la fonction, les utilisateurs et la localisation de la construction
	Restauration	Le nombre de place de stationnement exigé doit répondre au besoin induits par la nature, la fonction, les utilisateurs et la localisation de la construction
	Commerce de gros	La surface dédiée aux places de stationnement correspond à 20% de la surface de plancher des constructions
	Cinéma	Le nombre de place de stationnement exigé doit répondre au besoin induits par la nature, la fonction, les utilisateurs et la localisation de la construction
	Hôtel	1 place par chambre
	Autres hébergements touristiques	Le nombre de place de stationnement exigé doit répondre au besoin induits par la nature, la fonction, les utilisateurs et la localisation de la construction
Equipements d'intérêt collectif et de services publics	Le nombre de place de stationnement exigé doit répondre au besoin induits par la nature, la fonction, les utilisateurs et la localisation de l'équipement	

Autres activités des secteurs, primaire, secondaire ou tertiaire	Bureau	1 place **minimum** par 55m² de surface de plancher
	Entrepôt	1 place par 60m² de surface de plancher dédiée à l'activité
	Industrie	1 place par 60m² de surface de plancher dédiée à l'activité
	Centre de congrès et d'exposition	Le nombre de place de stationnement exigé doit répondre au besoin induits par la nature, la fonction, les utilisateurs et la localisation de la construction
	Cuisine dédiée à la vente en ligne	Le nombre de place de stationnement exigé doit répondre au besoin induits par la nature, la fonction, les utilisateurs et la localisation de la construction.

Le nombre de place exigé ou la surface exigée est à arrondir à l'entier supérieur.

Normes de stationnement pour les vélos[2] applicables sauf dispositions différentes prévues dans le règlement de zone ou les OAP :

Catégories de bâtiments	Seuil minimal de places de stationnement pour véhicules motorisés	Cyclistes visés	Seuil minimal d'emplacements destinés au stationnement sécurisé des vélos
Bâtiments neufs équipés de places de stationnement			
- Ensemble d'habitation - (un ou plusieurs bâtiment(s), à usage principal d'habitation groupant au moins deux logements)	Sans objet	Occupants	1 emplacement par logement jusqu'à 2 pièces principales 2 emplacements par logement à partir de 3 pièces principales
- Bâtiments à usage industriel ou tertiaire	Sans objet	Salariés	15% de l'effectif total des

[2] Arrêté du 30 juin 2022 relatif à la sécurisation des infrastructures de stationnement des vélos dans les bâtiments

- constituant principalement un lieu de travail			salariés accueillis simultanément dans le bâtiment
- Bâtiments accueillant un service public	Sans objet	Agents	15% de l'effectif total des agents du service public accueillis simultanément dans le bâtiment
		Usagers	15% de l'effectif total des usagers de service public accueillis simultanément dans le bâtiment
- Bâtiments constituant un ensemble commercial, au sens de l'article L. 752-3 du code du commerce, ou accueillant un établissement de spectacles cinématographiques	Sans objet	Clientèle	10% de la capacité du parc de stationnement avec une limitation de l'objectif réglementaire fixée à 100 emplacements
Bâtiments disposant d'un parc de stationnement annexe faisant l'objet de travaux			
- Ensemble d'habitation - (un ou plusieurs bâtiment(s), à usage principal d'habitation groupant au moins deux logements)	10	Occupants	1 emplacement par logement
- Bâtiments à usage industriel ou tertiaire - constituant principalement un lieu de travail	10	Travailleurs	10% de l'effectif total des travailleurs accueillis simultanément dans le bâtiment
Bâtiments accueillant un service public	10	Agents	10% de l'effectif total des agents du service public accueillis simultanément dans le bâtiment
	10	Usagers	10% de l'effectif total des usagers de service public

			accueillis simultanément dans le bâtiment
- Bâtiments constituant un ensemble commercial, au sens de l'article L. 752-3 du code du commerce, ou accueillant un établissement de spectacles cinématographiques	10	Clientèle	10% de la capacité du parc de stationnement avec une limitation de l'objectif réglementaire fixée à 100 places
Bâtiments existants à usage tertiaire et constitués principalement de locaux à usage professionnel			
Bâtiments existants à usage tertiaire et constitués principalement de locaux à usage professionnel	10	Travailleurs	10% de l'effectif total des travailleurs accueillis simultanément dans le bâtiment (pour la copropriété en application du I du R. 113-14)
	10	Travailleurs	Au maximum 10% de l'effectif total des travailleurs accueillis simultanément dans les locaux du copropriétaire selon les dispositions de l'article 2 du présent arrêté (pour l'application du II du R. 113-14)

Le nombre de place exigé ou la surface exigée est à arrondir à l'entier supérieur.

Les programmes de logements, bureaux, commerces, équipements d'intérêt collectif et de services publics et établissements d'enseignement doivent obligatoirement prévoir des locaux ou abris vélos couverts intégrés au bâtiment ou constitués par une entité indépendante.

En cas d'impossibilité de réaliser le nombre de place de stationnement exigé en cas de création de logement, il est possible de :

- réaliser les places de stationnement sur un autre terrain d'assiette accessible à pied à une distance maximale de 300m à parcourir à pied
- justifier l'obtention d'une concession à long terme dans un parc de stationnement public ou privé à une distance maximal de 300m à parcourir à pied

Mutualisation et foisonnement

La mutualisation et le foisonnement des places de stationnement peuvent être mis en œuvre, sauf lorsque le règlement de zone en dispose autrement.

Le foisonnement a lieu dans le cas d'opérations mixtes où les places de stationnement correspondent à des occupations non concomitantes ou à des occupations substitutives dans le courant de la journée ou de la semaine (activités, bureau, commerce, etc.).

La mutualisation intervient dans le cas de réalisation d'un parc de stationnement commun à l'ensemble ou à une partie de l'opération. Dans ces deux cas, le nombre de places de stationnement à réaliser pour les véhicules motorisés, c'est-à-dire le nombre total obtenu par le cumul des places à réaliser pour chacune des constructions, peut être réduit de 20 % maximum dans les zones UE, UI, 1AUe et 1AUi.

Néanmoins pour le foisonnement :

- le nombre de places à réaliser est au moins égal à celui correspondant à la destination générant le plus de places de stationnement parmi les destinations concernées ;
- le nombre de places de stationnement est apprécié en tenant compte de la nature des destinations concernées par l'opération, du taux et du rythme de fréquentation, de la situation géographique au regard de l'offre de stationnement accessible existante à proximité.

Accessibilité aux personnes à mobilité réduite

Les constructeurs sont tenus de respecter les règles générales de construction relative à l'accessibilité des personnes handicapées, pour les bâtiments d'habitations collectifs notamment l'article R. 162-1 du Code de la construction et de l'habitation.

Les places de stationnement destinées aux habitants et aux visiteurs, doivent être accessibles par un cheminement praticable sans discontinuité, aux personnes handicapées à mobilité réduite, y compris celles qui se déplacent en fauteuil roulant.

Ces places de stationnement doivent être adaptées aux besoins particuliers de ces personnes

- en matière d'habitations, 5 % des places de stationnement doivent être aménagées pour les personnes à mobilité réduite, avec au moins une place par opération
- en matière de locaux de travail, une place doit être adaptée par tranche de 50 places réalisées

Chacune de ces places doit avoir une largeur de 2,50 m, augmentée d'une bande latérale de 0,80 m située en dehors des voies de circulation et raccordée directement avec un cheminement piéton. Elles sont de préférence en épi, et situées à proximité des accès aux bâtiments

Stationnement deux-roues motorisés

Les constructeurs sont tenus de respecter les règles générales de construction relative au stationnement des deux roues, pour les bâtiments d'usages collectifs notamment l'article L.113-19 du Code de la construction et de l'habitation.

Des stationnements pour les deux-roues (vélos, motos …) doivent être prévus pour tout projet d'aménagement et de construction collectif (Code de la construction et de l'habitation).

Chaque emplacement doit être facilement accessible et doit répondre aux caractéristiques minimums suivantes :

– Longueur : 2,30m,
– Largeur : 1,20m

2.7.3 SECTION III : EQUIPEMENTS ET RESEAUX

2.7.3.1 Article 7 : Desserte des terrains par les voies publiques ou privées

Accès

Pour être constructible, tout terrain doit présenter un accès carrossable sur une voie publique ou privée afin de constituer la desserte dudit terrain.

Cette voie doit répondre à l'importance et à la destination de l'immeuble ou de l'ensemble d'immeubles à édifier, notamment en ce qui concerne la commodité, la sécurité de la circulation et des accès, l'accessibilité aux véhicules de ramassage des déchets ménagers, ainsi que les moyens d'approche permettant une lutte efficace contre l'incendie. Les caractéristiques des accès doivent également permettre de satisfaire aux règles minimales de desserte relatives aux accès pour les engins de secours.

Une autorisation d'urbanisme peut être refusée si la construction n'a pas d'accès à une voie publique ou privée ou si l'accès présente un risque en termes de sécurité compte tenu de la position et de la configuration des accès ainsi que de la nature des voies de desserte et de l'intensité du trafic.

Les caractéristiques des accès doivent prendre en compte :

- Une limitation du nombre d'accès lorsque le terrain est desservi par plusieurs voies. Il s'agit de conditionner l'accès sur la voie la plus adaptée.
- La topographie et la configuration dans lequel se situe le terrain
- Le type d'occupation ou d'utilisation du sol envisagé de façon à ne pas apporter la moindre gêne à la circulation publique.
- L'emprise des accès sur le domaine public doit être dimensionnée et localisée pour assurer correctement les manœuvres de véhicule en tenant compte des obstacles existants (arbres, lampadaires…). Toutefois, les manœuvres sur les voies publiques sont interdites.

Toute opération doit prendre le minimum d'accès sur les voies publiques ; un seul accès automobile, d'une largeur maximale de 4 mètres, est ainsi autorisé pour les constructions individuelles.

Les voies d'accès particulier desservant plus de deux habitations doivent être aménagées de manière que les véhicules puissent opérer un demi-tour, et permettre leur sortie en marche avant sur le domaine public. La largeur de l'accès doit être conditionné par la largeur de la voie de desserte, publique ou privée, desservant plus de deux habitations, sans lui être inférieure.

Lorsque le terrain est riverain de deux ou plusieurs voies publiques, l'accès sur celle de ces voies qui présenterait une gêne ou un risque pour la circulation est interdit.

Des conditions particulières pourront être imposées en matière de tracé, de largeur, de modalités d'exécutions dans l'intérêt de la circulation et de l'utilisation des terrains riverains ou avoisinants, ou en vue de leur intégration dans la voirie publique communale.

Dans le cas où des constructions ou ensemble de construction sont desservis par un accès existant sur les routes départementales, la largeur de la chaussée interne au droit de l'accès, ne peut être inférieure à 6m afin de permettre le croisement de deux véhicules lors des entrées et sorties.

Tout projet de logement collectif disposant d'un accès direct à une route départementale devra prévoir :

- La mise en retrait du dispositif de fermeture (portail, barrière, etc.) d'au moins 5 mètres par rapport à la clôture et à la limite du domaine public, afin de permettre le stationnement temporaire d'un véhicule sans gêner les circulations piétonnes ou automobiles ;

- L'installation d'un système de fermeture automatisé pour limiter le temps d'attente sur le domaine public, notamment en cas d'arrivée simultanée de plusieurs véhicules.

Ces prescriptions sont applicables à l'ensemble des opérations de logements collectifs ayant un accès sur une voie départementale.

Voirie

La réalisation d'un projet est subordonnée à la desserte du terrain par une voie dont les caractéristiques répondent à sa destination, la configuration, la topographie, à l'importance et à la nature du trafic généré par le projet.

Conformément aux législations en vigueur, les caractéristiques des nouvelles voies créées doivent favoriser l'approche des personnes à mobilité réduite, des moyens d'urgence et de secours (lutte contre l'incendie, services de sécurité) et des véhicules d'intervention des services collectifs (véhicules de ramassage des ordures ménagères et de nettoiement).

Les voies nouvelles doivent avoir des caractéristiques et un dimensionnement répondant à leur destination, à la topographie et la configuration du terrain. Les aménagements permettant un partage des voies nouvelles aux différents modes de déplacements en adéquation avec le contexte du projet et la vitesse de circulation de la voie doivent être étudiés durant la conception desdits voies.

Les caractéristiques techniques, y compris de structure et de matériaux, des voies nouvelles à créer ouvertes à la circulation automobile doivent respecter les normes en vigueur et doivent être validées par les services techniques de la commune, en vue de leur intégration éventuelle dans le réseau communal.

Les voies nouvelles en impasse doivent être dotées, dans leur partie finale, d'une aire de retournement afin de permettre aux véhicules privés et à ceux des services publics d'opérer aisément un demi-tour. Ces aires de retournement doivent être également dimensionnées pour supporter les charges des poids lourds. Elles ne doivent pas excéder 50 m.

Les voies susceptibles d'être intégrées dans le domaine public doivent avoir une largeur au moins égale à 8 m avec une chaussée aménagée pour le passage de deux files de voitures et/ou de 6m pour les voies à sens unique.

Dans le cadre de la lutte contre le phénomène d'îlots de chaleur urbain, l'emploi de revêtements de sols de tons clairs caractérisé par un albédo élevé est encouragé pour les espaces extérieurs.

2.7.3.2 Article 8 : Desserte des terrains par les réseaux

Eau potable

Toute construction ou installation nouvelle, à usage d'habitation, d'activité ou abritant du personnel doit être obligatoirement raccordée au réseau public de distribution d'eau potable de capacité suffisante.

Lors de la réalisation d'ensembles immobiliers ou de lotissements, la capacité du réseau d'alimentation en eau potable doit être appréciée au regard de l'ensemble de l'opération aussi bien pour l'alimentation en eau potable du projet que pour la défense extérieure contre l'incendie.

Certaines annexes (garages, abris de jardin, construction à destination exclusive de stockage…) sont dispensées d'une alimentation en eau potable.

Dans le cas où l'eau d'un forage existant en domaine privé serait utilisée dans des usages intérieurs (alimentation WC, machine à laver, …) les dispositions relatives à cette utilisation devront être scrupuleusement respectées (disconnecteur, double plomberie, …). La colonne de pompage du forage sera munie d'un compteur, qui devra être étalonné et dont le propriétaire fournira à la mairie ou son prestataire les preuves d'étalonnage, afin de comptabiliser et facturer le volume d'eau de forage déversé dans le système public d'assainissement.

Assainissement

Les constructions doivent prendre en compte et appliquer les dispositions des règlements communaux et supra-communaux en termes d'assainissement lorsqu'elles sont plus contraignantes que le présent règlement.

Tout déversement d'eaux usées autres que domestiques dans les égouts publics doit se faire dans les conditions prévues par l'article 35-8 du Code de la Santé Publique et par l'article R. 111-12 du Code de l'Urbanisme.

L'évacuation d'eaux usées non traitées dans les rivières, fossés ou égouts d'eaux pluviales est interdite.

En dehors des secteurs classés en assainissement individuel, toute construction, installation nouvelle, agrandissement ou rénovation d'une construction démolie doit être raccordé au réseau d'assainissement collectif pour les eaux usées lorsque celui-ci est réalisé en respectant les caractéristiques dudit réseau.

En l'absence de réseau d'assainissement collectif ou en attente de celui-ci, est admis un dispositif d'assainissement individuel, conçu de façon à pouvoir être mis hors circuit et conforme aux dispositions réglementaires en vigueur. La construction doit pouvoir être directement raccordée au réseau public d'assainissement lorsque celui-ci est réalisé. Le système d'assainissement autonome doit tenir compte de la géologie du terrain et du réseau hydraulique des eaux superficielles.

Le réseau étant de type séparatif et unitaire, le système de collecte des eaux usées et pluviales intérieures à la parcelle doit en tout état de cause être de type séparatif en cas de construction neuve

Le raccordement au réseau public doit être conforme à la réglementation en vigueur. Il doit notamment se faire au moyen de deux regards de visite (EU et EP) en limite de propriété (de préférence sous le domaine public). S'ils sont réalisés en domaine privé l'autorité compétente et ses prestataires éventuels devront pouvoir y avoir accès, au moins sur une base de rendez-vous. Ces regards de branchement devront rester accessibles et ouvrables. S'ils sont situés en domaine privé, leur entretien ainsi que celui de la canalisation entre ce regard et le domaine public est à la charge du propriétaire.

Les eaux issues des parkings couverts et des parkings souterrains sont rejetées dans le réseau d'eaux usées (et non pluviales) ; elles doivent subir un traitement par séparateur d'hydrocarbures de classe 1 avant rejet dans le dit réseau des eaux usées. Cet ouvrage doit être régulièrement vidangé et le propriétaire tiendra à disposition de l'entité organisatrice de l'assainissement collectif les bordereaux de vidange et de traitement des déchets, à présenter sur simple demande. L'évacuation des effluents autres que domestiques dans le réseau public est subordonnée à une autorisation.

Lors de la réalisation d'ensembles immobiliers ou de lotissements, la capacité du réseau d'assainissement doit être appréciée au regard de l'ensemble de l'opération.

Un regard de branchement pour les eaux usées strictes doit être mis en place au droit de l'unité foncière de la construction, en limite de propriété, et de préférence sous le domaine public.

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

Il est rappelé que toute installation d'un puit d'infiltration est soumise à autorisation préfectorale.

Assainissement des eaux résiduaires industrielles

Les effluents qui, par leur nature ou leur composition (pollution microbienne, acidité, toxicité, liquidité, température, matières en suspension, inflammabilité, etc.) peuvent constituer une entrave ou un danger pour l'hygiène et le bon fonctionnement des installations publiques (eaux résiduaires industrielles, eaux de refroidissement, etc.) ne peuvent être évacués dans le réseau collectif que dans les conditions de traitement préalable et de température fixées par la réglementation en vigueur.

L'évacuation des eaux industrielles dans le réseau public est subordonnée à un prétraitement avant rejet dans le réseau, sous réserve qu'une autorisation de rejet soit établie par la commune ou le gestionnaire du réseau.

Dès lors qu'il existe un réseau de type séparatif, les eaux usées ne doivent pas être déversées dans le réseau d'eaux pluviales, le sol ou les fossés.

Les aires de lavage de véhicules et de matériel industriel doivent être couvertes afin que les eaux de toiture non polluées soient dirigées vers le réseau d'eaux pluviales et que les eaux de lavage soient évacuées vers le réseau d'eaux usées après le passage par un séparateur d'hydrocarbures.

Le ou les exutoires du site doivent être équipés d'un système de vannes permettant la retenue des eaux sur la parcelle en cas de pollution. La vidange de ces eaux ne peut être faite qu'après accord du gestionnaire du réseau. En cas de refus, ces eaux doivent être pompées, traitées ou transportées en centre de traitement agréé pour destruction.

Un regard de branchement pour les eaux résiduaires industrielles doit être mis en place sur l'unité foncière de la construction, en limite de propriété.

Eaux pluviales

L'évacuation d'eaux usées non traitées dans les rivières, fossés ou égouts d'eaux pluviales est interdite.

Toute construction, installation nouvelle ou extension engendrant des eaux pluviales doit être soit raccordée au réseau d'eaux pluviales s'il existe via un regard spécifique au droit de l'unité foncière de la construction (en limite de propriété), soit par rétention et infiltration à la parcelle suivant la capacité des sols à infiltrer.

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

Quelle que soit l'opération d'urbanisation, l'imperméabilisation et le ruissellement engendrés doivent être quantifiés afin de mesurer les incidences sur les volumes d'eau à transiter dans les réseaux communaux. Afin de respecter les critères d'admissibilité des eaux pluviales dans le réseau public, un système de rétention pour toutes les parcelles doit être mis en place pour obtenir une restitution du débit inférieure ou égale au rejet antécédent à l'aménagement - en tout état de cause inférieure à 1 litre/seconde maximum par hectare (pour une pluie d'occurrence trentennale).

Les techniques de rétention à ciel ouvert sont privilégiées en fonction des cas (toitures terrasses, parkings inondables, bassins de rétention...). Les ouvrages de rétention à ciel ouvert doivent s'intégrer dans leur environnement.

D'autres dispositifs de déversement des eaux pluviales pourront éventuellement être admis par l'autorité compétente, sous réserve d'une étude technique justificative et de l'autorisation préalable du gestionnaire du ou des milieux naturels concernés.

En l'absence de réseau public de collecte d'eaux pluviales, ou en cas d'incapacité du réseau public existant à recevoir les excédents d'eaux de l'opération, les aménagements réalisés sur les terrains doivent garantir la gestion et/ou l'évacuation des eaux pluviales. Les aménagements nécessaires sont à la charge exclusive du propriétaire qui doit réaliser les dispositifs adaptés à l'opération et au terrain.

En cas de balcon ou de terrasse, les eaux pluviales doivent être récupérées afin d'éviter tout ruissellement sur les emprises publiques ou espaces ouverts au public. Les surverses sont autorisées.

Toute installation industrielle, artisanale ou commerciale doit être équipée d'un dispositif de traitement des eaux pluviales adapté à l'importance et à la nature de l'activité et assurant une protection efficace du milieu naturel. Le ou les exutoires du site doivent être équipés d'un système de vannes permettant la retenue des eaux sur la parcelle en cas de pollution. La vidange de ces eaux ne peut être faite qu'après accord du gestionnaire du réseau. En cas de refus, ces eaux doivent être pompées, traitées ou transportées en centre de traitement agréé pour destruction.

Les eaux issues du ruissellement des parkings de plus de 10 places de véhicules légers ou de plus de 5 places de poids lourds, ainsi que des voiries internes, des aires de manœuvre ou de stockage couvrant une surface supérieure à 100 m² doivent subir un prétraitement par séparateur d'hydrocarbures avant rejet et faire également l'objet d'une limitation de débit à 1 litre/seconde/hectare pour une pluie d'occurrence trentennale. En tout état de cause, une intensité de pluie de 10 mm sur une durée de 24 h devra être gérée en domaine privé

Les propriétaires doivent par ailleurs veiller à ce que le collecteur d'eaux pluviales ne reçoive aucun liquide autre que les eaux de ruissellement et de toiture. Des ouvrages de décantation et de retenue sont exigés pour éviter la présence de matériels ou de déchets tels que sable, polystyrène, bois, substances huileuses, etc...

Tout gestionnaire d'équipements de traitement des eaux pluviales doit pouvoir mettre à disposition des autorités compétentes l'ensemble des bordereaux de vidange afférents

A l'intérieur des zones où figurent d'anciennes cavités abandonnées, les règles suivantes sont à observer :

- Les réseaux d'eaux pluviales et d'eaux usées doivent être raccordés aux infrastructures publiques, ils doivent être étanches et faire l'objet de contrôle d'étanchéité. En cas d'absence de collecteur, les dispositifs autonomes doivent être conformes à la réglementation en vigueur.
- Les rejets directs dans le milieu naturel ou d'anciennes cavités abandonnées sont à proscrire ainsi que d'une manière générale toute injection ponctuelle dans le sous-sol.

Autres réseaux : gaz – électricité – télécommunications

Toute construction neuve doit disposer de réseaux électriques jusqu'en limite de parcelle ou intégrés au bâti en cas d'implantation à l'alignement.

Dans le cas de lotissements ou de permis groupés, les réseaux de distribution sur voiries internes sont également obligatoirement enterrés.

Toute construction nouvelle, à l'exception des constructions annexes, doit être raccordée aux réseaux de câbles ou de fibre optique lorsqu'ils existent. Dans tous les cas, l'installation doit être conçue de sorte à rendre possible le raccordement au moment de la réalisation des travaux. Les opérations d'aménagement d'ensemble doivent prévoir la réalisation de fourreaux enterrés en attente jusqu'en limite de parcelle et sous les voies de desserte.

Déchets

Il doit être créé à l'occasion de toute construction un ou plusieurs locaux ou emplacements destinés à recevoir les déchets.

Habitat collectif :

Des aires de collecte doivent être réalisées en cas de construction à destination d'habitat collectif et de lotissement à partir de 5 logements.

Déchets urbains (ordures ménagères) et déchets issus du tri sélectif : il s'agit de locaux dimensionnés de façon à recevoir des conteneurs, à raison de 1.5m² par logement avec une surface minimum de 6m².

Encombrants : au-dessus de 25 logements, un local de 15m² minimum doit être créé Ce local sera augmenté d'1m² par tranche de 5 logements supplémentaires.

2.8 ABSTRACTION DES PRESCRIPTIONS EDICTEES AUX ARTICLES 2 A 8 DE CHAQUE ZONE

Il peut être fait abstraction des prescriptions édictées aux articles 2 à 8 de chaque zone pour :

- La réparation et l'aménagement, sans modification du volume extérieur ni de l'aspect extérieur, des immeubles existants avant l'entrée en vigueur du plan local d'urbanisme, sous réserve que ces travaux ne conduisent pas à un changement de destination, ni à la division et/ou création de logements supplémentaires
- La reconstruction en cas de sinistre : Lorsqu'un bâtiment régulièrement édifié vient à être détruit ou démoli, sa reconstruction à l'identique est autorisée dans un délai de dix ans nonobstant toute disposition d'urbanisme contraire, sauf si le PLU en vigueur ou le plan de prévention des risques naturels prévisibles en dispose autrement
- Les constructions d'équipements d'infrastructure liés à la voirie et aux réseaux divers (transformateurs, réservoirs d'eau potable, postes de détente de gaz, station d'épuration…),
- Les aménagements, ouvrages ou installations lorsqu'ils présentent un caractère d'intérêt général ou lorsqu'ils contribuent au fonctionnement ou à l'exercice de services destinés au public, quel que soit le statut du gestionnaire ou de l'opérateur (transformateur, pylône, antenne, réservoir d'eau potable, poste de détente de gaz, incinérateur, station d'épuration, bassin de retenue...).

2.9 LA COMMUNE FACE AUX RISQUES[3]

Selon le principe de précaution, l'attention des constructeurs et de l'ensemble des usagers du Plan Local d'Urbanisme est attirée sur les phénomènes naturels majeurs marquant la commune.

Il revient aux maîtres d'ouvrage de prendre les précautions techniques nécessaires, adaptées, pour garantir la pérennité et la stabilité des ouvrages et des constructions à édifier.

En cas de vente de parcelles identifiées en zone d'aléas moyen et forts pour le retrait-gonflement des argiles, le code de la construction impose au vendeur la production d'une étude géotechnique, ainsi que l'application de mesures constructives spécifiques.

[3] Se référer à la pièce 1 Rapport de présentation – Etat initial de l'environnement pour le détail des risques

Le territoire de Magny-en-Vexin est concerné par plusieurs risques naturels :

- Le risque inondation. La commune fait l'objet d'un Plan de Prévention du Risque Inondation (PPRI) approuvé en 2005 qu'il convient de respecter.

- Le risque de remontée de nappes et d'inondation de cave. Lorsque toutes les conditions sont réunies et que ce phénomène se produit, il ne peut être évité. Cependant, certaines mesures peuvent être prisent pour réduire le risque de dégâts (source : Géorisques) :

    - éviter la construction d'habitation dans les vallées sèches, ainsi que dans les dépressions des plateaux calcaires ;
    - déconseiller la réalisation de sous-sol dans les secteurs sensibles, ou réglementer leur conception (préconiser que le sous-sol soit non étanche, que le circuit électrique soit muni de coupe-circuit sur l'ensemble des phases d'alimentation, y réglementer l'installation des chaudières et des cuves de combustible, y réglementer le stockage des produits chimiques, des phytosanitaires et des produits potentiellement polluants ...) ;
    - ne pas prévoir d'aménagements de type collectifs (routes, voies ferrées, trams, édifices publics, etc...) dans ces secteurs ;
    - mettre en place un système de prévision du phénomène. Dans les zones sensibles à de tels phénomènes, un tel système doit être basé sur l'observation méthodique des niveaux de l'eau des nappes superficielles.

- Les cavités souterraines. Une cavité souterraine désigne en général un « trou » dans le sol, d'origine naturelle ou occasionné par l'homme. La dégradation de ces cavités par affaissement ou effondrement subite, peut mettre en danger les constructions et les habitants. Plusieurs anciennes carrières sont recensées sur la commune de Magny. Le périmètre de ces zones affectées par ce type de travaux souterrains a été délimité par l'Inspection Générale des Carrières. Ces secteurs sont situés :
    - Au nord-ouest de Blamécourt, en limite communale ;
    - Au nord de Blamécourt, sur les parcelles agricoles le long de la RD86 ;
    - Au nord-est de Blamécourt, encadré par les chemins communaux n°2 et 3. Ce secteur comprend principalement des Espaces Boisés Classés et parcelles agricoles ;
    - Au lieu-dit Velannes-le-Bois, secteur comprenant des Espaces Boisés classés ;
    - Au sud du hameau de Velannes, sur des parcelles à vocation agricole.

  Ces secteurs présentent des risques d'effondrement. Les autorisations d'occupation ou d'utilisation du sol peuvent être soumises à de conditions spéciales de nature à assurer la stabilité des constructions. Peuvent notamment être imposées : le comblement des vides, des consolidations souterraines,

des fondations profondes. Dans le cas où la nature du sous-sol est incertaine, une campagne de reconnaissance pourra être prescrite afin de définir les dispositions nécessaires pour assurer la stabilité des constructions projetées. Ces secteurs d'anciennes carrières fond l'objet d'un Plan de Prévention des Risques (PPR) pris en compte par le PLU au titre de servitude d'utilité publique (voir Annexes PLU).

- La commune est exposée, en grande partie, à un aléa moyen au retrait-gonflement des sols argileux. On note également un aléa fort dans la partie urbanisée. L'aléa n'interdit pas la construction dans ces zones. Cependant des dispositions particulières peuvent être mises en œuvre afin de prendre des précautions pour les futures constructions comme :
    - La gestion des eaux ;
    - Des fondations adaptées ;
    - Une gestion de la perméabilisation des sols.

  Il appartient aux pétitionnaires de conduire les études géotechniques nécessaires avant tout projet de construction afin d'intégrer les dispositifs de fondation nécessaires.

Pour tout renseignement complémentaire, il est conseillé de se reporter à la brochure "Construire en terrain argileux" éditée par le Ministère (lien : https://www.ecologie.gouv.fr/sites/default/files/construire_en_terrain_argileux_reglementation_et_bonnes_pratiques.pdf)

Le territoire de Magny-en-Vexin est concerné par la présence de plusieurs établissements pouvant présenter des risques technologiques pour l'environnement ("installations classées au titre de la protection de l'environnement" - ICPE - soumis à autorisation, enregistrement et autres régimes) :

- SEVEPI – 62 rue de Beauvais
- Centre Magnytois de Recyclage (CMR) – 19rue du Dr Fourniols
- VIBRAC – 8/10 rue des Aulnaies
- EKKO – 11 rue du Dr Fourniols
- Val d'Oise Recuper Auto – 2 rue Ampère

Le territoire est aussi concerné par d'anciens sites pollués. La pollution avérée du sol justifie, notamment en cas de changement d'usage, la réalisation d'études de sol et doit être pris en compte dans les projets d'aménagement.

Des ouvrages de transports de matières dangereuses (canalisations de gaz haute pression) sont également présents sur le territoire, justifiant des mesures de restriction à toute urbanisation et/ou constructions (notamment celles recevant du public ou dédiées à l'habitation) au droit de leur passage sur des bandes de largeurs diverses (fonction de l'intensité du risque encouru).

Les servitudes d'utilité publique et les plans afférents reprennent ces diverses sujétions en bonne information du public et sont annexés au PLU

2.10 DISPOSITIONS RELATIVES AUX ZONES HUMIDES

La Direction Régionale et Interdépartementale de l'Environnement, de l'Aménagement et des Transports (DRIEAT) identifie des enveloppes d'alertes des zones humides sur le territoire de Magny-en-Vexin. On y retrouve des zones humides avérées (classe A) et probables (classe B).

Il convient de les protéger et les préserver en cohérence avec les projets du territoire.

Dispositions applicables dans les secteurs impactés par des zones humides probables et à proximité

Les zones humides probables correspondent à des secteurs pour lesquels les informations existantes laissent présager une forte probabilité de zones humides qui reste à vérifier et dont les limites sont à préciser.

Dans toutes les zones, en cas de projets de création de 5m² d'emprise au sol et plus sur ces secteurs ou les impactant, les porteurs de projet doivent caractériser réglementairement la présence de cette zone humide par des sondages pédologiques et une étude floristique selon les critères d'identification rédigés dans la Loi n°2019-773 du 24 juillet 2019 portant création de l'Office Français de la Biodiversité (OFB), avant toute modification d'usage du sol.

Dispositions applicables dans toutes les zones urbaines dans les secteurs impactés par des zones humides avérées

Les porteurs de projet doivent caractériser réglementairement la présence de cette zone humide par des sondages pédologiques et une étude floristique selon les critères d'identification rédigés dans la Loi n°2019-773 du 24 juillet 2019 portant création de l'Office Français de la Biodiversité (OFB), avant toute modification d'usage du sol.

Dans les zones humides, tout ouvrage portant atteinte à la zone humide et à son alimentation en eau est proscrit. Sont interdits :

- Tous travaux, toute occupation et utilisation du sol, ainsi que tout aménagement susceptible de compromettre l'existence, la qualité hydraulique et biologique des zones humides
- L'affouillement, exhaussements à partir 1m³
- La création de plans d'eau artificiels, le pompage

- Le drainage, le remblaiement, retournement, les dépôts divers ou le comblement
- Les sous-sols
- La plantation de boisements susceptibles de remettre en cause les particularités écologiques de la zone

Tout projet d'aménagement et de construction doit permettre le libre écoulement de l'eau, l'infiltration du sol et privilégier au maximum l'utilisation d'enrobés perméables.

<u>Dispositions applicables dans toutes les zones naturelles et agricoles dans les secteurs impactés par des zones humides avérées</u>

Les porteurs de projet doivent caractériser réglementairement la présence de cette zone humide par des sondages pédologiques et une étude floristique selon les critères d'identification rédigés dans la Loi n°2019-773 du 24 juillet 2019 portant création de l'Office Français de la Biodiversité (OFB), avant toute modification d'usage du sol.

Dans les zones humides, tout ouvrage portant atteinte à la zone humide et à son alimentation en eau est proscrit. L'occupation du sol ne peut être que naturelle. Sont interdits :

- Tous travaux, toute occupation et utilisation du sol, ainsi que tout aménagement susceptible de compromettre l'existence, la qualité hydraulique et biologique des zones humides
- L'affouillement, exhaussements à partir 1m³
- La création de plans d'eau artificiels, le pompage
- Le drainage, le remblaiement, le retournement, les dépôts divers ou le comblement
- L'imperméabilisation des sols
- La plantation de boisements susceptibles de remettre en cause les particularités écologiques de la zone.

Sont soumis à conditions particulières les occupations et utilisation du sol suivantes :

- Les travaux de restauration et de réhabilitation des zones humides visant une reconquête de leurs fonctions naturelles (dessouchage, abattage, débroussaillage, élagage, modelés de terrain par terrassement et évacuation hors site, création de mares par terrassement en déblais, plantation d'espèces locales) sous réserve d'un plan de gestion ;
- Les aménagements légers nécessaires à la gestion ou à l'ouverture au public de ce milieu humide, à condition que leur localisation et leur aspect ne portent pas atteinte à la préservation des milieux et que les aménagements soient conçus de manière à permettre un retour du site à l'état naturel.

2.11 ISOLEMENT ACOUSTIQUE DES CONSTRUCTIONS

La construction de bâtiments situés dans le voisinage des infrastructures de transport doit répondre aux normes d'isolement acoustique déterminées par la loi n°92-1444 du 31 décembre 1992 et ses textes d'application.

L'arrêté préfectoral du 26 juin 2001 portant classement des infrastructures de transport terrestres dans la commune de Magny-en-Vexin au titre de la loi sur le bruit, détermine la largeur des secteurs affectés par le bruit des infrastructures et à l'intérieur desquels les bâtiments doivent respecter les normes d'isolement acoustique.

L'arrêté préfectoral est en annexe du PLU.

Ce classement détermine des bandes de largeur variable (30m, 100m ou 300m de part et d'autre de l'axe des voies considérées) à l'intérieur desquelles des normes d'isolation phonique sont imposées aux constructions destinées à l'habitation, l'hébergement ou l'accueil de public.

Toute construction comportant des pièces à usage d'habitation ou de travail doit comporter un isolement acoustique conforme à la réglementation en vigueur.

Isolement acoustique des constructions à destination d'habitation contre les bruits de transports terrestres

N° Réf	Nom de la rue ou voie	Début tronçon	Fin tronçon	Type de voie	Cat.	Largeur maximale
Autoroutes, routes nationales, routes départementales						
RN14:1	RN14	Limite commune Banthelu	Début déviation de Magny	ouvert	2	250 m
RN14:2	RN14	Début déviation de Magny	RD983	ouvert	2	250 m
RN14:3	RN14	RD983	RD86	ouvert	2	250 m
RN14:4	RN14	RD86	Limite Saint-Gervais	ouvert	2	250 m
RD86:1	RD86	RN14	Limite Hodent	ouvert	4	30 m
RD983:1	RD983	Limite Charmont	Fin de limitation à 70	ouvert	4	30 m
RD983:2	RD983	Fin de limitation à 70	Giratoire Z.A.	ouvert	3	100 m
RD983:3	RD983	Giratoire Z.A.	RN14	ouvert	4	30 m
RN14:5	*RN14*	*Limite commune Saint-Gervais*	*Fin de zone d'influence*	*ouvert*	*2*	*250 m*

Dans une bande telle qu'indiquée ci-dessus, de part et d'autre de la voie, toute construction à usage d'habitation doit comporter un isolement acoustique conforme à la

réglementation. Pour y satisfaire, il est exigé de respecter les dispositions de l'arrêté préfectoral du 26 juin 2001 (voir annexes).

2.12 VALORISATION DES EAUX PLUVIALES

Une logique de gestion préventive des eaux pluviales (parkings absorbants, toitures végétalisées, noues infiltrantes, etc.) est prescrite plutôt qu'une logique de gestion curative et ce dans une optique environnementale.

L'infiltration ou le stockage doivent être les premières solutions recherchées pour l'évacuation des eaux pluviales recueillies sur l'unité foncière. Si l'infiltration est insuffisante, le rejet de l'excédent non infiltrable est dirigé de préférence vers le milieu naturel.

Avant rejet au milieu naturel, il est également nécessaire de traiter l'effluent si ce dernier est pollué notamment par les hydrocarbures et/ou les métaux lourds. Ce traitement se fera de manière privilégiée à l'aide de techniques alternatives si possible naturelles, aux ouvrages de génie civil coûteux et nécessitant un entretien régulier.

Les projets doivent garantir, dans leur conception ou dans les mesures compensatoires qu'ils proposent, la réduction du ruissellement. Par exemple, les techniques de rétention des eaux à la parcelle (toitures végétalisées, noues filtrantes, parking absorbants, infiltration, réutilisation de l'eau pluviale pour l'arrosage, etc.), sont des solutions alternatives efficaces au rejet des eaux pluviales dans les réseaux. Pour les techniques nécessitant une infiltration, la nature du sol doit être vérifiée via un test de perméabilité

Pour tout IOTA (installation, ouvrage, travaux, activité) nouveau ou lors d'extension de projet existant, l'objectif est de limiter les débits rejetés. Le débit de fuite maximum est déterminé par le dernier zonage pluvial mis à jour. Dès leur conception, les aménagements intègrent des dispositions techniques dites alternatives limitant le volume des eaux pluviales (création d'espaces verts…) et limitant ou écrêtant le débit de ces eaux (rétention en terrasse, bassin enterré ou à ciel ouvert, etc…).

Les dimensions des voies privées doivent pouvoir permettre la récupération des eaux pluviales ou, à défaut, les matériaux pourront être le plus infiltrant possible vis-à-vis des eaux de ruissellement. Les choix des règles de gabarit, de hauteur, d'emprise au sol, etc …, sont faits en tenant compte des possibilités raisonnables de gestion des eaux pluviales et, le cas échéant, des techniques d'assainissement non collectif.

Dans la mesure du possible, l'aspect extérieur des constructions et l'aménagement de leurs abords sont végétalisés pour favoriser l'infiltration quand elle est possible.

Le ruissellement dans les zones urbaines doit être réduit autant que possible par la mise en place de techniques alternatives aux bassins de rétention classiques des eaux pluviales et notamment les techniques de rétention, de réutilisation et d'infiltration : toitures végétalisées, cuves de rétention, chaussées-réservoirs, tranchées de rétention, noues, bassins paysagers. La mise en place de la taxe pour la gestion des eaux pluviales urbaines aux termes de la Loi Grenelle 2 est également étudiée par les collectivités compétentes dans la gestion des eaux pluviales.

Dès que possible, il est conseillé de réutiliser les eaux usées traitées et les eaux pluviales pour l'arrosage ou le nettoyage des voiries.

2.13 ACCESSIBILITE DES LOGEMENTS

Conformément aux dispositions du décret n°2021-872 du 30 juin 2021, les bâtiments ou parties de bâtiments nouveaux doivent respecter les dispositions prévues aux articles R 162-1 à R 162-7 Code de la Construction et de l'Habitation pour les constructions neuves et aux articles R 163-1 et suivants pour les bâtiments existants à la date d'approbation du PLU concernant l'accessibilité du logement aux personnes handicapées.

2.14 DEFINITIONS

Les définitions s'appliquent à l'ensemble des règlements de zones.

AFFOUILLEMENT DE SOL (hors zones humides)

Action de creuser, de retirer la terre et d'abaisser le niveau du sol qui doit faire l'objet d'une autorisation si sa superficie est supérieure ou égale à 100 m² et si sa profondeur excède 2 mètres.

ALBEDO

L'albédo est la part de réfléchissement d'une surface. Contrairement aux matériaux sombres qui absorbent l'énergie solaire, surchauffent puis réchauffent l'air, les revêtements à fort albédo réfléchissent une grande partie du rayonnement solaire et restent ainsi « frais ». Leur utilisation permet donc de ralentir la formation d'îlots de chaleur urbains (température plus élevée dans les milieux urbains que dans les zones rurales environnantes) et de réduire l'inconfort thermique extérieur des usagers de manière générale.

ALIGNEMENT

C'est, pour la voirie, la limite entre le domaine privé et le domaine public.
Lorsqu'il est prévu un élargissement de la voie par servitude d'alignement ou emplacement réservé, ce sont ces limites futures qui s'imposent.
Il s'agit également de la limite entre les parcelles privées et les voies ou emprises publiques ou privées », comme le précise l'article des zones « implantation des constructions par rapport aux voies et emprises publiques et privées ».

ANNEXE

Une annexe est une construction secondaire, de dimensions réduites et inférieures à la construction principale, qui apporte un complément aux fonctionnalités de la construction principale. Elle doit être implantée selon un éloignement restreint entre les deux constructions afin de marquer un lien d'usage. Elle peut être accolée ou non à la construction principale avec qui elle entretient un lien fonctionnel, sans disposer d'accès direct depuis la construction principale
Ces constructions peuvent être contiguës à la construction principale.
Leur hauteur totale ne doit pas excéder 3,50m.

ARBRE DE HAUTE TIGE

Un arbre de haute tige est, dans le cadre de ce règlement :

- tout résineux qui a un périmètre de tronc d'au moins 0,18 m à une hauteur de 1,50 m
- tout feuillu qui a un périmètre de tronc d'au moins 0,18 m à 1,50 m du sol

BAIE

Ouverture qui, en raison de sa dimension, de son orientation, de sa conception, est indispensable pour assurer l'éclairement et l'aération d'une pièce principale d'habitation ou de travail. Des ouvertures caractérisées par des châssis fixe opaque ne permettant aucun vis-à-vis ne constituent pas des baies.

BATIMENT

Un bâtiment est une construction couverte et close.

CLÔTURES A CLAIRE-VOIE

Les clôtures à claire-voie sont composées de lame ou barreaudages espacés de 2 centimètres minimum laissant passer du jour entre eux. Une clôture de même composition mais au caractère plein, n'est pas considérée comme une clôture à claire-voie.

CONSTRUCTION

Une construction est un ouvrage fixe et pérenne, comportant ou non des fondations et générant un espace utilisable par l'Homme en sous-sol ou en surface.

CONSTRUCTION EXISTANTE

Une construction est considérée comme existante si elle est reconnue comme légalement construite et si la majorité des fondations ou des éléments hors fondations déterminant la résistance et la rigidité de l'ouvrage remplissent leurs fonctions. Une ruine ne peut pas être considérée comme une construction existante.

EXHAUSSEMENT DE SOL (hors zones humides)

Remblaiement de terrain qui doit faire l'objet d'une autorisation si sa superficie est supérieure ou égale à 100 m² et si sa hauteur excède 2 mètres.

EXTENSION

L'extension consiste en un agrandissement de la construction existante présentant des dimensions inférieures à celle-ci. L'extension peut être horizontale ou verticale (par surélévation, excavation ou agrandissement), et doit présenter un lien physique et fonctionnel avec la construction existante.

FAÇADE

Ensemble ou partie des ouvrages qui constituent les parties verticales d'un bâtiment.

FRONT BÂTI

Ensemble urbain formé de bâtiments, au même alignement et de gabarits voisins, formant une façade plus ou moins continue donnant généralement sur l'espace public.

INSTALLATION CLASSEE

Un établissement industriel ou agricole, une carrière, … entrent dans la catégorie des "installations classées pour la protection de l'environnement" quand ils peuvent être la cause de dangers ou d'inconvénients, notamment pour :

- la commodité du voisinage - la sécurité
- la salubrité
- la santé publique
- l'agriculture
- la protection de la nature et de l'environnement
- la conservation des sites et monuments

Dans un esprit de prévention, une réglementation stricte a été élaborée, soumettant l'ouverture de telles installations à un régime d'autorisation préalable ou de simple déclaration, selon le degré de gravité des nuisances dont elles peuvent être la cause : bruit, dangers d'explosion ou d'incendie, …

LIMITE DE VOIE

Une limite de voie correspond à :

- la limite entre la propriété privée et le domaine public routier, au sens de l'article L.111-1 du code de la voirie routière, existant à la date d'approbation du PLU (alignement, plan d'alignement) ;
- la limite d'un emplacement réservé figurant au plan de zonage, destiné à la création d'une voie, d'une place ou d'un élargissement de voie ;
- la limite d'une future emprise (voie, place, mail) destinée à la circulation générale (automobile, et/ou cycliste, et/ou piétonne) prévue soit dans une orientation d'aménagement et de programmation ;
- la limite d'une future voie ou place prévue dans le cadre d'une opération d'aménagement ;
- la limite d'un parc public ou jardin public ;
- la limite d'emprise d'une voie privée.

LIMITES SEPARATIVES

Les limites séparatives correspondent aux limites entre le terrain d'assiette de la construction, constitué d'une ou plusieurs parcelles, et le ou les terrains contigus. Elles peuvent être distinguées en deux types : les limites latérales et les limites de fond de terrain. En sont exclues les limites de l'unité foncière par rapport aux voies et emprises publiques ou privées.

LOTISSEMENT

Il s'agit de la division d'une propriété foncière ayant pour objet de créer un ou plusieurs lots destinés à être bâtis. Les instructions se passent alors lot par lot. Pour les lots issus de divisions foncières, les prescriptions du présent règlement s'appliquent à chaque lot existant ou à créer.

La commune a délibéré le 28/06/2017 et le 22/01/2018 afin de soumettre toutes les divisions en propriété ou en jouissance à déclaration préalable. Cette DCM se base sur l'article L. 115-3 et concerne le centre-ville et notamment le secteur compris entre la rue de Paris, le boulevard Jean-Baptiste Santerre, le boulevard des Ursulines, le boulevard de la Tour Robin, le boulevard des Cordeliers et le boulevard Dailly. Blamécourt et Arthieul sont également concernés.

En dehors de ces secteurs, ne constituent pas des lotissements au sens du présent titre et ne sont soumis ni à déclaration préalable ni à permis d'aménager :

a) Les divisions en propriété ou en jouissance effectuées par un propriétaire au profit de personnes qui ont obtenu un permis de construire ou d'aménager portant sur la création d'un groupe de bâtiments ou d'un immeuble autre qu'une maison individuelle au sens de l'article L. 231-1 du code de la construction et de l'habitation ;

b) Les divisions effectuées dans le cadre d'une opération de remembrement réalisée par une association foncière urbaine autorisée ou constituée d'office régie par le chapitre II du titre II du livre III ;

c) Les divisions effectuées par l'aménageur à l'intérieur d'une zone d'aménagement concerté ;

d) Les divisions de terrains effectuées conformément à un permis de construire prévu à l'article R*431-24 ;

e) Les détachements de terrains supportant des bâtiments qui ne sont pas destinés à être démolis ;

f) Les détachements de terrain d'une propriété en vue d'un rattachement à une propriété contiguë ;

g) Les détachements de terrain par l'effet d'une expropriation, d'une cession amiable consentie après déclaration d'utilité publique et, lorsqu'il en est donné acte par ordonnance du juge de l'expropriation, d'une cession amiable antérieure à une déclaration d'utilité publique ;

h) Les détachements de terrains réservés acquis par les collectivités publiques dans les conditions prévues aux articles L. 230-1 à L. 230-6 ;

i) Les détachements de terrains résultant de l'application de l'article L. 332-10 dans sa rédaction en vigueur avant la loi n° 2010-1658 du 29 décembre 2010 de finances rectificative pour 2010, ou de l'application de l'article L. 332-11-3.

MUR BAHUT

Élément de clôture qui permet de séparer l'espace privé de l'espace public. Il prend la forme d'un muret sur lequel repose une grille, des barreaux ou des travées de clôture.

RETRAIT

Le retrait est la distance perpendiculaire mesurée horizontalement de tout point d'une construction par rapport aux limites séparatives.

SEQUENCE URBAINE

Répétition d'éléments identiques du paysage urbain (façades, clôtures, éléments architecturaux…) qui constituent un ensemble significatif. Une rupture marquée de ces éléments donne fin à une séquence urbaine.

SOUS-SOL

Etage partiellement enterré ou souterrain d'une construction.

SURFACE DE PLANCHER

Unité de calcul des surfaces des constructions servant à la délivrance des autorisations d'urbanisme. La surface de plancher d'une construction correspond à la somme des surfaces de plancher de chaque niveau clos et couvert, sous une hauteur de plafond supérieure à 1,80 m, calculée à partir du nu intérieur des façades du bâtiment après déduction[4]

[4] Article R111-22 du code de l'urbanisme

UNITE FONCIERE

Elle est constituée par l'ensemble des parcelles cadastrales contiguës qui appartiennent au même propriétaire ou à la même indivision.

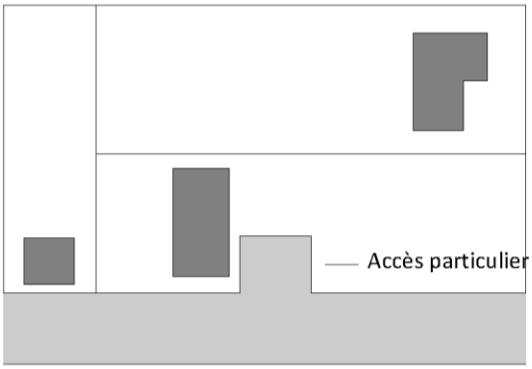
La parcelle ou l'unité foncière sont les seules notions retenues pour l'application du règlement du PLU.

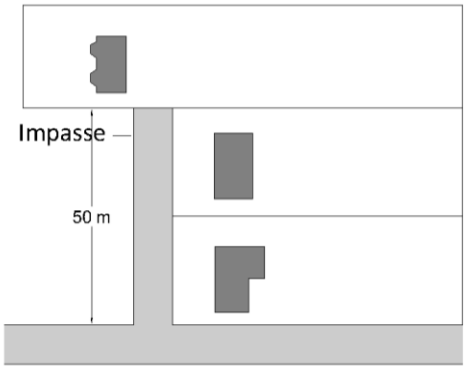
VOIE EN IMPASSE

Les voies en impasse ne comportent qu'un seul accès à partir d'une autre voie, que leur partie terminale soit ou non aménagée pour permettre les demi-tours.

La longueur des voies en impasse est limitée à 50 mètres et celle des accès communs peut être limitée dans le souci de ne pas favoriser l'urbanisation en profondeur sur des terrains en grande longueur, et de ne pas alourdir le fonctionnement des services publics (collecte ménagères, etc …).

L'accès particulier est la partie de terrain possédant les caractéristiques d'une voie mais ne desservant qu'une seule propriété.





VOIE PRIVEE

Constitue une voie privée pour l'application du présent règlement, tout passage desservant au moins deux terrains et disposant des aménagements nécessaires à la circulation tant des personnes que des véhicules, sans distinction de son régime de propriété (indivision, servitudes de passage, etc …).

VOIE PUBLIQUE

L'emprise d'une voie publique est délimitée par l'alignement.

L'alignement d'une voie constitue la limite entre le domaine public et le domaine privé. On dit que l'on construit "à l'alignement" lorsqu'une construction est édifiée en bordure du domaine public.

Lorsqu'il existe un plan d'alignement, ou si le PLU prévoit l'élargissement d'une voie, l'alignement constitue la limite entre le domaine public futur et le domaine privé.

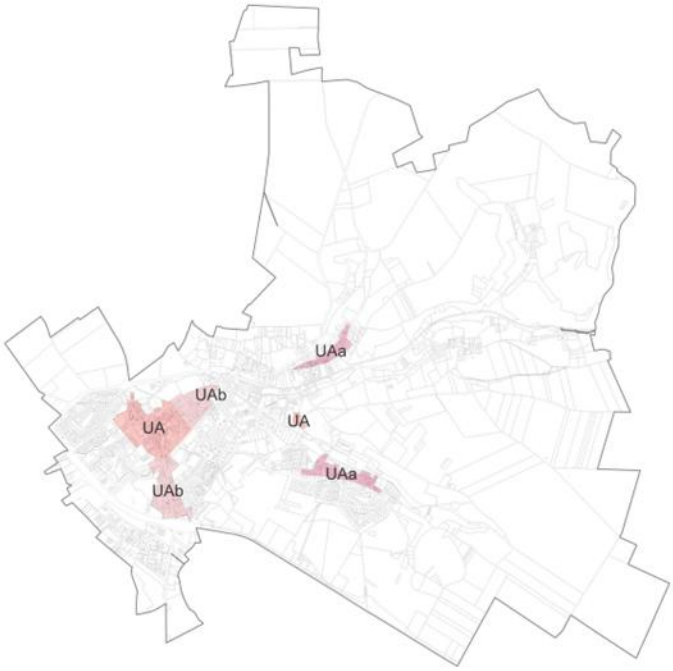
ZONE NON AEDIFICANDI

Il s'agit d'une zone où toute construction est interdite (par exemple en bordure des autoroutes) à l'exception des installations nécessaires au fonctionnement du service public. Sa limite figure au plan de zonage.

3 DISPOSITIONS APPLICABLES AUX ZONES URBAINES

3.1 DISPOSITIONS APPLICABLES A LA ZONE UA

Les dispositions réglementaires relatives à la zone UA s'appliquent de façon complémentaire avec les dispositions générales édictées au titre 2 du présent règlement.



Caractère et vocation de la zone UA

Il s'agit généralement du secteur urbain aggloméré dense du centre-ville à vocation mixte habitat, activités, commerces et services, avec une forte densité de construction. La zone UA fait l'objet de deux secteurs :

- un secteur UAa correspondant au cœur des hameaux d'Arthieul et Blamécourt,
- un secteur UAb correspondant aux extensions du XIXème siècle rue de Crosne et rue de Beauvais

3.1.2 ARTICLE UA 1 : INTERDICTION ET LIMITATION DE CERTAINS USAGES ET AFFECTATIONS DES SOLS, CONSTRUCTIONS ET ACTIVITES

Destinations	Sous-destinations	Zone UA et secteur UAb		
		Autorisation	Autorisation sous conditions	Interdiction
Exploitation agricole et forestière	Exploitation agricole		**X**	
	Exploitation forestière			**X**
Habitation	Logement	**X**		
	Hébergement	**X**		
Commerces et activités de service	Artisanat et commerce de détail		**X**	
	Restauration	**X**		
	Commerce de gros			**X**
	Activités de services où s'effectue l'accueil d'une clientèle		**X**	
	Cinéma	**X**		
	Hôtels	**X**		
	Autres hébergements touristiques			**X**
Equipements d'intérêt collectif et services publics	Locaux et bureaux accueillant du public des administrations publiques et assimilés	**X**		
	Locaux techniques et industriels des administrations publiques et assimilés			**X**
	Etablissements d'enseignement, de santé et d'action sociale	**X**		
	Salles d'art et de spectacles	**X**		
	Equipements sportifs			
	Lieux de culte	**X**		
	Autres équipements recevant du public	**X**		
Autres activités des secteurs primaire,	Industrie			**X**
	Entrepôt			**X**

secondaire ou tertiaire	Bureau		**X**	
	Centre de congrès et d'exposition			**X**
	Cuisine dédiée à la vente en ligne			**X**

Destinations	**Sous-destinations**	**Secteur UAa**		
		Autorisation	**Autorisation sous conditions**	**Interdiction**
Exploitation agricole et forestière	Exploitation agricole		**X**	
	Exploitation forestière			**X**
Habitation	Logement	**X**		
	Hébergement	**X**		
Commerces et activités de service	Artisanat et commerce de détail		**X**	
	Restauration			**X**
	Commerce de gros			**X**
	Activités de services où s'effectue l'accueil d'une clientèle			**X**
	Cinéma			**X**
	Hôtels			**X**
	Autres hébergements touristiques			**X**
Equipements d'intérêt collectif et services publics	Locaux et bureaux accueillant du public des administrations publiques et assimilés			**X**
	Locaux techniques et industriels des administrations publiques et assimilés			**X**
	Etablissements d'enseignement, de santé et d'action sociale			**X**
	Salles d'art et de spectacles			**X**
	Equipements sportifs			**X**
	Lieux de culte			**X**
	Autres équipements recevant du public			**X**
Autres activités des secteurs primaire,	Industrie			**X**
	Entrepôt			**X**

secondaire ou tertiaire	Bureau			**X**
	Centre de congrès et d'exposition			**X**
	Cuisine dédiée à la vente en ligne			**X**

Sont interdits dans la zone UA et ses secteurs :

- Les établissements ou installations classés ou non classés pouvant porter atteinte à la salubrité et à la sécurité ou apporter une gêne qui excède les inconvénients normaux du voisinage,
- La démolition de bâtiment et de clôture dont la qualité architecturale donne au paysage urbain son caractère,
- Les dépôts de toute nature, à l'exception de ceux liés aux activités autorisées,
- L'aménagement de terrains pour le camping et pour le stationnement des caravanes,
- Le stationnement des caravanes à l'exclusion de celui d'une caravane dans les bâtiments et remises ou sur les terrains où est implantée la construction constituant la résidence de l'utilisateur,
- Les carrières et les décharges,
- Les affouillements et exhaussements des sols qui n'ont pas de rapport direct avec les travaux de construction ou avec l'aménagement paysager des espaces non construits,
- Toute autre occupation ou utilisation que celles listées à l'article UA1.

Sont admises sous conditions dans la zone UA et ses secteurs, les occupations et utilisations du sol suivantes :

- Les établissements ou installations à destination de commerces, d'artisanat, de bureaux et de services à condition que toutes le mesures soient prises afin de ne pas porter atteinte à la sécurité et à la salubrité publique, ainsi qu'au respect de l'environnement et aux paysages urbains.
- Les installations et travaux divers à condition qu'ils n'entraînent aucune gêne directement ou indirectement pour le voisinage et ne portent pas atteinte au caractère général de la zone.
- Les dépôts liés aux activités autorisées à condition qu'ils ne mettent pas en cause la qualité de l'environnement.
- Les constructions liées à l'activité agricole à condition que les installations et établissements ne portent pas atteinte à la salubrité et à la sécurité et n'apportent pas une gêne qui excède les inconvénients normaux de voisinage.
- Les piscines couvertes et non couvertes non visible depuis l'espace public.
- La démolition des bâtiments et clôtures si des conditions sanitaires ou de vétusté impérative l'exigent, si l'intérêt général le justifie, et sous réserve que

les nouvelles constructions et les aménagements des espaces non bâtis respectent le caractère des lieux avoisinants et le site urbain en général.

- Les travaux d'extension et d'aménagement sur les bâtiments faisant l'objet d'une protection au titre de l'article L151-19 du Code de l'Urbanisme localisés aux documents graphiques sous réserve qu'ils soient conçus dans le sens d'une préservation
  - des caractéristiques esthétiques ou historiques desdits bâtiments ;
  - de l'ordonnancement et de l'équilibre des éléments bâtis et des espaces des cours et des jardins organisant l'unité foncière.

3.1.3 ARTICLE UA 2 : MIXITE FONCTIONNELLE ET SOCIALE

La zone UA est une zone urbaine mixte. Elle fait également l'objet de linéaires commerce[5].

3.1.4 ARTICLE UA 3 : VOLUMETRIE ET IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS

3.1.4.1 Implantation des constructions par rapport aux voies et emprises publiques ou privées

Règle générale

Dans la zone UA, les constructions sont implantées à l'alignement.
Dans les secteurs UAa et UAb, les constructions sont implantées à l'alignement ou en recul de 5m minimum.

Règles qualitatives

Dans l'objectif d'une meilleure intégration du projet à son environnement, une implantation différente de celle prévue ci-dessus peut être admise ou imposée dans les cas suivants :

[5] Se référer au 2.7.1.2 Article 2 : Mixité sociale et fonctionnelle des dispositions générales.

- lorsque l'implantation d'une construction ne peut pas être conforme à la règle en raison de la préservation d'un élément ou d'un espace végétal identifié au plan de zonage au titre de l'article L151-23 du code de l'urbanisme. Dans ce cas, le choix d'implantation de la construction est déterminé afin de mettre en valeur cet élément, tout en prenant en compte la morphologie urbaine environnante ;
- lorsqu'il s'agit de l'implantation d'une construction qui s'inscrit dans une séquence urbaine significative dont l'organisation morphologique particulière ne correspond pas à la règle. Dans ce cas, la construction est implantée en respectant la même implantation qu'une des constructions édifiées sur un des terrains limitrophes ;
- lorsqu'il s'agit de travaux d'extension de constructions existantes à la date d'approbation du PLU implantées différemment de la règle. Dans ce cas, l'extension peut être réalisée en respectant la même implantation que celle de la construction existante.

Les dispositions de cet article ne s'appliquent pas :

- Aux équipements d'intérêt collectif et de services publics
- Aux annexes à l'habitation de type abris de jardin
- Aux piscines non couvertes

3.1.4.2 Implantations des constructions par rapport aux limites séparatives

Dans la zone UA et le secteur UAb, les constructions sont édifiées sur l'une ou les deux limites séparatives latérales.

A défaut d'implantation sur la seconde limite, les constructions sont implantées avec un retrait d'au moins égal à 4m en cas de façade comportant des baies, 2,5m pour les autres cas. Ce retrait est également imposé par rapport à la limite de fond de terrain.

Dans le secteur UAa, les constructions doivent être édifiées sur l'une des limites latérales.

En cas de retrait, les constructions sont implantées avec un retrait d'au moins égal à la hauteur de la construction avec un minimum de 4m. Ce retrait est également imposé par rapport à la limite de fond de terrain.

Dans la zone UA et ses secteurs, les annexes à l'habitation peuvent s'implanter en limite séparative latérale ou de fond de terrain.

Les piscines non couvertes doivent être implantées en retrait de 5 m minimum des limites séparatives.

Les dispositions de cet article ne s'appliquent pas :

- Aux équipements d'intérêt collectif et de services publics

3.1.4.3 Implantation des constructions les unes par rapport aux autres sur une même propriété

La distance entre deux constructions non contiguës implantées sur un même terrain est au moins égale à 5m.

Cette distance peut être ramenée à 2,50m pour les parties de constructions ne comportant pas d'ouverture.

Les dispositions de cet article ne s'appliquent pas :

- Aux équipements d'intérêt collectif et de services publics

3.1.4.4 Emprise au sol des constructions

Dans la zone UA et le secteur UAb, l'emprise au sol ne doit pas excéder 70 % de la surface du terrain.

Dans le secteur UAa, l'emprise au sol ne doit pas excéder 50% de la surface du terrain.

Les règles de cet article ne s'appliquent pas aux équipements d'intérêt collectif.

Lorsqu'un projet comprend à la fois un équipement public et une construction à destination d'habitation la règle ne s'applique pas.

3.1.4.5 Hauteur maximale des constructions

Règle générale

Dans la zone UA, la hauteur des constructions ne doit pas excéder 15m.

Dans le secteur UAa la hauteur des constructions ne doit pas excéder 9m.

Dans le secteur UAb, la hauteur des constructions ne doit pas excéder 12m.

La hauteur totale des annexes à l'habitation ne doit pas excéder 3,50m.

Règles qualitatives

Dans l'objectif d'une meilleure intégration du projet à son environnement, une hauteur moins importante de celle prévue ci-dessus peut être imposée afin de favoriser un épannelage des constructions.

Les dispositions de cet article ne s'appliquent pas :

- Aux équipements d'intérêt collectif et de services publics

3.1.5 ARTICLE UA 4 : QUALITE URBAINE, ARCHITECTURALE, ENVIRONNEMENTALE ET PAYSAGERE

La zone UA et ses secteurs fait l'objet de protections patrimoniales. Les dispositions réglementaires des éléments identifiés figurent dans le cahier des prescriptions architecturales et paysagères en annexe du règlement écrit.

3.1.5.1 Façades

Matériaux

Les enduits qui recouvrent les maçonneries doivent être talochés et/ou grattés. Ces deux mises en œuvre peuvent être utilisées sur une même façade afin de créer une modénature (soubassement, bandeaux autour des ouvertures…).

Les maçonneries en pierres ou en moellons sont mises en œuvre suivant des techniques traditionnelles et en particulier le moellon ordinaire, la meulière et le gré seront jointoyés à la chaux aérienne éteinte avec ou sans plâtre, les joints beurrés à fleur ou au nu des pierres ou recouverts d'un enduit total.

Sont particulièrement interdits les incrustations de pierres apparentes dans les murs enduits, les joints colorés, les joints fortement en creux ou saillants. Les murs existants doivent être conservés.

Lors des ravalements, les éléments d'ornementation et les modénatures de façade existants doivent être conservés.

Le dégarnissage des maçonneries anciennes pour faire apparaître les moellons est interdit.

Le soubassement des constructions nouvelles doit être traité comme le reste de l'habitation lorsqu'il possède une partie visible supérieure à 0,60 m au-dessus du terrain naturel (spécialement en ce qui concerne l'enduit et la teinte).

Ouvertures

Les nouvelles ouvertures en façade principale doivent être limitées et respecter les proportions des ouvertures existantes.

Les ouvertures doivent être en bois, de vantaux ouvrant latéralement, à 3 carreaux. /vantail.

Dans l'objectif d'une meilleure intégration du projet à son environnement, un type d'ouverture différent de celles prévue ci-dessus est admise ou imposée dans les cas suivants :

- lorsqu'il s'agit d'un type d'ouverture qui s'inscrit dans une séquence urbaine significative dont l'organisation morphologique particulière ne correspond

pas à la règle. Dans ce cas, le type d'ouverture de la construction doit respecter les types d'ouvertures des constructions édifiées sur un des terrains limitrophes ;
- lorsqu'il s'agit de travaux d'extension de constructions existantes à la date d'approbation du PLU implantées différemment de la règle. Dans ce cas, les ouvertures de l'extension peuvent être les mêmes que celles de la construction existante.

3.1.5.2 Toitures

Forme

Pour les constructions principales, la toiture doit comporter aucune, deux ou quatre pentes.

Les pentes de toit des constructions principales doivent être comprises entre 35° et 45°.

Pour les constructions annexes et les extensions des constructions principales, la toiture doit comporter aucune, une ou deux pentes.

Matériaux et couleurs

Pour les constructions principales, la couverture doit s'insérer dans son environnement proche et lointain. Les toitures seront réalisées en petite tuile plate 60 au m² minimum ou en tuile petit moule quand les pentes de toiture ne sont pas suffisantes pour la mise en œuvre de petites tuiles plates.

L'ardoise n'est autorisée que pour la réfection à identique des toitures existantes et pour les agrandissements des constructions ayant déjà des toitures en ardoises.

Pour les extensions, la couverture doit correspondre dans la mesure du possible à la couverture de la construction principale.

3.1.5.3 Clôtures

Les clôtures doivent respecter les effets de continuité visuelle et urbaine. Elles doivent également s'intégrer aux clôtures limitrophes. Les murs enduits sont interdits.

Clôtures sur rue

Les clôtures doivent être implantées à l'alignement de la voie, sauf en cas d'impossibilité technique.

Les murs et grilles anciens doivent être conservés dans la mesure du possible, sauf en cas d'impossibilité technique.

Les clôtures sont constituées, tant à la limite d'emprise de la voie que sur la profondeur de la marge de recul (en cas de retour) :

- soit d'un mur-bahut maçonné de 80cm de hauteur, en unité de matériaux et de couleur avec la construction, surmonté d'une grille ou d'une clôture à claire-voie. Les coffrets techniques de branchement sont intégrés dans le mur-bahut.
- soit d'un mur réalisé en pierres apparentes.

La hauteur totale de la clôture sur rue est limitée à 2 mètres (compris portails et portillons) - à l'exception de murs ou grilles anciens existants ou réutilisés.

Les portillons sont d'une largeur maximale d'1 mètre et les portails de 4 mètres.

Sont interdites toutes les clôtures décoratives quel que soit le matériau, les plaques de tôle ou béton préfabriqué, pleines ou perforées.

Clôtures séparatives

Les clôtures séparatives entre terrains voisins ne peuvent pas excéder 2 mètres de hauteur par rapport au terrain naturel.

Les clôtures anciennes en limite séparative pourront être conservées. En cas de nouvelle clôture en limite séparative, celle-ci sera grillagée et végétale.

Lorsqu'elles sont composées d'un mur, elles doivent être réalisées en unité de matériaux et de couleur avec la construction. Elles doivent en tout état de cause ménager en partie basse, au ras du sol, des espaces ajourés de 0,15 x 0,15m minimum à intervalles réguliers, de façon à permettre l'écoulement des eaux et les déplacements de la petite faune.

Les plaques en béton sont interdites.

Clôture en limite de zone agricole et naturelle

Au contact d'une zone naturelle ou agricole, seules les clôtures constituées de dispositifs grillagés et végétalisés sont autorisées. Les murs ou palissades ne pourront être réalisés que s'ils sont justifiés par le prolongement physique d'un bâtiment existant.

En limite de zone agricole (zone A) et naturelle (zone N), toute nouvelle clôture ou nouveau portail doit être de type « Petite faune », c'est-à-dire être susceptible de laisser passer la petite faune terrestre (type hérisson).

Les clôtures présentent pour cela, a minima une ouverture ponctuelle en bas de clôture de format 15 x 15 cm située au moins tous les 10 mètres le long de la clôture. La clôture peut présenter une ouverture de 15 cm de haut sur tout ou partie de sa longueur.

Les portails présenteront en bas de portail une ouverture de 15 cm de haut sur toute leur longueur.

Clôtures plantées

Lorsqu'elles sont composées d'une haie plantée ; elles doivent être réalisées en espèces indigènes. Elles doivent être plantées à 50cm de la limite de propriété du terrain voisin et avoir une hauteur inférieure ou égale à 2 m.

3.1.5.4 Dispositifs favorisant les économies d'énergie et l'adaptation climatique

Les dispositifs destinés à économiser de l'énergie ou à produire de l'énergie renouvelable dans les constructions, tels que panneaux solaires, éoliennes, toitures végétalisées, rehaussement de couverture pour isolation thermique, sont autorisés en saillies des toitures à condition que leur volumétrie s'insère harmonieusement dans le cadre bâti environnant.

Dans le cadre de la lutte contre le phénomène d'îlots de chaleur urbain, l'emploi de revêtements de sols pour les espaces extérieurs doit privilégier les tons clairs caractérisés par un albédo élevé.

3.1.6 ARTICLE UA 5 : TRAITEMENT ENVIRONNEMENTAL ET PAYSAGER DES ESPACES NON BATIS ET ABORDS DES CONSTRUCTIONS

3.1.6.1 Coefficient de pleine terre

Dans la zone UA, au moins 10% de la surface du terrain doit être maintenue en espaces verts de pleine terre.

Dans le secteur UAa, au moins 30% de la surface du terrain doit être maintenue en espaces verts de pleine terre.

Dans le secteur UAb, au moins 20% de la surface du terrain doit être maintenue en espaces verts de pleine terre.

3.1.6.2 Espaces libres et obligations de planter

Les normes de plantation des espaces libres non bâtis applicables sont indiquées au titre 2 du présent règlement. Les marges de reculement en bordure de voie sont comprises en tant qu'espaces libres non bâtis.

3.1.7 ARTICLE UA 6 : STATIONNEMENT

Les normes de stationnement applicables sont indiquées au titre 2 du présent règlement.

3.1.8 ARTICLE UA 7 : DESSERTE PAR LES VOIES PUBLIQUES OU PRIVEES

3.1.8.1 Accès

Les dispositions relatives aux accès sont indiquées au titre 2 du présent règlement.

3.1.8.2 Voirie

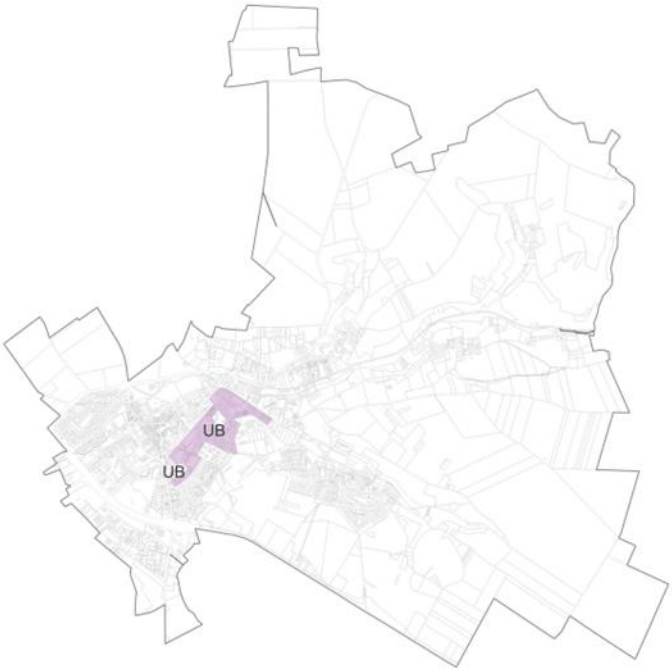
Les dispositions relatives à la voirie sont indiquées au titre 2 du présent règlement.

3.1.9 ARTICLE UA 8 : DESSERTE PAR LES RESEAUX

Les dispositions relatives aux réseaux sont indiquées au titre 2 du présent règlement.

3.2 DISPOSITIONS APPLICABLES A LA ZONE UB

Les dispositions réglementaires relatives à la zone UB s'appliquent de façon complémentaire avec les dispositions générales édictées au titre 2 du présent règlement.



Caractère et vocation de la zone UB

Il s'agit des secteurs urbains mixtes qui regroupent les espaces intermédiaires et mixtes à proximité du cœur de ville, faisant la liaison avec les quartiers pavillonnaires.

3.2.2 ARTICLE UB 1 : INTERDICTION ET LIMITATION DE CERTAINS USAGES ET AFFECTATIONS DES SOLS, CONSTRUCTIONS ET ACTIVITES

Destinations	Sous-destinations	Zone UB		
		Autorisation	Autorisation sous conditions	Interdiction
Exploitation agricole et forestière	Exploitation agricole			**X**
	Exploitation forestière			**X**
Habitation	Logement	**X**		
	Hébergement	**X**		
Commerces et activités de service	Artisanat et commerce de détail		**X**	
	Restauration	**X**		
	Commerce de gros			**X**
	Activités de services où s'effectue l'accueil d'une clientèle		**X**	
	Cinéma	**X**		
	Hôtels	**X**		
	Autres hébergements touristiques			**X**
Equipements d'intérêt collectif et services publics	Locaux et bureaux accueillant du public des administrations publiques et assimilés	**X**		
	Locaux techniques et industriels des administrations publiques et assimilés			**X**
	Etablissements d'enseignement, de santé et d'action sociale	**X**		
	Salles d'art et de spectacles	**X**		
	Equipements sportifs	**X**		
	Lieux de culte			**X**
	Autres équipements recevant du public	**X**		
Autres activités des secteurs primaire,	Industrie			**X**
	Entrepôt			**X**

secondaire ou tertiaire	Bureau		**X**	
	Centre de congrès et d'exposition			**X**
	Cuisine dédiée à la vente en ligne			**X**

Sont interdits :

- Les établissements ou installations classés ou non classés pouvant porter atteinte à la salubrité et à la sécurité ou apporter une gêne qui excède les inconvénients normaux du voisinage,
- La démolition de bâtiment et de clôture dont la qualité architecturale donne au paysage urbain son caractère,
- Les dépôts de toute nature, à l'exception de ceux liés aux activités autorisées,
- L'aménagement de terrains pour le camping et pour le stationnement des caravanes,
- Le stationnement des caravanes à l'exclusion de celui d'une caravane dans les bâtiments et remises ou sur les terrains où est implantée la construction constituant la résidence de l'utilisateur
- Les carrières et les décharges,
- Les affouillements et exhaussements des sols qui n'ont pas de rapport direct avec les travaux de construction ou avec l'aménagement paysager des espaces non construits.
- Toute autre occupation ou utilisation que celles listées à l'article UB1.

Sont admises sous conditions, les occupations et utilisations du sol suivantes :

- Les installations classées pour la protection de l'environnement, quels que soient les régimes auxquels elles sont soumises, à condition qu'elles n'entraînent, pour le voisinage, aucune incommodité, et, en cas d'accident ou de fonctionnement défectueux, aucune insalubrité ou sinistre susceptible de causer des dommages graves ou irréparables aux personnes et aux biens.
- Les établissements ou installations à destination de commerces, d'artisanat, de bureaux et de services à condition que toutes le mesures soient prises afin de ne pas porter atteinte à la sécurité et à la salubrité publique, ainsi qu'au respect de l'environnement et aux paysages urbains.
- Les installations et travaux divers à condition qu'ils n'entraînent aucune gêne directement ou indirectement pour le voisinage et ne portent pas atteinte au caractère général de la zone.

3.2.3 ARTICLE UB 2 : MIXITE FONCTIONNELLE ET SOCIALE

La zone UB est une zone urbaine mixte.

3.2.4 ARTICLE UB 3 : VOLUMETRIE ET IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS

3.2.4.1 Implantation des constructions par rapport aux voies et emprises publiques ou privées

Règle générale

Les constructions sont implantées en recul de 4m minimum de l'alignement.

Règles qualitatives

Dans l'objectif d'une meilleure intégration du projet à son environnement, une implantation différente de celle prévue ci-dessus peut être admise ou imposée dans les cas suivants :

- lorsque l'implantation d'une construction ne peut pas être conforme à la règle en raison de la préservation d'un élément ou d'un espace végétal identifié au plan de zonage au titre de l'article L151-23 du code de l'urbanisme. Dans ce cas, le choix d'implantation de la construction est déterminé afin de mettre en valeur cet élément, tout en prenant en compte la morphologie urbaine environnante ;
- lorsqu'il s'agit de l'implantation d'une construction qui s'inscrit dans une séquence urbaine significative dont l'organisation morphologique particulière ne correspond pas à la règle. Dans ce cas, la construction est implantée en respectant la même implantation qu'une des constructions édifiées sur un des terrains limitrophes ;
- lorsqu'il s'agit de travaux d'extension de constructions existantes à la date d'approbation du PLU implantées différemment de la règle. Dans ce cas, l'extension peut être réalisée en respectant la même implantation que celle de la construction existante.

Les dispositions de cet article ne s'appliquent pas :

- Aux équipements d'intérêt collectif et de services publics

3.2.4.2 Implantations des constructions par rapport aux limites séparatives

Règle générale

Les constructions sont implantées sur une limite séparative latérale ou en retrait des limites séparatives.

En cas de retrait, les constructions sont implantées avec un retrait d'au moins égal à la hauteur de la construction avec un minimum de 4m. Ce retrait est également imposé par rapport à la limite de fond de terrain.

Règles qualitatives

Dans l'objectif d'une meilleure intégration du projet à son environnement, une implantation différente de celle prévue ci-dessus peut être admise ou imposée dans les cas suivants :

- lorsqu'il s'agit de l'implantation d'une construction qui s'inscrit dans une séquence urbaine significative dont l'organisation morphologique particulière ne correspond pas à la règle. Dans ce cas, la construction est implantée en respectant la même implantation qu'une des constructions édifiées sur un des terrains limitrophes ;
- lorsqu'il s'agit de travaux d'extension de constructions existantes à la date d'approbation du PLU implantées différemment de la règle. Dans ce cas, l'extension peut être réalisée en respectant la même implantation que celle de la construction existante.

Les dispositions de cet article ne s'appliquent pas :

- Aux équipements d'intérêt collectif et de services publics

3.2.4.3 Implantation des constructions les unes par rapport aux autres sur une même propriété

La distance entre deux constructions non contigües implantées sur un même terrain est au moins égale à 4m. La distance peut être ramenée à 2,5m pour les façades de constructions ne comportant pas de baies.

Les dispositions de cet article ne s'appliquent pas :

- Aux équipements d'intérêt collectif et de services publics

3.2.4.4 Emprise au sol des constructions

L'emprise au sol ne doit pas excéder 40 % de la surface du terrain.

Les dispositions de cet article ne s'appliquent pas :

- Aux équipements d'intérêt collectif et de services publics

3.2.4.5 Hauteur maximale des constructions

La hauteur totale des constructions ne doit pas excéder 12m.

Les dispositions de cet article ne s'appliquent pas :

- Aux équipements d'intérêt collectif et de services publics

3.2.5 ARTICLE UB 4 : QUALITE URBAINE, ARCHITECTURALE, ENVIRONNEMENTALE ET PAYSAGERE

La zone UB et ses secteurs fait l'objet de protections patrimoniales. Les dispositions réglementaires des éléments identifiés figurent dans le cahier des prescriptions architecturales et paysagères en annexe du règlement écrit.

3.2.5.1 Façades

Matériaux

Par leur volume, leur architecture, les matériaux employés, les couleurs, les constructions devront être intégrées de manière harmonieuse dans le paysage naturel ou urbain dans lequel elles seront situées.

Toutes les façades des constructions devront être traitées avec le même soin que les façades principales et en harmonie avec elles.

Les murs pignons doivent être traités en harmonie avec la façade du bâtiment principal ou du bâtiment voisin.

Le soubassement des constructions nouvelles doit être traité comme le reste de l'habitation lorsqu'il possède une partie visible supérieure à 0,60 m au-dessus du terrain naturel (spécialement en ce qui concerne l'enduit et la teinte).

Ouvertures

Les nouvelles ouvertures en façade principale doivent être limitées et respecter les proportions des ouvertures existantes.

Commerciale

Les menuiseries, vitrines et enseignes doivent être choisi en harmonie avec le caractère du site.

3.2.5.2 Toitures

Forme

Pour les constructions principales, la toiture doit comporter aucune, deux ou quatre pentes.

Les pentes de toit des constructions principales doivent être comprises entre 35° et 45°.

Pour les constructions annexes et les extensions des constructions principales, la toiture doit comporter aucune, une ou deux pentes.

Matériaux et couleurs

Pour les constructions principales, la couverture doit s'insérer dans son environnement proche et lointain. Les toitures seront réalisées de préférence en petite tuile plate 60 au m² minimum ou en tuile petit moule quand les pentes de toiture ne sont pas suffisantes pour la mise en œuvre de petites tuiles plates.

L'ardoise n'est autorisée que pour la réfection à identique des toitures existantes et pour les agrandissements des constructions ayant déjà des toitures en ardoises.

Pour les extensions, la couverture doit correspondre dans la mesure du possible à la couverture de la construction principale.

3.2.5.3 Clôtures

Les clôtures doivent respecter les effets de continuité visuelle et urbaine. Elles doivent également s'intégrer aux clôtures limitrophes.

Clôtures sur rue

Les clôtures doivent être constituées d'un grillage rigide ou de grille à barreaudage de teinte vert foncé, gris ou noir, éventuellement monté sur un petit muret de soubassement inférieur à 0,40 mètre de haut et doublé d'une haie vive.

Elles ne doivent pas excéder 2 mètres de hauteur.

Les portails devront être de même hauteur ou légèrement inférieur à la hauteur de la clôture.

Sont interdites toutes les clôtures décoratives quel que soit le matériau, les plaques de tôle en béton préfabriqué, pleines ou perforées.

Clôtures séparatives

Les clôtures séparatives entre terrains voisins ne peuvent pas excéder 2 mètres de hauteur par rapport au terrain naturel.

Lorsqu'elles sont composées d'un grillage, elles doivent être doublées d'une haie vive.

Lorsqu'elles sont composées d'un mur, elles doivent être réalisées en unité de matériaux et de couleur avec la construction. Elles doivent en tout état de cause ménager en partie basse, au ras du sol, des espaces ajourés de 0,15 x 0,15m minimum à intervalles réguliers, de façon à permettre l'écoulement des eaux et les déplacements de la petite faune.

Sont interdites toutes les clôtures décoratives quel que soit le matériau, les plaques de tôle en béton préfabriqué, pleines ou perforées.

Clôture en limite de zone agricole et naturelle

Au contact d'une zone naturelle ou agricole, seules les clôtures constituées de dispositifs grillagés et végétalisés sont autorisées. Les murs ou palissades ne pourront être réalisés que s'ils sont justifiés par le prolongement physique d'un bâtiment existant.

En limite de zone agricole (zone A) et naturelle (zone N), toute nouvelle clôture ou nouveau portail doit être de type « Petite faune », c'est-à-dire être susceptible de laisser passer la petite faune terrestre (type hérisson).

Les clôtures présentent pour cela, a minima une ouverture ponctuelle en bas de clôture de format 15 x 15 cm située au moins tous les 10 mètres le long de la clôture. La clôture peut présenter une ouverture de 15 cm de haut sur tout ou partie de sa longueur.

Les portails présenteront en bas de portail une ouverture de 15 cm de haut sur toute leur longueur.

Clôtures plantées

Lorsqu'elles sont composées d'une haie plantée ; elles doivent être réalisées en espèces indigènes. Elles doivent être plantées à 50cm de la limite de propriété du terrain voisin et avoir une hauteur inférieure ou égale à 2 m.

Les espèces à éviter sont inscrites en annexes du règlement écrit.

3.2.5.4 Dispositifs favorisant les économies d'énergie et l'adaptation climatique

Les dispositifs destinés à économiser de l'énergie ou à produire de l'énergie renouvelable dans les constructions, tels que panneaux solaires, éoliennes, toitures végétalisées, rehaussement de couverture pour isolation thermique, sont autorisés en saillies des toitures à condition que leur volumétrie s'insère harmonieusement dans le cadre bâti environnant.

Dans le cadre de la lutte contre le phénomène d'îlots de chaleur urbain, l'emploi de revêtements de sols pour les espaces extérieurs doit privilégier les tons clairs caractérisés par un albédo élevé.

3.2.6 ARTICLE UB 5 : TRAITEMENT ENVIRONNEMENTAL ET PAYSAGER DES ESPACES NON BATIS ET ABORDS DES CONSTRUCTIONS

3.2.6.1 Coefficient de pleine terre

Au moins 30% de la surface du terrain doit être maintenue en espaces verts de pleine terre.

3.2.6.2 Espaces libres et obligations de planter

Les normes de plantation des espaces libres non bâtis applicables sont indiquées au titre 2 du présent règlement. Les marges de reculement en bordure de voie sont comprises en tant qu'espaces libres non bâtis.

Les aires de stationnement et leurs accès

Lorsque la surface des aires de stationnement, excède 500 m², les accès doivent être divisés par des rangées d'arbres ou de haies vives et des écrans boisés doivent être aménagés en bordure de voies.

Les dispositions applicables sont également indiquées au titre 2 du présent règlement.

3.2.7 ARTICLE UB 6 : STATIONNEMENT

Les normes de stationnement applicables sont indiquées au titre 2 du présent règlement.

3.2.8 ARTICLE UB 7 : DESSERTE PAR LES VOIES PUBLIQUES OU PRIVEES

3.2.8.1 Accès

Les dispositions relatives aux accès sont indiquées au titre 2 du présent règlement.

3.2.8.2 Voirie

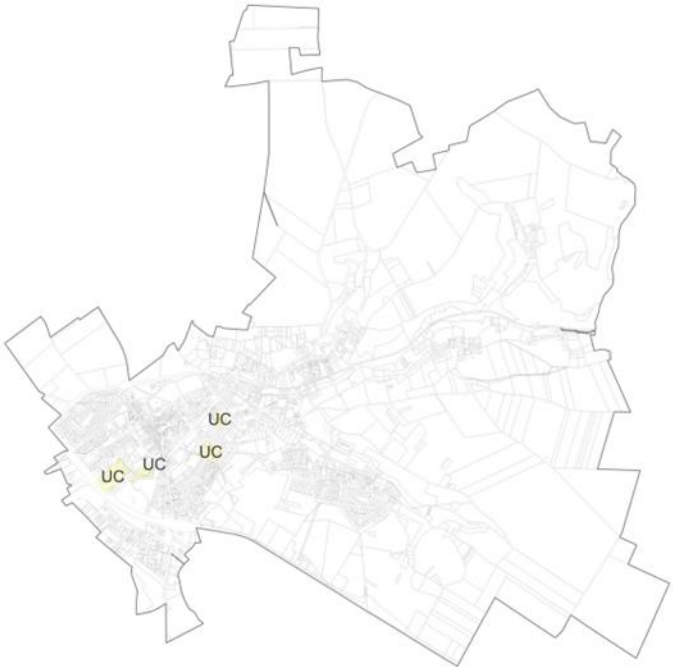
Les dispositions relatives à la voirie sont indiquées au titre 2 du présent règlement.

3.2.9 ARTICLE UB 8 : DESSERTE PAR LES RESEAUX

Les dispositions relatives aux réseaux sont indiquées au titre 2 du présent règlement.

3.3 DISPOSITIONS APPLICABLES A LA ZONE UC

Les dispositions réglementaires relatives à la zone UC s'appliquent de façon complémentaire avec les dispositions générales édictées au titre 2 du présent règlement.



Caractère et vocation de la zone UC

Il s'agit généralement des secteurs mixtes d'habitat collectif.

3.3.2 ARTICLE UC 1 : INTERDICTION ET LIMITATION DE CERTAINS USAGES ET AFFECTATIONS DES SOLS, CONSTRUCTIONS ET ACTIVITES

Destinations	Sous-destinations	Zone UC		
		Autorisation	Autorisation sous conditions	Interdiction
Exploitation agricole et forestière	Exploitation agricole			X
	Exploitation forestière			X
Habitation	Logement	X		
	Hébergement	X		
Commerces et activités de service	Artisanat et commerce de détail			X
	Restauration			X
	Commerce de gros			X
	Activités de services où s'effectue l'accueil d'une clientèle	X		
	Cinéma			X
	Hôtels			X
	Autres hébergements touristiques			X
Equipements d'intérêt collectif et services publics	Locaux et bureaux accueillant du public des administrations publiques et assimilés	X		
	Locaux techniques et industriels des administrations publiques et assimilés			X
	Etablissements d'enseignement, de santé et d'action sociale	X		
	Salles d'art et de spectacles			X
	Equipements sportifs	X		
	Lieux de culte			X
	Autres équipements recevant du public			X
Autres activités des secteurs primaire,	Industrie		X	
	Entrepôt			

secondaire ou tertiaire	Bureau			**X**
	Centre de congrès et d'exposition			**X**
	Cuisine dédiée à la vente en ligne			**X**

Sont interdits :

- Les dépôts de toute nature, à l'exception de ceux liés aux activités autorisées,
- L'aménagement de terrains pour le camping et pour le stationnement des caravanes,
- Le stationnement des caravanes à l'exclusion de celui d'une caravane dans les bâtiments et remises ou sur les terrains où est implantée la construction constituant la résidence de l'utilisateur
- Les carrières
- Les décharges,
- Les affouillements et exhaussements des sols qui n'ont pas de rapport direct avec les travaux de construction ou avec l'aménagement paysager des espaces non construits.
- Toute autre occupation ou utilisation que celles listées à l'article UC1.

Sont admises sous conditions, les occupations et utilisations du sol suivantes :

- Les établissements de toute nature et les installations classées pour la protection de l'environnement, quels que soient les régimes auxquels elles sont soumises, à condition qu'elles n'entraînent, pour le voisinage, aucune incommodité, et, en cas d'accident ou de fonctionnement défectueux, aucune insalubrité ou sinistre susceptible de causer des dommages graves ou irréparables aux personnes et aux biens.
- L'extension et la transformation d'établissements à usage d'activités existants - comportant ou non des installations classées non soumises à autorisation - sous réserve que les travaux soient de nature à réduire les risques et nuisances à un niveau compatible avec le voisinage et à améliorer l'aspect général des constructions et installations,
- Les établissements à usage d'activités, sous réserve que celles-ci ne présentent pas de nuisances pour le voisinage (sécurité, bruit, pollutions, stationnement…), et dans la mesure où les besoins en infrastructures de voirie, en stationnement sur la voie publique et en réseaux divers n'en soient pas augmentés de façon significative,
- La réhabilitation de bâtiments existants, leur réutilisation ou leur reconstruction dans le même gabarit, pour un usage d'habitation (logement ou hébergement) ou pour un usage d'activités économiques.

3.3.3 ARTICLE UC 2 : MIXITE FONCTIONNELLE ET SOCIALE

La zone UC est une zone urbaine mixte.

3.3.4 ARTICLE UC 3 : VOLUMETRIE ET IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS

3.3.4.1 Implantation des constructions par rapport aux voies et emprises publiques ou privées

Les constructions et extensions sont implantées en recul de 4m minimum de l'alignement.

Les balcons et éléments de modénature ne doivent pas dépasser de 0.60 m de saillance sur le domaine public.

La façade principale de la construction doit être implantée parallèlement ou perpendiculairement à l'alignement. Dans le cas d'une limite non rectiligne, un alignement sur l'orientation des façades des constructions voisines doit être recherché.

Dans l'objectif d'une meilleure intégration du projet à son environnement, une implantation différente de celle prévue ci-dessus peut être admise ou imposée lorsqu'il s'agit de travaux d'extension de constructions existantes à la date d'approbation du PLU implantées différemment de la règle. Dans ce cas, l'extension peut être réalisée en respectant la même implantation que celle de la construction existante.

Les dispositions de cet article ne s'appliquent pas :

- Aux équipements d'intérêt collectif et de services publics

3.3.4.2 Implantations des constructions par rapport aux limites séparatives

Les constructions sont implantées en retrait de 4m minimum des limites séparatives.

Les dispositions de cet article ne s'appliquent pas :

- Aux équipements d'intérêt collectif et de services publics

3.3.4.3 Implantation des constructions les unes par rapport aux autres sur une même propriété

La distance entre deux constructions non contigües implantées sur un même terrain est au moins égale à 6m. La distance peut être ramenée à 3m pour les façades de constructions ne comportant pas de baies.

Les dispositions de cet article ne s'appliquent pas :

- Aux équipements d'intérêt collectif et de services publics

3.3.4.4 Emprise au sol des constructions

L'emprise au sol ne doit pas excéder 50 % de la surface du terrain.

Les dispositions de cet article ne s'appliquent pas :

- Aux équipements d'intérêt collectif et de services publics

3.3.4.5 Hauteur maximale des constructions

La hauteur totale des constructions ne doit pas excéder 15 m.

Les dispositions de cet article ne s'appliquent pas :

- Aux équipements d'intérêt collectif et de services publics

3.3.5 ARTICLE UC 4 : QUALITE URBAINE, ARCHITECTURALE, ENVIRONNEMENTALE ET PAYSAGERE

3.3.5.1 Façades

La façade principale doit être tournée vers l'espace public : voie, parc, cheminement piétonnier, espaces verts, place, lorsque la construction jouxte l'un de ces espaces.

Matériaux

Les couleurs des bâtiments sont à choisir en harmonie avec celles des constructions voisines. Cela n'exclut pas les contrastes qui contribuent à singulariser certains lieux.

Commerciale

Les menuiseries, vitrines et enseignes doivent être choisi en harmonie avec le caractère du site.)

3.3.5.2 Toitures

Forme

Pour les constructions principales la toiture doit comporter aucune, deux ou quatre pentes.

Les pentes de toit des constructions principales doivent être comprises entre 35° et 45° sauf en cas de reconstruction à l'identique

Pour les constructions annexes et les extensions la toiture doit comporter aucune, une ou deux pentes.

Matériaux et couleurs

Pour les extensions, la couverture doit correspondre dans la mesure du possible à la couverture de la construction principale.

Pour les constructions annexes les couvertures en zinc, matériaux transparents sont admis.

3.3.5.3 Clôtures

Les clôtures doivent respecter les effets de continuité visuelle et urbaine. Elles doivent également s'intégrer aux clôtures limitrophes.

L'ajout d'écrans opaques est interdit sur toutes les clôtures ; seul le doublage par des écrans ajourés qui n'obérera pas les passages de la petite faune est autorisé, ainsi qu'un doublage par des haies végétales ou des plantes grimpantes.

Le stockage de véhicules, d'engins, de matériaux, etc. ne doivent pas être apparent depuis l'espace public, et au besoin doit être masqué par un dispositif similaire à celui des clôtures.

Clôtures sur rue

Les clôtures doivent normalement être implantées à l'alignement de la voie, sauf en cas d'impossibilité technique.

Les murs et grilles anciens peuvent être conservés dans la mesure du possible.

Les clôtures proprement dites sont constituées, tant à la limite d'emprise de la voie que sur la profondeur de la marge de recul (en cas de retour), d'un mur-bahut maçonné de 0,80m maximum de hauteur, en unité de matériaux et de couleur avec la construction, surmonté d'une grille ou d'une clôture à claire-voie. Les coffrets techniques de branchement sont, autant que faire se peut, intégrés dans le mur-bahut.

La hauteur totale de la clôture en front de voie est limitée à 2 mètres (compris portails et portillons) - à l'exception de murs ou grilles anciens existants ou réutilisés.

Clôture en limite de zone agricole et naturelle

Au contact d'une zone naturelle ou agricole, seules les clôtures constituées de dispositifs grillagés et végétalisés sont autorisées. Les murs ou palissades ne pourront être réalisés que s'ils sont justifiés par le prolongement physique d'un bâtiment existant.

En limite de zone agricole (zone A) et naturelle (zone N), toute nouvelle clôture ou nouveau portail doit être de type « Petite faune », c'est-à-dire être susceptible de laisser passer la petite faune terrestre (type hérisson).

Les clôtures présentent pour cela, a minima une ouverture ponctuelle en bas de clôture de format 15 x 15 cm située au moins tous les 10 mètres le long de la clôture. La clôture peut présenter une ouverture de 15 cm de haut sur tout ou partie de sa longueur.

Les portails présenteront en bas de portail une ouverture de 15 cm de haut sur toute leur longueur.

Clôtures séparatives

Les clôtures séparatives entre terrains voisins ne peuvent pas excéder 2 mètres de hauteur par rapport au terrain naturel.

Lorsqu'elles sont composées d'un mur, elles doivent être réalisées en unité de matériaux et de couleur avec la construction. Elles doivent en tout état de cause ménager en partie basse, au ras du sol, des espaces ajourés de 0,15 x 0,15m minimum à intervalles réguliers, de façon à permettre l'écoulement des eaux et les déplacements de la petite faune.

Clôtures plantées

Lorsqu'elles sont composées d'une haie plantée ; elles doivent être réalisées en espèces indigènes. Elles doivent être plantées à 50cm de la limite de propriété du terrain voisin et avoir une hauteur inférieure ou égale à 2 m.

3.3.5.4 Dispositifs favorisant les économies d'énergie et l'adaptation climatique

Les dispositifs destinés à économiser de l'énergie ou à produire de l'énergie renouvelable dans les constructions, tels que panneaux solaires, éoliennes, toitures végétalisées, rehaussement de couverture pour isolation thermique, sont autorisés en

saillies des toitures à condition que leur volumétrie s'insère harmonieusement dans le cadre bâti environnant.

Dans le cadre de la lutte contre le phénomène d'îlots de chaleur urbain, l'emploi de revêtements de sols pour les espaces extérieurs doit privilégier les tons clairs caractérisés par un albédo élevé.

3.3.6 ARTICLE UC 5 : TRAITEMENT ENVIRONNEMENTAL ET PAYSAGER DES ESPACES NON BATIS ET ABORDS DES CONSTRUCTIONS

3.3.6.1 Coefficient de pleine terre

Au moins 35% de la surface du terrain doit être maintenue en espaces verts de pleine terre.

3.3.6.2 Espaces libres et obligations de planter

Les normes de plantation des espaces libres non bâtis applicables sont indiquées au titre 2 du présent règlement. Les marges de reculement en bordure de voie sont comprises en tant qu'espaces libres non bâtis.

Les aires de stationnement et leurs accès

Lorsque la surface des aires de stationnement, excède 500 m², les accès doivent être divisés par des rangées d'arbres ou de haies vives et des écrans boisés doivent être aménagés en bordure de voies.

Les dispositions applicables sont également indiquées au titre 2 du présent règlement

3.3.7 ARTICLE UC 6 : STATIONNEMENT

Les normes de stationnement applicables sont indiquées au titre 2 du présent règlement.

3.3.8 ARTICLE UC 7 : DESSERTE PAR LES VOIES PUBLIQUES OU PRIVEES

3.3.8.1 Accès

Les dispositions relatives aux accès sont indiquées au titre 2 du présent règlement.

3.3.8.2 Voirie

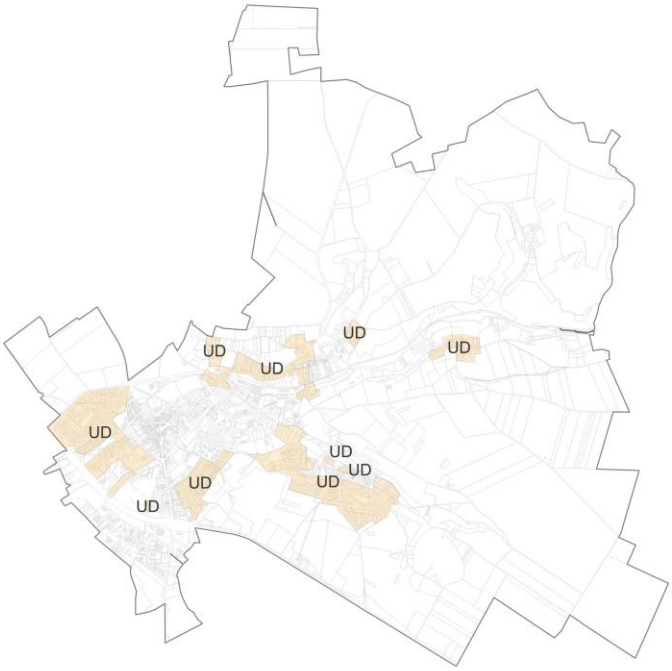
Les dispositions relatives à la voirie sont indiquées au titre 2 du présent règlement.

3.3.9 ARTICLE UC 8 : DESSERTE PAR LES RESEAUX

Les dispositions relatives aux réseaux sont indiquées au titre 2 du présent règlement.

3.4 DISPOSITIONS APPLICABLES A LA ZONE UD

Les dispositions réglementaires relatives à la zone UD s'appliquent de façon complémentaire avec les dispositions générales édictées au titre 2 du présent règlement.



Caractère et vocation de la zone UD

Il s'agit généralement des secteurs d'habitat individuel et pavillonnaire et du hameau de Velannes-la-Ville.

3.4.2 ARTICLE UD 1 : INTERDICTION ET LIMITATION DE CERTAINS USAGES ET AFFECTATIONS DES SOLS, CONSTRUCTIONS ET ACTIVITES

Destinations	Sous-destinations	Zone UD		
		Autorisation	Autorisation sous conditions	Interdiction
Exploitation agricole et forestière	Exploitation agricole		X	
	Exploitation forestière			X
Habitation	Logement		X	
	Hébergement		X	
Commerces et activités de service	Artisanat et commerce de détail		X	
	Restauration			X
	Commerce de gros			X
	Activités de services où s'effectue l'accueil d'une clientèle			X
	Cinéma			X
	Hôtels			X
	Autres hébergements touristiques			X
Equipements d'intérêt collectif et services publics	Locaux et bureaux accueillant du public des administrations publiques et assimilés			X
	Locaux techniques et industriels des administrations publiques et assimilés			X
	Etablissements d'enseignement, de santé et d'action sociale			X
	Salles d'art et de spectacles			X
	Equipements sportifs			X
	Lieux de culte			X
	Autres équipements recevant du public			X
Autres activités des secteurs primaire,	Industrie			X
	Entrepôt			X

secondaire ou tertiaire	Bureau			**X**
	Centre de congrès et d'exposition			**X**
	Cuisine dédiée à la vente en ligne			**X**

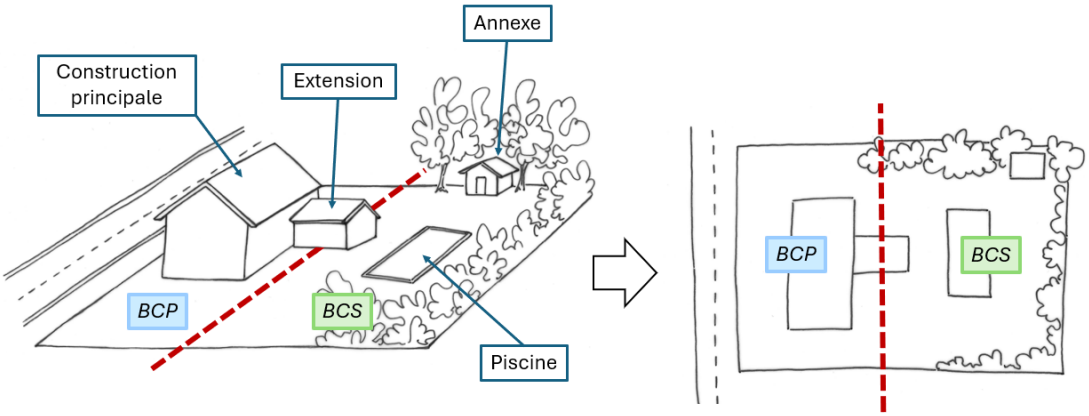
*Conditions relatives à l'application des bandes de constructibilité principale et secondaire :

Seules les constructions à destination de logement et d'hébergement sont autorisées dans la bande de constructibilité principale (BCP).

Pour rappel, la BCP est mesurée perpendiculairement par rapport à la l'alignement et possède une profondeur de 20m.

Dans la bande de constructibilité secondaire, seules sont autorisées :

- Les constructions à destination d'équipements d'intérêt collectif et services publics,
- Les annexes à l'habitation à condition que leur emprise au sol cumulée sur le terrain soit au plus égale à 20 m²,
- L'extension des constructions existantes à la date d'approbation du PLU si elles sont en tout ou partie, situées dans la BCP. L'emprise au sol de l'extension est au plus égale à 40m² ou à 20% de l'emprise au sol de la construction existante,
- La démolition et reconstruction d'une construction principale existante à la date d'approbation du PLU dans la limite de l'emprise au sol de la construction initiale,
- Les piscines.



BCP *Bande de constructibilité principale (20 m)*

BCS *Bande de constructibilité secondaire*

Sont interdits :

- Les lotissements à usage d'activités,
- Les dépôts de toute nature, à l'exception de ceux liés aux activités autorisées,
- L'aménagement de terrains pour le camping et pour le stationnement des caravanes,
- Le stationnement des caravanes à l'exclusion de celui d'une caravane dans les bâtiments et remises ou sur les terrains où est implantée la construction constituant la résidence de l'utilisateur
- Les carrières,
- Les décharges,
- Les affouillements et exhaussements des sols qui n'ont pas de rapport direct avec les travaux de construction ou avec l'aménagement paysager des espaces non construits.
- Toute autre occupation ou utilisation que celles listées à l'article UD1.

Sont admises sous conditions, les occupations et utilisations du sol suivantes :

- Les installations classées pour la protection de l'environnement, quels que soient les régimes auxquels elles sont soumises, à condition qu'elles n'entraînent, pour le voisinage, aucune incommodité, et, en cas d'accident ou de fonctionnement défectueux, aucune insalubrité ou sinistre susceptible de causer des dommages graves ou irréparables aux personnes et aux biens. La surface de plancher des établissements autorisés est limitée à 300 m² et leur emprise au sol à 150 m².
- Les activités artisanales à condition que cette activité se limite à la fonction administrative de l'entreprise et qu'elle s'exerce dans une ou plusieurs pièces de l'habitat.
- Les commerces de proximité à vocation artisanale et les petites entreprises (moins de 10 salariés) à condition que leurs exigences de fonctionnement lors de leur ouverture ou à terme, soient compatibles avec les infrastructures existantes, notamment la voirie et l'assainissement, et les équipements collectifs nécessaires au personnel de l'installation, et à condition que l'aspect des bâtiments soit compatible avec l'allure générale de la zone.
- Les installations et travaux divers à condition qu'ils n'entraînent aucune gêne directement ou indirectement pour le voisinage et ne portent pas atteinte au caractère général de la zone.
- Les dépôts liés aux activités autorisées à condition qu'ils ne mettent pas en cause la qualité de l'environnement.
- Les constructions liées à l'activité agricole à condition que les installations et établissements ne portent pas atteinte à la salubrité et à la sécurité et n'apportent pas une gêne qui excède les inconvénients normaux de voisinage.

3.4.3 ARTICLE UD 2 : MIXITE FONCTIONNELLE ET SOCIALE

Sans objet.

3.4.4 ARTICLE UD 3 : VOLUMETRIE ET IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS

3.4.4.1 Implantation des constructions par rapport aux voies et emprises publiques ou privées

Règle générale

Les constructions sont implantées en recul de l'alignement à une distance minimum de 4m.

Règles qualitatives

Dans l'objectif d'une meilleure intégration du projet à son environnement, une implantation différente de celle-ci prévue ci-dessus peut être admise ou imposée dans les cas suivants :

- Pour assurer les continuités des fronts bâtis existants ;
- Dans le cas de propriétés jouxtant une autre zone dont les dispositions d'implantation sont différentes ;
- Dans le cas d'extension de constructions existantes.

Les dispositions de cet article ne s'appliquent pas :

- Aux équipements d'intérêt collectif et de services publics

3.4.4.2 Implantations des constructions par rapport aux limites séparatives

Dans la bande de constructibilité principale les constructions sont implantées sur une seule limite séparative latérale ou en retrait des deux limites.

En cas de retrait par rapport aux limites séparatives, celui-ci est au moins égal à 4m en cas de façade comportant des baies, 2,50m pour les autres cas.

Dans la bande de constructibilité secondaire, les constructions sont implantées en retrait des limites séparatives.

Le retrait est au moins égal à 4m.
Le retrait est au moins égal à 3m pour les piscines non-couvertes. Celui-ci se calcule à partir de la limite du bassin.

Toutefois, peuvent être implantées en limite séparative :

- les annexes à l'habitation ;
- les extensions horizontales des constructions existantes à la date d'approbation du PLU déjà implantées en limite séparative sous réserve d'une implantation en harmonie avec celles-ci.

Les dispositions de cet article ne s'appliquent pas :

- Aux équipements d'intérêt collectif et de services publics

3.4.4.3 Implantation des constructions les unes par rapport aux autres sur une même propriété

La distance entre deux constructions non contigües implantées sur un même terrain est égale à la hauteur de la construction la plus haute.
Cette distance peut être ramenée à la moitié de la hauteur de la construction la plus haute pour les parties de constructions ne comportant pas d'ouverture.

Les dispositions de cet article ne s'appliquent pas :

- Aux équipements d'intérêt collectif et de services publics

3.4.4.4 Emprise au sol des constructions

L'emprise au sol ne doit pas excéder 40 % de la surface du terrain.

Les dispositions de cet article ne s'appliquent pas :

- Aux équipements d'intérêt collectif et de services publics

3.4.4.5 Hauteur maximale des constructions

La hauteur totale des constructions ne doit pas excéder 10m.

Les dispositions de cet article ne s'appliquent pas :

- Aux équipements d'intérêt collectif et de services publics

3.4.5 ARTICLE UD 4 : QUALITE URBAINE, ARCHITECTURALE, ENVIRONNEMENTALE ET PAYSAGERE

3.4.5.1 Façades

Matériaux

Les constructions doivent être enduites sauf la pierre naturelle qui peut être beurrée à pierre vue ainsi que les constructions en bois ou bardage bois.

Le soubassement des constructions nouvelles doit être traité comme le reste de l'habitation lorsqu'il possède une partie visible supérieure à 0,60 m au-dessus du terrain naturel (spécialement en ce qui concerne l'enduit et la teinte).

Ouvertures

Les nouvelles ouvertures en façade principale doivent être limitées et respecter les proportions des ouvertures existantes.

Il est toutefois possible d'installer des fenêtres de toit des dimensions suivantes 80x100cm.

3.4.5.2 Toitures

Forme

Pour les constructions principales, la toiture doit comporter aucune, deux ou quatre pentes.

Les pentes de toit des constructions principales doivent être comprises entre 35° et 45°.

Pour les constructions annexes et les extensions des constructions principales, la toiture doit comporter aucune, une ou deux pentes.

Matériaux et couleurs

Pour les constructions principales, la couverture doit s'insérer dans son environnement proche et lointain. Les toitures seront réalisées en petite tuile plate 60 au m² minimum ou en tuile petit moule quand les pentes de toiture ne sont pas suffisantes pour la mise en œuvre de petites tuiles plates.

L'ardoise n'est autorisée que pour la réfection à identique des toitures existantes et pour les agrandissements des constructions ayant déjà des toitures en ardoises.

Pour les extensions, la couverture doit correspondre dans la mesure du possible à la couverture de la construction principale.

3.4.5.3 Clôtures

Les clôtures doivent respecter les effets de continuité visuelle et urbaine. Elles doivent également s'intégrer aux clôtures limitrophes.

Clôtures sur rue

Les clôtures doivent normalement être implantées à l'alignement de la voie, sauf en cas d'impossibilité technique.

L'ajout d'écrans opaques est interdit sur toutes les clôtures ; seul le doublage par des écrans ajourés qui n'obérera pas les passages de la petite faune est autorisé, ainsi qu'un doublage par des haies végétales ou des plantes grimpantes.

Les murs et grilles anciens doivent être conservés dans la mesure du possible.

Les clôtures proprement dites sont constituées, tant à la limite d'emprise de la voie que sur la profondeur de la marge de recul (en cas de retour), d'un mur-bahut maçonné de 80cm maximum de hauteur, en unité de matériaux et de couleur avec la construction, surmonté d'une grille ou d'une clôture à claire-voie. Les coffrets techniques de branchement sont intégrés dans le mur-bahut.

La hauteur totale de la clôture en front de voie est limitée à 1,80m (compris portails et portillons) - à l'exception de murs ou grilles anciens existants ou réutilisés.

Clôture en limite de zone agricole et naturelle

Au contact d'une zone naturelle ou agricole, seules les clôtures constituées de dispositifs grillagés et végétalisés sont autorisées. Les murs ou palissades ne pourront être réalisés que s'ils sont justifiés par le prolongement physique d'un bâtiment existant.

En limite de zone agricole (zone A) et naturelle (zone N), toute nouvelle clôture ou nouveau portail doit être de type « Petite faune », c'est-à-dire être susceptible de laisser passer la petite faune terrestre (type hérisson).

Les clôtures présentent pour cela, a minima une ouverture ponctuelle en bas de clôture de format 15 x 15 cm située au moins tous les 10m le long de la clôture. La clôture peut présenter une ouverture de 15cm de haut sur tout ou partie de sa longueur.

Les portails présenteront en bas de portail une ouverture de 15cm de haut sur toute leur longueur.

Clôtures séparatives

Les clôtures séparatives entre terrains voisins ne peuvent pas excéder 2m de hauteur par rapport au terrain naturel.

Lorsqu'elles sont composées d'un mur, elles doivent être réalisées en unité de matériaux et de couleur avec la construction. Elles doivent en tout état de cause ménager en partie basse, au ras du sol, des espaces ajourés de 0,15 x 0,15m minimum à

intervalles réguliers, de façon à permettre l'écoulement des eaux et les déplacements de la petite faune.

Clôtures plantées

Lorsqu'elles sont composées d'une haie plantée ; elles doivent être en espèces indigènes. Elles doivent être plantées à 50cm de la limite de propriété du terrain voisin et avoir une hauteur inférieure ou égale à 2 m.

3.4.5.4 Dispositifs favorisant les économies d'énergie et l'adaptation climatique

Les dispositifs destinés à économiser de l'énergie ou à produire de l'énergie renouvelable dans les constructions, tels que panneaux solaires, éoliennes, toitures végétalisées, rehaussement de couverture pour isolation thermique, sont autorisés en saillies des toitures à condition que leur volumétrie s'insère harmonieusement dans le cadre bâti environnant.

Dans le cadre de la lutte contre le phénomène d'îlots de chaleur urbain, l'emploi de revêtements de sols pour les espaces extérieurs doit privilégier les tons clairs caractérisés par un albédo élevé.

3.4.6 ARTICLE UD 5 : TRAITEMENT ENVIRONNEMENTAL ET PAYSAGER DES ESPACES NON BATIS ET ABORDS DES CONSTRUCTIONS

3.4.6.1 Coefficient de pleine terre

Au moins 50% de la surface du terrain doit être maintenue en espaces verts de pleine terre.

3.4.6.2 Espaces libres et obligations de planter

Les normes de plantation des espaces libres non bâtis applicables sont indiquées au titre 2 du présent règlement. Les marges de reculement en bordure de voie sont comprises en tant qu'espaces libres non bâtis.

3.4.7 ARTICLE UD 6 : STATIONNEMENT

Les normes de stationnement applicables sont indiquées au titre 2 du présent règlement.

3.4.8 ARTICLE UD 7 : DESSERTE PAR LES VOIES PUBLIQUES OU PRIVEES

3.4.8.1 Accès

Les dispositions relatives aux accès sont indiquées au titre 2 du présent règlement.

3.4.8.2 Voirie

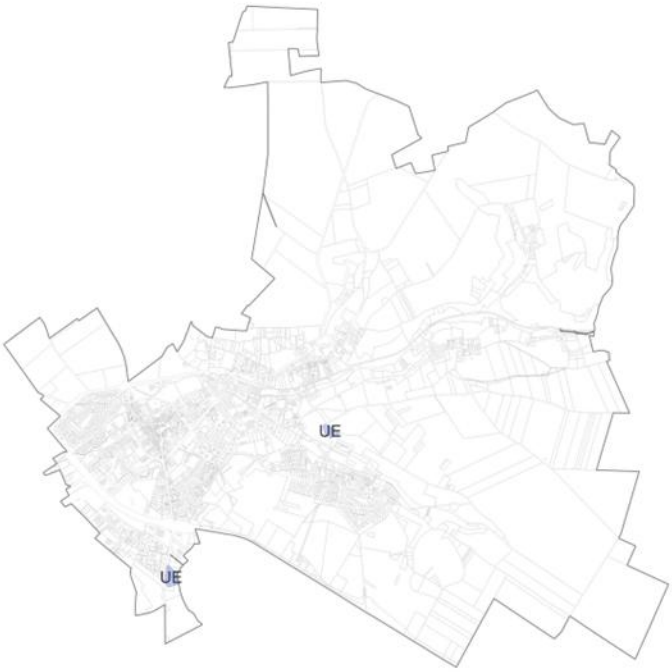
Les dispositions relatives à la voirie sont indiquées au titre 2 du présent règlement.

3.4.9 ARTICLE UD 8 : DESSERTE PAR LES RESEAUX

Les dispositions relatives aux réseaux sont indiquées au titre 2 du présent règlement.

3.5 DISPOSITIONS APPLICABLES A LA ZONE UE

Les dispositions réglementaires relatives à la zone UE s'appliquent de façon complémentaire avec les dispositions générales édictées au titre 2 du présent règlement.



Caractère et vocation de la zone UE

Il s'agit du secteur qui regroupe les équipements d'intérêt collectif et/ou de services publics : équipements scolaires, sportifs, culturels, administratifs, sanitaires, sociaux techniques…

3.5.2 ARTICLE UE 1 : INTERDICTION ET LIMITATION DE CERTAINS USAGES ET AFFECTATIONS DES SOLS, CONSTRUCTIONS ET ACTIVITES

Destinations	Sous-destinations	Zone UE		
		Autorisation	Autorisation sous conditions	Interdiction
Exploitation agricole et forestière	Exploitation agricole			**X**
	Exploitation forestière			**X**
Habitation	Logement		**X**	
	Hébergement		**X**	
Commerces et activités de service	Artisanat et commerce de détail			**X**
	Restauration			**X**
	Commerce de gros			**X**
	Activités de services où s'effectue l'accueil d'une clientèle			**X**
	Cinéma			**X**
	Hôtels			**X**
	Autres hébergements touristiques			**X**
Equipements d'intérêt collectif et services publics	Locaux et bureaux accueillant du public des administrations publiques et assimilés	**X**		
	Locaux techniques et industriels des administrations publiques et assimilés	**X**		
	Etablissements d'enseignement, de santé et d'action sociale	**X**		
	Salles d'art et de spectacles	**X**		
	Equipements sportifs	**X**		
	Lieux de culte			
	Autres équipements recevant du public	**X**		
Autres activités des secteurs primaire,	Industrie			**X**
	Entrepôt			**X**
	Bureau			**X**

secondaire ou tertiaire	Centre de congrès et d'exposition			**X**
	Cuisine dédiée à la vente en ligne			**X**

Sont interdits :

- Les lotissements à usage d'habitation,
- Les dépôts de toute nature, à l'exception de ceux liés aux activités autorisées,
- Les carrières et les décharges,
- Toute autre occupation ou utilisation que celles listées à l'article UE1.

Sont admises sous conditions, les occupations et utilisations du sol suivantes :

- la reconstruction à l'identique de bâtiments régulièrement édifiés mais démolis ou détruits après sinistre (dans un délai maximal de 10 ans à compter de la survenance de la démolition ou du sinistre)
- l'extension et la transformation d'établissements à usage d'activités existants, les établissements à usage d'activités directement liés aux occupations et destinations autorisés (voir ci-dessus), sous réserve que celles-ci ne présentent pas de nuisances pour le voisinage (sécurité, bruit, pollutions, stationnement…), et dans la mesure où les besoins en infrastructures de voirie, en stationnement sur la voie publique et en réseaux divers n'en soient pas augmentés de façon significative,
- les constructions à destination de logement ou d'hébergement à condition d'être strictement indispensables ou en lien avec l'activité exercée et réalisées dans le volume des équipements autorisés (gardiennage, logement de fonction, entretien du site…)
- les affouillements et les exhaussements des sols directement liés aux travaux de construction ou à l'aménagement paysager des espaces non construits.

3.5.3 ARTICLE UE 2 : MIXITE FONCTIONNELLE ET SOCIALE

Sans objet.

3.5.4 ARTICLE UE 3 : VOLUMETRIE ET IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS

3.5.4.1 Implantation des constructions par rapport aux voies et emprises publiques ou privées

Les constructions et extensions sont implantées en recul de l'alignement à une distance minimum de 4m.

Le choix de l'implantation des constructions prend en compte la nature des voies concernées, l'aspect architectural de la construction et l'environnement proche dans lequel les constructions s'inscrivent.

3.5.4.2 Implantations des constructions par rapport aux limites séparatives

Sans objet.

3.5.4.3 Implantation des constructions les unes par rapport aux autres sur une même propriété

La distance entre deux constructions non contigües implantées sur un même terrain ne doit pas être inférieure à la hauteur du plus élevé avec un minimum de 4m.

Cette distance peut être ramenée à la hauteur de la construction la moins haute avec un minimum de 2,50m pour les parties de constructions ne comportant pas d'ouverture.

3.5.4.4 Emprise au sol des constructions

L'emprise au sol ne doit pas excéder 50 % de la surface du terrain.

3.5.4.5 Hauteur maximale des constructions

La hauteur totale des constructions ne doit pas excéder 12m sauf en cas de dispositions différentes inscrites dans les Orientations d'Aménagement et de Programmation.

3.5.5 ARTICLE UE 4 : QUALITE URBAINE, ARCHITECTURALE, ENVIRONNEMENTALE ET PAYSAGERE

3.5.5.1 Clôtures

Les clôtures doivent respecter les effets de continuité visuelle et urbaine. Elles doivent également s'intégrer aux clôtures limitrophes.

L'ajout d'écrans opaques est interdit sur toutes les clôtures ; seul le doublage par des écrans ajourés qui n'obérera pas les passages de la petite faune est autorisé, ainsi qu'un doublage par des haies végétales ou des plantes grimpantes. Cette règle ne s'applique pas aux établissements d'enseignement, de santé et d'action sociale.

Le stockage de véhicules, d'engins, de matériaux, etc. ne doivent pas être apparent depuis l'espace public, et au besoin doit être masqué par un dispositif similaire à celui des clôtures.

Clôtures sur rue

Les clôtures doivent être implantées à l'alignement de la voie, sauf en cas d'impossibilité technique.

Les murs et grilles anciens peuvent être conservés dans la mesure du possible.

Les clôtures proprement dites sont constituées, tant à la limite d'emprise de la voie que sur la profondeur de la marge de recul (en cas de retour), d'un mur-bahut maçonné de 80cm maximum de hauteur, en unité de matériaux et de couleur avec la construction, surmonté d'une grille ou d'une clôture à claire-voie. Les coffrets techniques de branchement sont intégrés dans le mur-bahut.

La hauteur totale de la clôture en front de voie est limitée à 2,5m (compris portails et portillons).

La hauteur des clôtures pourra exceptionnellement être poussée à 3,50m pour des raisons de sécurité et de nécessité dûment justifiées et liées à l'activité du site.

Clôture en limite de zone agricole et naturelle

Au contact d'une zone naturelle ou agricole, seules les clôtures constituées de dispositifs grillagés et végétalisés sont autorisées. Les murs ou palissades ne pourront être réalisés que s'ils sont justifiés par le prolongement physique d'un bâtiment existant. Cette règle ne s'applique pas aux établissements d'enseignement, de santé et d'action sociale.

En limite de zone agricole (zone A) et naturelle (zone N), toute nouvelle clôture ou nouveau portail doit être de type « Petite faune », c'est-à-dire être susceptible de laisser passer la petite faune terrestre (type hérisson).

Les clôtures présentent pour cela, a minima une ouverture ponctuelle en bas de clôture de format 15 x 15cm située au moins tous les 10m le long de la clôture. La clôture peut présenter une ouverture de 15cm de haut sur tout ou partie de sa longueur.

Les portails présenteront en bas de portail une ouverture de 15cm de haut sur toute leur longueur.

Clôtures séparatives

Les clôtures séparatives entre terrains voisins ne peuvent pas excéder 2m de hauteur par rapport au terrain naturel.

La hauteur des clôtures pourra exceptionnellement être poussée à 3,50m pour des raisons de sécurité et de nécessité dûment justifiées et liées à l'activité du site.

Lorsqu'elles sont composées d'un mur, elles doivent être réalisées en unité de matériaux et de couleur avec la construction.

Clôtures plantées

Lorsqu'elles sont composées d'une haie plantée ; elles doivent être réalisées en espèces indigènes. Elles doivent être plantées à 50cm de la limite de propriété du terrain voisin et avoir une hauteur inférieure ou égale à 2m.

3.5.5.2 Dispositifs favorisant les économies d'énergie et l'adaptation climatique

Les dispositifs destinés à économiser de l'énergie ou à produire de l'énergie renouvelable dans les constructions, tels que panneaux solaires, éoliennes, toitures végétalisées, rehaussement de couverture pour isolation thermique, sont autorisés en saillies des toitures à condition que leur volumétrie s'insère harmonieusement dans le cadre bâti environnant.

Dans le cadre de la lutte contre le phénomène d'îlots de chaleur urbain, l'emploi de revêtements de sols pour les espaces extérieurs doit privilégier les tons clairs caractérisés par un albédo élevé.

3.5.6 ARTICLE UE 5 : TRAITEMENT ENVIRONNEMENTAL ET PAYSAGER DES ESPACES NON BATIS ET ABORDS DES CONSTRUCTIONS

3.5.6.1 Coefficient de pleine terre

Au moins 15% de la surface du terrain doit être maintenue en espaces verts de pleine terre.

3.5.6.2 Espaces libres et obligations de planter

Les normes de plantation des espaces libres non bâtis applicables sont indiquées au titre 2 du présent règlement. Les marges de reculement en bordure de voie sont comprises en tant qu'espaces libres non bâtis.

Les aires de stationnement et leurs accès

Lorsque la surface des aires de stationnement, excède 500 m², les accès doivent être divisés par des rangées d'arbres ou de haies vives et des écrans boisés doivent être aménagés en bordure de voies.

3.5.7 ARTICLE UE 6 : STATIONNEMENT

Les normes de stationnement applicables sont indiquées au titre 2 du présent règlement.

3.5.8 ARTICLE UE 7 : DESSERTE PAR LES VOIES PUBLIQUES OU PRIVEES

3.5.8.1 Accès

Les dispositions relatives aux accès sont indiquées au titre 2 du présent règlement.

3.5.8.2 Voirie

Les dispositions relatives à la voirie sont indiquées au titre 2 du présent règlement.

3.5.9 ARTICLE UE 8 : DESSERTE PAR LES RESEAUX

Les dispositions relatives aux réseaux sont indiquées au titre 2 du présent règlement.

3.6 DISPOSITIONS APPLICABLES A LA ZONE UI

Les dispositions réglementaires relatives à la zone UI s'appliquent de façon complémentaire avec les dispositions générales édictées au titre 2 du présent règlement.

Caractère et vocation de la zone UI

Il s'agit des secteurs qui regroupent les activités économiques.

3.6.2 ARTICLE UI 1 : INTERDICTION ET LIMITATION DE CERTAINS USAGES ET AFFECTATIONS DES SOLS, CONSTRUCTIONS ET ACTIVITES

Destinations	Sous-destinations	Zone UI		
		Autorisation	Autorisation sous conditions	Interdiction
Exploitation agricole et forestière	Exploitation agricole			**X**
	Exploitation forestière			**X**
Habitation	Logement		**X**	
	Hébergement		**X**	
Commerces et activités de service	Artisanat et commerce de détail	**X**		
	Restauration		**X**	
	Commerce de gros	**X**		
	Activités de services où s'effectue l'accueil d'une clientèle			**X**
	Cinéma			**X**
	Hôtels			**X**
	Autres hébergements touristiques			**X**
Equipements d'intérêt collectif et services publics	Locaux et bureaux accueillant du public des administrations publiques et assimilés	**X**		
	Locaux techniques et industriels des administrations publiques et assimilés	**X**		
	Etablissements d'enseignement, de santé et d'action sociale			**X**
	Salles d'art et de spectacles			**X**
	Equipements sportifs			**X**
	Lieux de culte			**X**
	Autres équipements recevant du public			**X**
Autres activités des secteurs primaire,	Industrie	**X**		
	Entrepôt	**X**		
	Bureau	**X**		

secondaire ou tertiaire	Centre de congrès et d'exposition			**X**
	Cuisine dédiée à la vente en ligne	**X**		

Sont interdits :

- Les constructions à usage d'habitation, sauf celles admises sous conditions ;
- Les dépôts de toute nature, à l'exception de ceux liés aux activités autorisées,
- L'aménagement de terrains pour le camping et pour le stationnement des caravanes,
- Le stationnement des caravanes ;
- Les carrières et les décharges,
- Les affouillements et exhaussements des sols qui n'ont pas de rapport direct avec les travaux de construction ou avec l'aménagement paysager des espaces non construits.

Sont admises sous conditions, les occupations et utilisations du sol suivantes :

- La reconstruction à l'identique de bâtiments régulièrement édifiés mais démolis ou détruits après sinistre (dans un délai maximal de 10 ans à compter de la survenance de la démolition ou du sinistre),
- L'extension et la transformation d'établissements à usage d'activités existants - comportant ou non des installations classées - sous réserve que les travaux soient de nature à réduire les risques et nuisances à un niveau compatible avec le voisinage et à améliorer l'aspect général des constructions et installations,
- La réhabilitation de bâtiments existants, leur réutilisation ou leur reconstruction dans le même gabarit, pour un usage d'habitation (logement ou hébergement) ou pour un usage d'activités économiques,
- Les activités d'entreposage directement liées aux établissements autorisés,
- Les constructions à usage d'habitation strictement nécessaires à la direction, à l'entretien ou au gardiennage des établissements autorisés (dans une limite de 100m2),
- Les constructions à destination de restauration sous réserve d'être spécifiquement rattaché à une activité autorisée (restaurant d'entreprise),
- Les constructions d'équipements techniques directement liés à l'alimentation en eau, à l'assainissement, à la sécurité, à l'énergie ou aux télécommunications.

3.6.3 ARTICLE UI 2 : MIXITE FONCTIONNELLE ET SOCIALE

Sans objet.

3.6.4 ARTICLE UI 3 : VOLUMETRIE ET IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS

3.6.4.1 Implantation des constructions par rapport aux voies et emprises publiques ou privées

Règle générale

Les constructions et extensions sont implantées en recul de l'alignement à distance minimum de 6 m.

Règles qualitatives

Dans l'objectif d'une meilleure intégration du projet à son environnement, une implantation différente de celle prévue ci-dessus peut être admise ou imposée dans les cas suivants :

- lorsque l'implantation d'une construction ne peut pas être conforme à la règle en raison de la préservation d'un élément ou d'un espace végétal identifié au plan de zonage au titre de l'article L151-23 du code de l'urbanisme. Dans ce cas, le choix d'implantation de la construction est déterminé afin de mettre en valeur cet élément, tout en prenant en compte la morphologie urbaine environnante ;
- lorsqu'il s'agit de l'implantation d'une construction qui s'inscrit dans une séquence urbaine significative dont l'organisation morphologique particulière ne correspond pas à la règle. Dans ce cas, la construction est implantée en respectant la même implantation qu'une des constructions édifiées sur un des terrains limitrophes ;
- Dans le cas de la sucrerie pour une meilleure intégration des constructions ;
- lorsqu'il s'agit de travaux d'extension de constructions existantes à la date d'approbation du PLU implantées différemment de la règle. Dans ce cas, l'extension peut être réalisée en respectant la même implantation que celle de la construction existante.
-

Les dispositions de cet article ne s'appliquent pas :

- Aux équipements d'intérêt collectif et de services publics

3.6.4.2 Implantations des constructions par rapport aux limites séparatives

Les constructions sont implantées sur une limite séparative latérale ou en retrait des limites séparatives à une distance minimum de 6m.

Les dispositions de cet article ne s'appliquent pas :

- Aux équipements d'intérêt collectif et de services publics

3.6.4.3 Implantation des constructions les unes par rapport aux autres sur une même propriété

La distance entre deux constructions non contigües implantées sur un même terrain est au moins égale à 6m.
Cette distance peut être ramenée à 4m pour les parties de constructions ne comportant pas d'ouverture.

Les dispositions de cet article ne s'appliquent pas :

- Aux équipements d'intérêt collectif et de services publics

3.6.4.4 Emprise au sol des constructions

L'emprise au sol ne doit pas excéder 50 % de la surface du terrain.

Les dispositions de cet article ne s'appliquent pas :

- Aux équipements d'intérêt collectif et de services publics

3.6.4.5 Hauteur maximale des constructions

La hauteur totale des constructions ne doit pas excéder 12m.

Les dispositions de cet article ne s'appliquent pas :

- Aux équipements d'intérêt collectif et de services publics

3.6.5 ARTICLE UI 4 : QUALITE URBAINE, ARCHITECTURALE, ENVIRONNEMENTALE ET PAYSAGERE

3.6.5.1 Façades

Matériaux

L'emploi extérieur à nu de matériaux normalement destinés à être recouvert est interdit.

Commerciale

Les menuiseries, vitrines et enseignes doivent être choisi en harmonie avec le caractère du site. Une harmonisation de l'ensemble de la zone et une bonne intégration des constructions dans l'environnement sont recherchées.

Le bardage bois naturel, métallique et les murs rideaux d'éléments verriers sont admis. Cependant, les imitations de matériaux tels que faux bois, fausses briques ou fausses pierres sont interdites.

3.6.5.2 Toitures

Matériaux et couleurs

En cas de toiture terrasse, si des édicules techniques sont implantés sur la terrasse, ils doivent être le plus discret possible et le moins visible des voies publiques. Ils doivent être implantés en retrait des façades d'une distance au moins égale à leur hauteur. Les dispositifs techniques doivent être intégrés dans un volume fermé. Si pour des raisons techniques cela n'est pas possible, ils doivent être masqués par des dispositifs de claire voie.

Pour les extensions, la couverture doit correspondre dans la mesure du possible à la couverture de la construction principale.

Pour les constructions annexes les couvertures en zinc, matériaux transparents sont admis.

3.6.5.3 Clôtures

Les clôtures doivent respecter les effets de continuité visuelle et urbaine. Elles doivent également s'intégrer aux clôtures limitrophes.

L'ajout d'écrans opaques est interdit sur toutes les clôtures ; seul le doublage par des écrans ajourés qui n'obérera pas les passages de la petite faune est autorisé, ainsi qu'un doublage par des haies végétales ou des plantes grimpantes.

Clôtures sur rue

Les clôtures doivent normalement être implantées à l'alignement de la voie, sauf en cas d'impossibilité technique.

Les murs et grilles anciens peuvent être conservés dans la mesure du possible.

Les murets et grilles doivent être doublés d'une haie végétale.

La hauteur totale de la clôture sur rue (compris portails et portillons) est limitée à 2,20m.

Clôtures séparatives

Les clôtures séparatives entre terrains voisins ne peuvent pas excéder 2m de hauteur par rapport au terrain naturel.

Lorsqu'elles sont composées d'un mur, elles doivent être réalisées en unité de matériaux et de couleur avec la construction. Elles doivent en tout état de cause ménager en partie basse, au ras du sol, des espaces ajourés de 0,15 x 0,15m minimum à intervalles réguliers, de façon à permettre l'écoulement des eaux et les déplacements de la petite faune.

Clôtures plantées

Lorsqu'elles sont composées d'une haie plantée ; elles doivent être réalisées en espèces indigènes. Elles doivent être plantées à 50cm de la limite de propriété du terrain voisin et avoir une hauteur inférieure ou égale à 2m.

Par dérogation à la règle générale ci-avant énoncée, de part et d'autre des voies classées par arrêté préfectoral au titre de leurs nuisances sonores ou en raison de circonstances particulières (présence d'un abribus par exemple, ou proximité d'un carrefour particulièrement bruyant...), les clôtures pourront exceptionnellement être réalisées en mur plein (ou mur-bahut surmonté d'éléments pleins) d'une hauteur maximale de 2,20m.

Clôture en limite de zone naturelle ou agricole

Au contact d'une zone naturelle ou agricole, seules les clôtures constituées de dispositifs grillagés et végétalisés sont autorisées. Les murs ou palissades ne pourront

être réalisés que s'ils sont justifiés par le prolongement physique d'un bâtiment existant.

En limite de zone agricole (zone A) et naturelle (zone N), toute nouvelle clôture ou nouveau portail doit être de type « Petite faune », c'est-à-dire être susceptible de laisser passer la petite faune terrestre (type hérisson).

Les clôtures présentent pour cela, a minima une ouverture ponctuelle en bas de clôture de format 15 x 15cm située au moins tous les 10m le long de la clôture. La clôture peut présenter une ouverture de 15cm de haut sur tout ou partie de sa longueur.

Les portails présenteront en bas de portail une ouverture de 15cm de haut sur toute leur longueur.

3.6.5.4 Stockage

Le stockage de véhicules, d'engins ou de matériaux, par exemple, ne doit pas être apparent depuis l'espace public, et au besoin doit être masqué par des plantations ou tout autre dispositif similaire à celui des clôtures.

3.6.5.5 Dispositifs favorisant les économies d'énergie et l'adaptation climatique

Les dispositifs destinés à économiser de l'énergie ou à produire de l'énergie renouvelable dans les constructions, tels que panneaux solaires, éoliennes, toitures végétalisées, rehaussement de couverture pour isolation thermique, sont autorisés en saillies des toitures à condition que leur volumétrie s'insère harmonieusement dans le cadre bâti environnant.

Dans le cadre de la lutte contre le phénomène d'îlots de chaleur urbain, l'emploi de revêtements de sols pour les espaces extérieurs doit privilégier les tons clairs caractérisés par un albédo élevé.

3.6.6 ARTICLE UI 5 : TRAITEMENT ENVIRONNEMENTAL ET PAYSAGER DES ESPACES NON BATIS ET ABORDS DES CONSTRUCTIONS

3.6.6.1 Coefficient de pleine terre

Au moins 15% de la surface du terrain doit être maintenue en espaces verts de pleine terre.

3.6.6.2 Espaces libres et obligations de planter

Les normes de plantation des espaces libres non bâtis applicables sont indiquées au titre 2 du présent règlement. Les marges de reculement en bordure de voie sont comprises en tant qu'espaces libres non bâtis.

Les aires de stationnement et leurs accès

Lorsque la surface des aires de stationnement, excède 500 m², les accès doivent être divisés par des rangées d'arbres ou de haies vives et des écrans boisés doivent être aménagés en bordure de voies.

3.6.7 ARTICLE UI 6 : STATIONNEMENT

Les normes de stationnement applicables sont indiquées au titre 2 du présent règlement.

3.6.8 ARTICLE UI 7 : DESSERTE PAR LES VOIES PUBLIQUES OU PRIVEES

3.6.8.1 Accès

Les dispositions relatives aux accès sont indiquées au titre 2 du présent règlement.

3.6.8.2 Voirie

Les dispositions relatives à la voirie sont indiquées au titre 2 du présent règlement.

3.6.9 ARTICLE UI 8 : DESSERTE PAR LES RESEAUX

Les dispositions relatives aux réseaux sont indiquées au titre 2 du présent règlement.

4 DISPOSITIONS APPLICABLES AUX ZONES A URBANISER

4.1 DISPOSITIONS APPLICABLES A LA ZONE 1AU

Les dispositions réglementaires relatives à la zone 1AU s'appliquent de façon complémentaire avec les dispositions générales édictées au titre 2 du présent règlement.

Caractère et vocation de la zone 1AU

Cette zone correspond aux secteurs bâtis ou non, destinés à recevoir des projets de recompositions ou d'extensions urbaines, dans le respect de conditions d'aménagement et d'équipements fixées par le règlement et par les orientations d'aménagement et de programmation (OAP) définies pour chacune des zones 1AU.

Ce n'est que lorsque les conditions d'aménagement et d'équipements sont remplies que la constructibilité de la zone est admise. Dans cette attente seule la gestion de l'existant est possible.

Dès lors que les conditions de constructibilité sont réunies, le règlement de la zone U correspondante s'applique (par exemple dans une zone 1AUi s'appliquera le règlement de la zone UI).

4.1.1 ARTICLE 1AU 1 : INTERDICTION ET LIMITATION DE CERTAINS USAGES ET AFFECTATIONS DES SOLS, CONSTRUCTIONS ET ACTIVITES

En l'absence d'aménagement d'ensemble conformément aux Orientations d'Aménagement et de Programmation (OAP), à titre transitoire, sont interdits :

- toute autre occupation ou utilisation autres que celles autorisés sous conditions à la section ci-dessous.

En l'absence d'aménagement d'ensemble conformément aux Orientations d'Aménagement et de Programmation (OAP), à titre transitoire, seules sont admises sous conditions, les occupations et utilisations du sol suivantes :

- Les travaux d'adaptation, réfection des constructions à destination d'exploitation agricole,
- Les aménagements des constructions existantes avant la date d'approbation du PLU dès lors que ces derniers n'engendrent pas de changement de destination,
- Les constructions, installations et ouvrages nécessaires à des équipements d'intérêt collectif ou à des services publics suivants :
    - Les ouvrages d'infrastructure terrestre, ainsi que les constructions, les équipements et les installations techniques qui leur sont directement liés et nécessaires à leur bon fonctionnement
    - Les ouvrages, installations, constructions nécessaires et directement liés au bon fonctionnement des réseaux
- Les affouillements ou exhaussements des sols, dès lors qu'ils sont liés et nécessaires à :
    - L'aménagement de la zone 1AU
    - Des travaux de construction ou des occupations et utilisations du sol admises par le règlement
    - La lutte contre des risques ou des nuisances de toute nature
    - La mise en valeur ou la restauration d'espaces écologiques sensibles, tels que les zones humides

Conditions cumulatives d'ouverture à l'urbanisation de la zone :

- Toute opération d'aménagement projetée sur la zone 1AU doit porter sur :
  - Soit la totalité de la superficie de la zone 1AU
  - Soit sur une superficie d'au moins 1 hectare
- La densité de l'opération doit être compatible avec celle fixée dans l'orientation d'aménagement et de programmation (OAP) applicable sur la zone
- La desserte et les équipements (voirie, accès, réseaux…) doivent être adaptées, suffisants et compatible avec les dispositions prévues à l'OAP

Dès lors que sont réunies toutes les conditions d'ouverture à l'urbanisation prévues ci-dessus, sont autorisées :

- Les occupations et utilisations des sols telles qu'elles sont prévues par le règlement de la zone « U » indiquée au plan de zonage après le sigle «1AU »
- Les occupations et utilisations des sols sont précisées, le cas échéant, dans l'OAP définie pour la zone 1AU concernée

4.1.2 ARTICLE 1AU 2 : MIXITE FONCTIONNELLE ET SOCIALE

Sans objet.

4.1.3 ARTICLE 1AU 3 : VOLUMETRIE ET IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS

4.1.3.1 Implantation des constructions par rapport aux voies et emprises publiques ou privées

Les règles applicables pour la zone 1AU sont celles prévues par le règlement de la zone « U » de référence, indiquée aux documents graphiques du règlement après le sigle 1AU.

4.1.3.2 Implantations des constructions par rapport aux limites séparatives

Les règles applicables pour la zone 1AU sont celles prévues par le règlement de la zone « U » de référence, indiquée aux documents graphiques du règlement après le sigle 1AU.

4.1.3.3 Implantation des constructions les unes par rapport aux autres sur une même propriété

Les règles applicables pour la zone 1AU sont celles prévues par le règlement de la zone « U » de référence, indiquée aux documents graphiques du règlement après le sigle 1AU.

4.1.3.4 Emprise au sol des constructions

Les règles applicables pour la zone 1AU sont celles prévues par le règlement de la zone « U » de référence, indiquée aux documents graphiques du règlement après le sigle 1AU.

4.1.3.5 Hauteur maximale des constructions

Les règles applicables pour la zone 1AU sont celles prévues par le règlement de la zone « U » de référence, indiquée aux documents graphiques du règlement après le sigle 1AU.

4.1.4 ARTICLE 1AU 4 : QUALITE URBAINE, ARCHITECTURALE, ENVIRONNEMENTALE ET PAYSAGERE

4.1.4.1 Façades

Les règles applicables pour la zone 1AU sont celles prévues par le règlement de la zone « U » de référence, indiquée aux documents graphiques du règlement après le sigle 1AU.

4.1.4.2 Toitures

Les règles applicables pour la zone 1AU sont celles prévues par le règlement de la zone « U » de référence, indiquée aux documents graphiques du règlement après le sigle 1AU.

4.1.4.3 Clôtures

Les règles applicables pour la zone 1AU sont celles prévues par le règlement de la zone « U » de référence, indiquée aux documents graphiques du règlement après le sigle 1AU.

4.1.4.4 Dispositifs favorisant les économies d'énergie et l'adaptation climatique

Les dispositifs destinés à économiser de l'énergie ou à produire de l'énergie renouvelable dans les constructions, tels que panneaux solaires, éoliennes, toitures végétalisées, rehaussement de couverture pour isolation thermique, sont autorisés en saillies des toitures à condition que leur volumétrie s'insère harmonieusement dans le cadre bâti environnant.

Dans le cadre de la lutte contre le phénomène d'îlots de chaleur urbain, l'emploi de revêtements de sols pour les espaces extérieurs doit privilégier les tons clairs caractérisés par un albédo élevé.

4.1.5 ARTICLE 1AU 5 : TRAITEMENT ENVIRONNEMENTAL ET PAYSAGER DES ESPACES NON BATIS ET ABORDS DES CONSTRUCTIONS

4.1.5.1 Coefficient de pleine terre

Les règles applicables pour la zone 1AU sont celles prévues par le règlement de la zone « U » de référence, indiquée aux documents graphiques du règlement après le sigle 1AU.

4.1.5.2 Espaces libres et obligations de planter

Les normes de plantation des espaces libres non bâtis applicables sont indiquées au titre 2 du présent règlement. Les marges de reculement en bordure de voie sont comprises en tant qu'espaces libres non bâtis.

Les aires de stationnement et leurs accès

Lorsque la surface des aires de stationnement, excède 500 m², les accès doivent être divisés par des rangées d'arbres ou de haies vives et des écrans boisés doivent être aménagés en bordure de voies.

4.1.6 ARTICLE 1AU 6 : STATIONNEMENT

Les normes de stationnement applicables sont indiquées au titre 2 du présent règlement.

4.1.7 ARTICLE 1AU 7 : DESSERTE PAR LES VOIES PUBLIQUES OU PRIVEES

4.1.7.1 Accès

Les dispositions relatives aux accès sont indiquées au titre 2 du présent règlement.

4.1.7.2 Voirie

Les dispositions relatives à la voirie sont indiquées au titre 2 du présent règlement.

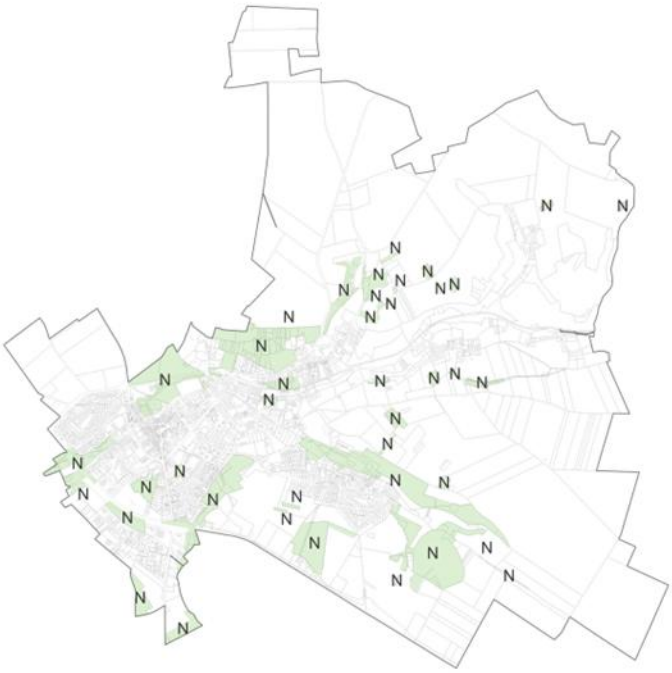
4.1.8 ARTICLE 1AU 8 : DESSERTE PAR LES RESEAUX

Les dispositions applicables aux réseaux sont indiquées au titre 2 du présent règlement.

5 DISPOSITIONS APPLICABLES AUX ZONES NATURELLES

5.1 DISPOSITIONS APPLICABLES A LA ZONE N

Les dispositions réglementaires relatives à la zone N s'appliquent de façon complémentaire avec les dispositions générales édictées au titre 2 du présent règlement.



Caractère et vocation de la zone N

Il s'agit de la zone naturelle qui correspond aux espaces naturels et forestiers peu ou pas bâtis à forte dominante naturelle ainsi qu'à la trame verte urbaine.

5.1.1 ARTICLE N 1 : INTERDICTION ET LIMITATION DE CERTAINS USAGES ET AFFECTATIONS DES SOLS, CONSTRUCTIONS ET ACTIVITES

Destinations	Sous-destinations	Zone N		
		Autorisation	Autorisation sous conditions	Interdiction
Exploitation agricole et forestière	Exploitation agricole	**X**		
	Exploitation forestière	**X**		
Habitation	Logement		**X**	
	Hébergement			**X**
Commerces et activités de service	Artisanat et commerce de détail			**X**
	Restauration			**X**
	Commerce de gros			**X**
	Activités de services où s'effectue l'accueil d'une clientèle			**X**
	Cinéma			**X**
	Hôtels		**X***	**X**
	Autres hébergements touristiques			**X**
Equipements d'intérêt collectif et services publics	Locaux et bureaux accueillant du public des administrations publiques et assimilés			**X**
	Locaux techniques et industriels des administrations publiques et assimilés		**X**	
	Etablissements d'enseignement, de santé et d'action sociale			**X**
	Salles d'art et de spectacles			**X**
	Equipements sportifs			**X**
	Lieux de culte			**X**
	Autres équipements recevant du public			**X**
Autres activités des secteurs primaire,	Industrie			**X**
	Entrepôt			**X**
	Bureau			**X**

secondaire ou tertiaire	Centre de congrès et d'exposition			**X**
	Cuisine dédiée à la vente en ligne			**X**

*Cette sous-destination est seulement autorisée par le changement de destination d'une construction existante.

Sont interdits :

- Tous autres usages des sols que ceux directement liés à l'activité agricole et/ou à l'exploitation forestière, en dehors des occupations et destinations listées à dans la section suivante relatives aux occupations et utilisations du sol admises sous conditions, exercées à titre accessoire et complémentaire de la destination principale

Sont admises sous conditions, les occupations et utilisations du sol suivantes :

- La reconstruction à l'identique de bâtiments régulièrement édifiés mais démolis ou détruits après sinistre (dans un délai maximal de 10 ans à compter de la survenance de la démolition ou du sinistre)
- La construction de bâtiments et/ou d'équipements techniques strictement nécessaires à l'exploitation agricole ou forestière, sous réserve de leur bonne intégration dans le paysage et de leur bonne desserte routière, ainsi que ceux qui sont nécessaires à la transformation, au conditionnement et à la commercialisation des produits agricoles, lorsque ces activités constituent le prolongement de l'acte de production
- La construction de bâtiments à usage d'habitation individuelle strictement nécessaires à l'activité principale (exploitation agricole et/ou forestière)
- Les constructions d'équipements techniques directement liés à l'alimentation en eau, à l'assainissement, à la sécurité, à l'énergie, au transport ferroviaire, à l'exploitation ou la recherche d'hydrocarbures, ou encore aux télécommunications
- Le changement de destination des constructions existantes identifiées au plan de zonage vers les sous-destinations visées plus haut, dès lors que :
    - La future destination de la construction est compatible avec les caractéristiques de la construction d'origine ainsi qu'avec l'environnement du lieu dans lequel elle se situe,
    - Les travaux rendus nécessaires par ce changement de destination prennent en compte les caractéristiques architecturales du bâti d'origine et les mettent en valeur.
- L'aménagement et l'extension mesurée des constructions existantes dans la limite de 20% d'emprise au sol de la construction existante, sous réserve de respecter l'aspect volumétrique et architectural préexistant et sous réserve qu'il n'y ait pas création d'un nouveau logement. L'emprise au sol totale de la construction existante après extension ne doit pas dépasser 200m²

- Les infrastructures de circulation (route, chemins d'exploitation, pistes cyclables ou chemins de randonnée...)
- L'aménagement d'aires de jeux, sous réserve de limiter l'impact sur le paysage et de faire l'objet de revêtements perméables autant que possible
- L'aménagement d'aires de stationnement en surface de moins de 200m², dès lors que le traitement de ces aires conserve une perméabilité des sols et que sa conception et sa localisation permettent son insertion dans le paysage, et qu'il est nécessaire :
    - Soit à l'accueil du public lié à des activités de loisirs ou sportives,
    - Soit à des activités situées dans une zone urbaine à proximité,
    - Soit aux besoins liés à de nouveaux modes de mobilité,
    - Soit à des constructions ou usages des sols autorisés par le présent règlement.
- Les clôtures
- Les aménagements pour la mise en valeur du paysage

5.1.2 ARTICLE N 2 : MIXITE FONCTIONNELLE ET SOCIALE

Sans objet.

5.1.3 ARTICLE N 3 : VOLUMETRIE ET IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS

5.1.3.1 Implantation des constructions par rapport aux voies et emprises publiques ou privées

Les constructions sont implantées en recul de 10m de l'alignement.

Le choix d'implantation des constructions s'effectue en prenant en compte la topographie du terrain et du paysage environnant, et en poursuivant un objectif de limitation de leur impact visuel sur le paysage. En outre, le choix d'implantation prend en compte les aménagements nécessaires aux manœuvres des engins agricoles ainsi que les distances de sécurité engendrées par le stockage de produits dangereux.

Les dispositions de cet article ne s'appliquent pas :

- Aux équipements d'intérêt collectif et de services publics

5.1.3.2 Implantations des constructions par rapport aux limites séparatives

Les constructions sont implantées en retrait de 6m des limites séparatives.

Le choix d'implantation des constructions s'effectue en prenant en compte la topographie du terrain et du paysage environnant, et en poursuivant un objectif de limitation de leur impact visuel sur le paysage. En outre, le choix d'implantation prend en compte les aménagements nécessaires aux manœuvres des engins agricoles ainsi que les distances de sécurité engendrées par le stockage de produits dangereux.

Les dispositions de cet article ne s'appliquent pas :

- Aux équipements d'intérêt collectif et de services publics

5.1.3.3 Implantation des constructions les unes par rapport aux autres sur une même propriété

Sans objet.

5.1.3.4 Emprise au sol des constructions

L'emprise au sol maximale des constructions prend en compte la topographie du terrain et son caractère arboré, ainsi que le paysage environnant, en cherchant à limiter l'impact visuel des constructions dans le paysage et à préserver les éléments constitutifs de la trame verte et bleue, identifiés ou non au plan de zonage.

5.1.3.5 Hauteur maximale des constructions

La hauteur totale des constructions ne doit pas excéder 10m.

5.1.4 ARTICLE N 4 : QUALITE URBAINE, ARCHITECTURALE, ENVIRONNEMENTALE ET PAYSAGERE

5.1.4.1 Façades

Matériaux

Les constructions à destination d'habitat doivent être enduites sauf la pierre naturelle qui peut être beurrée à pierre vue ainsi que les constructions en bois ou bardage bois.

Le soubassement des constructions nouvelles doit être traité comme le reste de l'habitation lorsqu'il possède une partie visible supérieure à 0,60 m au-dessus du terrain naturel (spécialement en ce qui concerne l'enduit et la teinte).

Ouvertures

Les nouvelles ouvertures en façade principale doivent être limitées et respecter les proportions des ouvertures existantes.

5.1.4.2 Toitures

Matériaux et couleurs

Pour les extensions, la couverture doit correspondre dans la mesure du possible à la couverture de la construction principale.

Pour les constructions annexes les couvertures en zinc sont admises.

5.1.4.3 Clôtures

Les clôtures doivent respecter les effets de continuité visuelle et urbaine. Elles doivent également s'intégrer aux clôtures limitrophes.

L'ajout d'écrans opaques est interdit sur toutes les clôtures ; seul le doublage par des écrans ajourés qui n'obérera pas les passages de la petite faune est autorisé, ainsi qu'un doublage par des haies végétales ou des plantes grimpantes.

Les clôtures doivent être implantées à l'alignement de la voie, sauf en cas d'impossibilité technique.

Au contact d'une zone naturelle ou agricole, seules les clôtures constituées de dispositifs grillagés et végétalisés sont autorisées. Les murs ou palissades ne pourront être réalisés que s'ils sont justifiés par le prolongement physique d'un bâtiment existant.

Les murs et grilles anciens doivent être conservés dans la mesure du possible.

Les clôtures proprement dites sont constituées, tant à la limite d'emprise de la voie que sur la profondeur de la marge de recul (en cas de retour), d'un mur-bahut maçonné de 80cm maximum de hauteur, en unité de matériaux et de couleur avec la construction, surmonté d'une grille ou d'une clôture à claire-voie. Les coffrets techniques de branchement sont, autant que faire se peut, intégrés dans le mur-bahut.

La hauteur totale de la clôture en front de voie est limitée à 2m (compris portails et portillons) - à l'exception de murs ou grilles anciens existants ou réutilisés.

Clôtures plantées

Lorsqu'elles sont composées d'une haie plantée ; elles doivent être réalisées en espèces indigènes. Elles doivent être plantées à 50cm de la limite de propriété du terrain voisin et avoir une hauteur inférieure ou égale à 2m.

5.1.4.4 Dispositifs favorisant les économies d'énergie et l'adaptation climatique

Sans objet.

5.1.5 ARTICLE N 5 : TRAITEMENT ENVIRONNEMENTAL ET PAYSAGER DES ESPACES NON BATIS ET ABORDS DES CONSTRUCTIONS

5.1.5.1 Coefficient de pleine terre

Au moins 70% de la surface du terrain doit être maintenue en espaces verts de pleine terre.

5.1.5.2 4.1.6.2 Espaces libres et obligations de planter

Les arbres et plantations existantes doivent être conservés.

Seuls les travaux et plantations visant à améliorer l'écosystème et à le valoriser sont autorisés. Toute plantation d'espèce cataloguée comme invasive est proscrite. Il est interdit de planter des haies mono-spécifiques et des essences horticoles. Il est recommandé de planter des haies diversifiées d'essences locales.

5.1.5.3 Les aires de stationnement et leurs accès

Lorsque la surface des aires de stationnement, excède 500 m², les accès doivent être divisés par des rangées d'arbres ou de haies vives et des écrans boisés doivent être aménagés en bordure de voies.

5.1.6 ARTICLE N 6 : STATIONNEMENT

Les normes de stationnement applicables sont indiquées au titre 2 du présent règlement.

5.1.7 ARTICLE N 7 : DESSERTE PAR LES VOIES PUBLIQUES OU PRIVEES

5.1.7.1 Accès

Les dispositions relatives aux accès sont indiquées au titre 2 du présent règlement.

5.1.7.2 Voirie

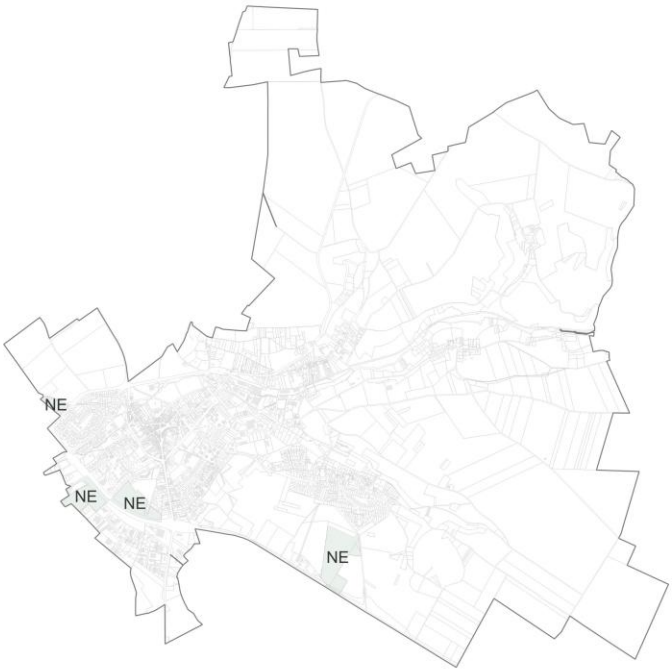
Les dispositions relatives à la voirie sont indiquées au titre 2 du présent règlement.

5.1.8 ARTICLE N 8 : DESSERTE PAR LES RESEAUX

Les dispositions relatives aux réseaux sont indiquées au titre 2 du présent règlement.

5.2 DISPOSITIONS APPLICABLES A LA ZONE NE

Les dispositions réglementaires relatives à la zone NE s'appliquent de façon complémentaire avec les dispositions générales édictées au titre 2 du présent règlement.



Caractère et vocation de la zone NE

Il s'agit des secteurs à dominante naturelle accueillant des équipements d'intérêt collectif et de services publics, d'activités sportives et de loisirs majoritairement de plein air.

5.2.1 ARTICLE NE 1 : INTERDICTION ET LIMITATION DE CERTAINS USAGES ET AFFECTATIONS DES SOLS, CONSTRUCTIONS ET ACTIVITES

Destinations	Sous-destinations	Zone NE		
		Autorisation	Autorisation sous conditions	Interdiction
Exploitation agricole et forestière	Exploitation agricole			**X**
	Exploitation forestière	**X**		
Habitation	Logement		**X**	
	Hébergement			**X**
Commerces et activités de service	Artisanat et commerce de détail			**X**
	Restauration			**X**
	Commerce de gros			**X**
	Activités de services où s'effectue l'accueil d'une clientèle		**X**	
	Cinéma			**X**
	Hôtels		**X***	**X**
	Autres hébergements touristiques			**X**
Equipements d'intérêt collectif et services publics	Locaux et bureaux accueillant du public des administrations publiques et assimilés			**X**
	Locaux techniques et industriels des administrations publiques et assimilés	**X**		
	Etablissements d'enseignement, de santé et d'action sociale			**X**
	Salles d'art et de spectacles			**X**
	Equipements sportifs		**X**	**X**
	Lieux de culte			**X**
	Autres équipements recevant du public		**X**	**X**
Autres activités des secteurs primaire,	Industrie			**X**
	Entrepôt			**X**
	Bureau			**X**

secondaire ou tertiaire	Centre de congrès et d'exposition	**X**		
	Cuisine dédiée à la vente en ligne			**X**

*Cette sous-destination est seulement autorisée par le changement de destination d'une construction existante.

Sont interdits :

- Tous autres usages des sols que ceux listées à dans la section suivante relatives aux occupations et utilisations du sol admises sous conditions.

Sont admises sous conditions, les occupations et utilisations du sol suivantes :

- La reconstruction à l'identique de bâtiments régulièrement édifiés mais démolis ou détruits après sinistre (dans un délai maximal de 10 ans à compter de la survenance de la démolition ou du sinistre)
- Les constructions, installations et ouvrages à destination d'équipements d'intérêt collectif et services publics correspondant à des équipements sportifs ainsi que des équipements de loisirs de plein air
- La construction de bâtiments à usage d'habitation individuelle strictement nécessaires au gardiennage du site, d'une surface de plancher au plus égale à 100m² et intégré dans une construction à destination principale autre que l'habitation,
- Le changement de destination des constructions existantes identifiées au plan de zonage vers les sous-destinations visées plus haut, dès lors que :
    - La future destination de la construction est compatible avec les caractéristiques de la construction d'origine ainsi qu'avec l'environnement du lieu dans lequel elle se situe,
    - Les travaux rendus nécessaires par ce changement de destination prennent en compte les caractéristiques architecturales du bâti d'origine et les mettent en valeur.
- Les constructions d'équipements techniques directement liés à l'alimentation en eau, à l'assainissement, à la sécurité, à l'énergie, au transport ferroviaire, à l'exploitation ou la recherche d'hydrocarbures, ou encore aux télécommunications,
- L'aménagement et l'extension mesurée des constructions existantes dans la limite de 20% d'emprise au sol de la construction existante, sous réserve de respecter l'aspect volumétrique et architectural préexistant et sous réserve qu'il n'y ait pas création d'un nouveau logement. L'emprise au sol totale de la construction existante après extension ne doit pas dépasser 200m²
- Les infrastructures de circulation (route, chemins d'exploitation, pistes cyclables ou chemins de randonnée...)
- L'aménagement d'aires de stationnement en surface, dès lors que le traitement de ces aires conserve une perméabilité des sols et que sa conception

et sa localisation permettent son insertion dans le paysage, et qu'il est nécessaire :

- Soit à l'accueil du public lié à des activités de loisirs ou sportives,
- Soit à des activités situées dans une zone urbaine à proximité,
- Soit aux besoins liés à de nouveaux modes de mobilité,
- Soit à des constructions ou usages des sols autorisés par le présent règlement.

– Les affouillements ou exhaussements des sols, dès lors qu'ils sont liés et nécessaires :

- à des travaux de construction ou occupations et utilisations du sol admises par le règlement,
- à la lutte contre des risques ou des nuisances de toute nature,
- la valorisation des déchets par enfouissement (article L. 541-32 du code de l'environnement),
- la mise en valeur ou la restauration d'espaces écologiques sensibles, telles que les zones humides.

5.2.2 ARTICLE NE 2 : MIXITE FONCTIONNELLE ET SOCIALE

Sans objet.

5.2.3 ARTICLE NE 3 : VOLUMETRIE ET IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS

5.2.3.1 Implantation des constructions par rapport aux voies et emprises publiques ou privées

Le choix d'implantation des constructions s'effectue en prenant en compte la topographie du terrain et du paysage environnant, et en poursuivant un objectif de limitation de leur impact visuel sur le paysage. En outre, le choix d'implantation prend en compte les aménagements nécessaires aux manœuvres des engins agricoles ainsi que les distances de sécurité engendrées par le stockage de produits dangereux.

5.2.3.2 Implantations des constructions par rapport aux limites séparatives

Le choix d'implantation des constructions s'effectue en prenant en compte la topographie du terrain et du paysage environnant, et en poursuivant un objectif de limitation de leur impact visuel sur le paysage. En outre, le choix d'implantation prend en compte les aménagements nécessaires aux manœuvres des engins agricoles ainsi que les distances de sécurité engendrées par le stockage de produits dangereux.

5.2.3.3 Implantation des constructions les unes par rapport aux autres sur une même propriété

Le choix d'implantation des constructions prend en compte l'organisation des constructions existantes sur le terrain pour conserver une harmonie d'ensemble.

5.2.3.4 Emprise au sol des constructions

Le coefficient d'emprise au sol des constructions est limité à 5% de la superficie du terrain.

5.2.3.5 Hauteur maximale des constructions

La hauteur totale des constructions ne doit pas excéder 9m.

La hauteur des constructions et installations nécessaires à des équipements d'intérêt collectif et de services publics peut être supérieure aux normes visées ci-dessus, dès lors que leur nature ainsi que des contraintes techniques ou fonctionnelles, nécessitent une hauteur plus importante.

5.2.4 ARTICLE NE 4 : QUALITE URBAINE, ARCHITECTURALE, ENVIRONNEMENTALE ET PAYSAGERE

Les constructions nouvelles sont conçues, tant au regard de leur implantation que des matériaux utilisés ou du choix des couleurs, de façon à s'inscrire dans le site au regard de ses caractéristiques.

5.2.4.1 Clôtures

Les clôtures doivent respecter les effets de continuité visuelle et urbaine. Elles doivent également s'intégrer aux clôtures limitrophes.

L'ajout d'écrans opaques est interdit sur toutes les clôtures ; seul le doublage par des écrans ajourés qui n'obérera pas les passages de la petite faune est autorisé, ainsi qu'un doublage par des haies végétales ou des plantes grimpantes.

Les clôtures doivent être implantées à l'alignement de la voie, sauf en cas d'impossibilité technique.

Les clôtures proprement dites sont soit constituées d'un grillage doublé d'une haie vive, soit plantées.

La hauteur totale de la clôture en front de voie est limitée à 2m.

Clôtures plantées

Lorsqu'elles sont composées d'une haie plantée ; elles doivent être réalisées en espèces indigènes. Elles doivent être plantées à 50cm de la limite de propriété du terrain voisin et avoir une hauteur inférieure ou égale à 2m.

5.2.4.2 Dispositifs favorisant les économies d'énergie et l'adaptation climatique

Les dispositifs destinés à économiser de l'énergie ou à produire de l'énergie renouvelable dans les constructions, tels que panneaux solaires, éoliennes, toitures végétalisées, rehaussement de couverture pour isolation thermique, sont autorisés en saillies des toitures à condition que leur volumétrie s'insère harmonieusement dans le cadre bâti environnant.

Dans le cadre de la lutte contre le phénomène d'îlots de chaleur urbain, l'emploi de revêtements de sols pour les espaces extérieurs doit privilégier les tons clairs caractérisés par un albédo élevé.

5.2.5 ARTICLE NE 5 : TRAITEMENT ENVIRONNEMENTAL ET PAYSAGER DES ESPACES NON BATIS ET ABORDS DES CONSTRUCTIONS

5.2.5.1 Coefficient de pleine terre

Au moins 50% de la surface du terrain doit être maintenue en espaces verts de pleine terre.

5.2.5.2 4.1.6.2 Espaces libres et obligations de planter

Les arbres et plantations existantes doivent être conservés.

Seuls les travaux et plantations visant à améliorer l'écosystème et à le valoriser sont autorisés. Toute plantation d'espèce cataloguée comme invasive est proscrite. Il est interdit de planter des haies mono-spécifiques et des essences horticoles. Il est recommandé de planter des haies diversifiées d'essences locales.

5.2.5.3 Les aires de stationnement et leurs accès

Les aires de stationnement doivent être aménagées en revêtement perméable. Lorsque la surface des aires de stationnement, excède 500 m², les accès doivent être divisés par des rangées d'arbres ou de haies vives et des écrans boisés doivent être aménagés en bordure de voies.

5.2.6 ARTICLE NE 6 : STATIONNEMENT

Les normes de stationnement applicables sont indiquées au titre 2 du présent règlement.

5.2.7 ARTICLE NE 7 : DESSERTE PAR LES VOIES PUBLIQUES OU PRIVEES

5.2.7.1 Accès

Les dispositions relatives aux accès sont indiquées au titre 2 du présent règlement.

5.2.7.2 Voirie

Les dispositions relatives à la voirie sont indiquées au titre 2 du présent règlement.

5.2.8 ARTICLE NE 8 : DESSERTE PAR LES RESEAUX

Les dispositions relatives aux réseaux sont indiquées au titre 2 du présent règlement.

5.3 DISPOSITIONS APPLICABLES A LA ZONE NH

Les dispositions réglementaires relatives à la zone NH s'appliquent de façon complémentaire avec les dispositions générales édictées au titre 2 du présent règlement.

Caractère et vocation de la zone NH

Il s'agit des secteurs comprenant le hameau de Velannes-le-Bois, ainsi que le secteur ouest de la rue des Boves.

5.3.2 ARTICLE NH 1 : INTERDICTION ET LIMITATION DE CERTAINS USAGES ET AFFECTATIONS DES SOLS, CONSTRUCTIONS ET ACTIVITES

Destinations	Sous-destinations	Zone Nh		
		Autorisation	Autorisation sous conditions	Interdiction
Exploitation agricole et forestière	Exploitation agricole			X
	Exploitation forestière			X
Habitation	Logement		X	
	Hébergement		X	
Commerces et activités de service	Artisanat et commerce de détail			X
	Restauration			X
	Commerce de gros			X
	Activités de services où s'effectue l'accueil d'une clientèle			X
	Cinéma			X
	Hôtels			X
	Autres hébergements touristiques			X
Equipements d'intérêt collectif et services publics	Locaux et bureaux accueillant du public des administrations publiques et assimilés			X
	Locaux techniques et industriels des administrations publiques et assimilés			X
	Etablissements d'enseignement, de santé et d'action sociale			X
	Salles d'art et de spectacles			X
	Equipements sportifs			X
	Lieux de culte			X
	Autres équipements recevant du public			X
Autres activités des secteurs primaire,	Industrie			X
	Entrepôt			X

secondaire ou tertiaire	Bureau			**X**
	Centre de congrès et d'exposition			**X**
	Cuisine dédiée à la vente en ligne			**X**

Sont interdits :

- les installations classées pour la protection de l'environnement (ICPE) relevant du régime de l'autorisation,
- les dépôts de toute nature (ferrailles, matériaux, déchets, récupération de voitures, etc.),
- les activités de stockage-entreposage sauf celles directement liées aux activités autorisées, dans la limite de 15% de la surface de plancher totale,
- les aires de jeu et de loisirs, sauf celles liées aux occupations autorisées,
- les terrains de camping et de caravanage,
- les affouillements et exhaussements de sol, sauf ceux liés à l'assainissement pluvial, ou strictement indispensables pour la réalisation des types d'occupation ou d'utilisation autorisés,
- tous autres usages des sols, en dehors des occupations et utilisations des sols admis sous conditions,
- toute autre occupation ou utilisation que celles listées à l'article NH1.

Sont admises sous conditions, les occupations et utilisations du sol suivantes :

- La reconstruction à l'identique de bâtiments régulièrement édifiés mais démolis ou détruits après sinistre (dans un délai maximal de 10 ans à compter de la survenance de la démolition ou du sinistre),
- La réhabilitation de bâtiments existants, leur réutilisation, leur reconstruction dans le même gabarit, pour un usage d'habitation, dans la limite d'une surface de plancher de 300 m²,
- L'aménagement et l'extension mesurée des constructions existantes à destination d'habitation dans la limite de 20% d'emprise au sol de la construction existante, sous réserve de respecter l'aspect volumétrique et architectural préexistant et sous réserve qu'il n'y ait pas création d'un nouveau logement. L'emprise au sol totale de la construction existante après extension ne doit pas dépasser 200m².

5.3.3 ARTICLE NH 2 : MIXITE FONCTIONNELLE ET SOCIALE

Sans objet.

5.3.4 ARTICLE NH 3 : VOLUMETRIE ET IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS

5.3.4.1 Implantation des constructions par rapport aux voies et emprises publiques ou privées

Les constructions et extensions sont implantées à l'alignement ou en recul de 5m minimum.

Le choix de l'implantation des constructions prend en compte la nature des voies concernées, l'aspect architectural de la construction et l'environnement proche dans lequel les constructions s'inscrivent.

5.3.4.2 Implantations des constructions par rapport aux limites séparatives

Les constructions et extensions sont implantées en limite séparative ou en retrait.

En cas de retrait par rapport aux limites séparatives, celui-ci est au moins égal à 6m en cas de façade comportant des baies, 3m pour les autres cas.

5.3.4.3 Implantation des constructions les unes par rapport aux autres sur une même propriété

La distance entre deux constructions non contiguës implantées sur un même terrain est au moins égale à 6m.

Cette distance peut être ramenée à 3m pour les parties de constructions ne comportant pas d'ouverture.

5.3.4.4 Emprise au sol des constructions

L'emprise au sol des constructions ne doit pas excéder 30% de la surface du terrain.

5.3.4.5 Hauteur maximale des constructions

La hauteur totale des constructions ne doit pas excéder 10m.

5.3.5 ARTICLE NH 4 : QUALITE URBAINE, ARCHITECTURALE, ENVIRONNEMENTALE ET PAYSAGERE

5.3.5.1 Façades

Matériaux

Les constructions à destination d'habitat doivent être enduites sauf la pierre naturelle qui peut être beurrée à pierre vue ainsi que les constructions en bois ou bardage bois.

Le soubassement des constructions nouvelles doit être traité comme le reste de l'habitation lorsqu'il possède une partie visible supérieure à 0,60 m au-dessus du terrain naturel (spécialement en ce qui concerne l'enduit et la teinte).

Ouvertures

Les nouvelles ouvertures en façade principale doivent être limitées et respecter les proportions des ouvertures existantes.

5.3.5.2 Toitures

Forme

Pour les constructions principales, la toiture doit comporter aucune, deux ou quatre pentes.

Les pentes de toit des constructions principales doivent être comprises entre 35° et 45°.

Pour les constructions annexes et les extensions, la toiture doit comporter aucune, une ou deux pentes.

Matériaux et couleurs

Pour les extensions, la couverture doit correspondre dans la mesure du possible à la couverture de la construction principale.

Pour les constructions annexes les couvertures en zinc, matériaux transparents sont admis.

5.3.5.3 Clôtures

Les clôtures doivent respecter les effets de continuité visuelle et urbaine. Elles doivent également s'intégrer aux clôtures limitrophes.

L'ajout d'écrans opaques est interdit sur toutes les clôtures ; seul le doublage par des écrans ajourés qui n'obérera pas les passages de la petite faune est autorisé, ainsi qu'un doublage par des haies végétales ou des plantes grimpantes.

Clôtures sur rue

Les clôtures doivent être implantées à l'alignement de la voie, sauf en cas d'impossibilité technique.

Les murs et grilles anciens doivent être conservés dans la mesure du possible.

Les clôtures proprement dites sont constituées, tant à la limite d'emprise de la voie que sur la profondeur de la marge de recul (en cas de retour), d'un mur-bahut maçonné de 80cm maximum de hauteur, en unité de matériaux et de couleur avec la construction, surmonté d'une grille ou d'une clôture à claire-voie. Les coffrets techniques de branchement sont, autant que faire se peut, intégrés dans le mur-bahut.

La hauteur totale de la clôture en front de voie est limitée à 2m (compris portails et portillons) à l'exception de murs ou grilles anciens existants ou réutilisés.

Clôture en limite de zone agricole et naturelle

Au contact d'une zone naturelle ou agricole, seules les clôtures constituées de dispositifs grillagés et végétalisés sont autorisées. Les murs ou palissades ne pourront être réalisés que s'ils sont justifiés par le prolongement physique d'un bâtiment existant.

En limite de zone agricole (zone A) et naturelle (zone N), toute nouvelle clôture ou nouveau portail doit être de type « Petite faune », c'est-à-dire être susceptible de laisser passer la petite faune terrestre (type hérisson).

Les clôtures présentent pour cela, a minima une ouverture ponctuelle en bas de clôture de format 15 x 15cm située au moins tous les 10m le long de la clôture. La clôture peut présenter une ouverture de 15cm de haut sur tout ou partie de sa longueur.

Les portails présenteront en bas de portail une ouverture de 15cm de haut sur toute leur longueur.

Clôtures séparatives

Les clôtures séparatives entre terrains voisins ne peuvent pas excéder 2m de hauteur par rapport au terrain naturel.

Lorsqu'elles sont composées d'un mur, elles doivent être réalisées en unité de matériaux et de couleur avec la construction. Elles doivent en tout état de cause ménager en partie basse, au ras du sol, des espaces ajourés de 0,15 x 0,15m minimum à intervalles réguliers, de façon à permettre l'écoulement des eaux et les déplacements de la petite faune.

Clôtures plantées

Lorsqu'elles sont composées d'une haie plantée ; elles doivent être réalisées en espèces indigènes. Elles doivent être plantées à 50cm de la limite de propriété du terrain voisin et avoir une hauteur inférieure ou égale à 2m.

5.3.5.4 Dispositifs favorisant les économies d'énergie et l'adaptation climatique

Les dispositifs destinés à économiser de l'énergie ou à produire de l'énergie renouvelable dans les constructions, tels que panneaux solaires, éoliennes, toitures végétalisées, rehaussement de couverture pour isolation thermique, sont autorisés en saillies des toitures à condition que leur volumétrie s'insère harmonieusement dans le cadre bâti environnant.

Dans le cadre de la lutte contre le phénomène d'îlots de chaleur urbain, l'emploi de revêtements de sols pour les espaces extérieurs doit privilégier les tons clairs caractérisés par un albédo élevé.

5.3.6 ARTICLE NH 5 : TRAITEMENT ENVIRONNEMENTAL ET PAYSAGER DES ESPACES NON BATIS ET ABORDS DES CONSTRUCTIONS

5.3.6.1 Coefficient de pleine terre

Au moins 60% de la surface du terrain doit être maintenue en espaces verts de pleine terre.

5.3.6.2 Espaces libres et obligations de planter

Les normes de plantation des espaces libres non bâtis applicables sont indiquées au titre 2 du présent règlement. Les marges de reculement en bordure de voie sont comprises en tant qu'espaces libres non bâtis.

5.3.7 ARTICLE NH 6 : STATIONNEMENT

Les normes de stationnement applicables sont indiquées au titre 2 du présent règlement.

5.3.8 ARTICLE NH 7 : DESSERTE PAR LES VOIES PUBLIQUES OU PRIVEES

5.3.8.1 Accès

Les dispositions relatives aux accès sont indiquées au titre 2 du présent règlement.

5.3.8.2 Voirie

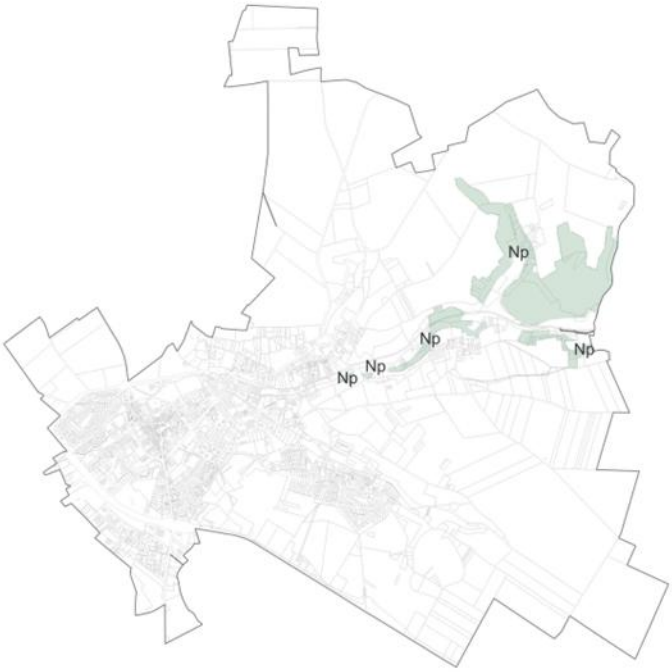
Les dispositions relatives à la voirie sont indiquées au titre 2 du présent règlement.

5.3.9 ARTICLE NH 8 : DESSERTE PAR LES RESEAUX

Les dispositions relatives aux réseaux sont indiquées au titre 2 du présent règlement.

5.4 DISPOSITIONS APPLICABLES A LA ZONE NP

Les dispositions réglementaires relatives à la zone NP s'appliquent de façon complémentaire avec les dispositions générales édictées au titre 2 du présent règlement.



Caractère et vocation de la zone NP

Il s'agit de la zone naturelle d'intérêt écologique qui correspond aux espaces aux espaces naturels et forestiers sensibles au regard de leur qualité paysagère, esthétique ou écologique et aux réservoirs de biodiversité.

5.4.2 ARTICLE NP 1 : INTERDICTION ET LIMITATION DE CERTAINS USAGES ET AFFECTATIONS DES SOLS, CONSTRUCTIONS ET ACTIVITES

Destinations	Sous-destinations	Zone NP		
		Autorisation	Autorisation sous conditions	Interdiction
Exploitation agricole et forestière	Exploitation agricole			**X**
	Exploitation forestière		**X**	**X**
Habitation	Logement			**X**
	Hébergement			**X**
Commerces et activités de service	Artisanat et commerce de détail			**X**
	Restauration			**X**
	Commerce de gros			**X**
	Activités de services où s'effectue l'accueil d'une clientèle			**X**
	Cinéma			**X**
	Hôtels			**X**
	Autres hébergements touristiques			**X**
Equipements d'intérêt collectif et services publics	Locaux et bureaux accueillant du public des administrations publiques et assimilés			**X**
	Locaux techniques et industriels des administrations publiques et assimilés			**X**
	Etablissements d'enseignement, de santé et d'action sociale			**X**
	Salles d'art et de spectacles			**X**
	Equipements sportifs			**X**
	Lieux de culte			**X**
	Autres équipements recevant du public			**X**
Autres activités des secteurs primaire,	Industrie			**X**
	Entrepôt			**X**

secondaire ou tertiaire	Bureau			**X**
	Centre de congrès et d'exposition			**X**
	Cuisine dédiée à la vente en ligne			**X**

Sont interdits :

- Les constructions de toutes natures, sauf celles admises sous conditions,
- Les dépôts de toute nature (ferrailles, matériaux, déchets, récupération de voitures, etc.…),
- La destruction cours d'eau et plans d'eau identifiées au plan de zonage (par comblement, remblaiement ou drainage) ou la modification de leur alimentation en eau,
- Tous autres usages des sols que ceux directement liés à l'activité agricole, à l'exploitation forestière, et en dehors des occupations et destinations limitativement listées à la section suivante

Sont admises sous conditions, les occupations et utilisations du sol suivantes :

- Les constructions d'équipements techniques nécessaires à l'exploitation agricole ou forestière, sous réserve de leur bonne intégration dans le paysage et de leur bonne desserte routière,
- Les constructions d'équipements techniques directement liés à l'alimentation en eau, à l'assainissement, à la sécurité, à l'énergie ou aux télécommunications,
- Les équipements légers strictement liés à la sécurité, la gestion et à la valorisation du milieu naturel pour le public,
- Les infrastructures de circulation (routes en revêtement perméable, chemins d'exploitation, pistes cyclables ou chemins de randonnée…)
- Les aménagements de berges et de zones vertes propices à constituer des réservoirs ou de corridors de biodiversité selon les préconisations du Schéma Régional de Cohérence Ecologique (SRCE), sous réserve d'expertise et de validation par un comité de surveillance scientifique et de la Police de l'Eau.

5.4.3 ARTICLE NP 2 : MIXITE FONCTIONNELLE ET SOCIALE

Sans objet.

5.4.4 ARTICLE NP 3 : VOLUMETRIE ET IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS

5.4.4.1 Implantation des constructions par rapport aux voies et emprises publiques ou privées

Le choix d'implantation des constructions s'effectue en prenant en compte la topographie du terrain et du paysage environnant, et en poursuivant un objectif de limitation de leur impact visuel sur le paysage. En outre, le choix d'implantation prend en compte les aménagements nécessaires aux manœuvres des engins agricoles ainsi que les distances de sécurité engendrées par le stockage de produits dangereux.

5.4.4.2 Implantations des constructions par rapport aux limites séparatives

Le choix d'implantation des constructions s'effectue en prenant en compte la topographie du terrain et du paysage environnant, et en poursuivant un objectif de limitation de leur impact visuel sur le paysage. En outre, le choix d'implantation prend en compte les aménagements nécessaires aux manœuvres des engins agricoles ainsi que les distances de sécurité engendrées par le stockage de produits dangereux.

5.4.4.3 Implantation des constructions les unes par rapport aux autres sur une même propriété

Le choix d'implantation des constructions prend en compte l'organisation des constructions existantes sur le terrain pour conserver une harmonie d'ensemble.

5.4.4.4 Emprise au sol des constructions

L'emprise au sol maximale des constructions prend en compte la topographie du terrain et son caractère arboré, ainsi que le paysage environnant, en cherchant à limiter l'impact visuel des constructions dans le paysage et à préserver les éléments constitutifs de la trame verte et bleue, identifiés ou non au plan de zonage.

5.4.4.5 Hauteur maximale des constructions

Sans objet.

5.4.5 ARTICLE NP 4 : QUALITE URBAINE, ARCHITECTURALE, ENVIRONNEMENTALE ET PAYSAGERE

Tous les travaux, ouvrages, installations, constructions ou aménagements de constructions existantes, par leur situation, leurs dimensions, leur conception, leur mode de réalisation, leur aspect extérieur, prennent en compte l'intérêt et la qualité des lieux, des sites, des paysages naturels ainsi que la conservation des perspectives paysagères.

5.4.5.1 Dispositifs favorisant les économies d'énergie et l'adaptation climatique

Sans objet.

5.4.6 ARTICLE NP 5 : TRAITEMENT ENVIRONNEMENTAL ET PAYSAGER DES ESPACES NON BATIS ET ABORDS DES CONSTRUCTIONS

5.4.6.1 Coefficient de pleine terre

Toute surface non artificialisée doit être conservée. Cette protection vise à préserver ces espaces de tout usage, construction et activité qui est incompatible avec l'objectif de maintenir, voire renforcer, la biodiversité existante des espaces.

Les travaux, ouvrages, installations, constructions ou aménagements de constructions existantes, par leur conception, leur mode de réalisation, leur aspect extérieur, doivent prendre en considération les caractéristiques spécifiques environnementales de cet espace afin de s'y intégrer de façon à minimiser leur impact visuel et écologique.

5.4.6.2 Espaces libres et obligations de planter

Les arbres et plantations existantes doivent être conservés.

Seuls les travaux et plantations visant à améliorer l'écosystème et à le valoriser sont autorisés. Toute plantation d'espèce cataloguée comme invasive est proscrite. Il est interdit de planter des haies mono-spécifiques et des essences horticoles. Il est recommandé de planter des haies diversifiées d'essences locales[6].

[6] Se référer à l'annexe du règlement écrit

5.4.7 ARTICLE NP 6 : STATIONNEMENT

Les normes de stationnement applicables sont indiquées au titre 2 du présent règlement.

5.4.8 ARTICLE NP 7 : DESSERTE PAR LES VOIES PUBLIQUES OU PRIVEES

5.4.8.1 Accès

Sans objet.

5.4.8.2 Voirie

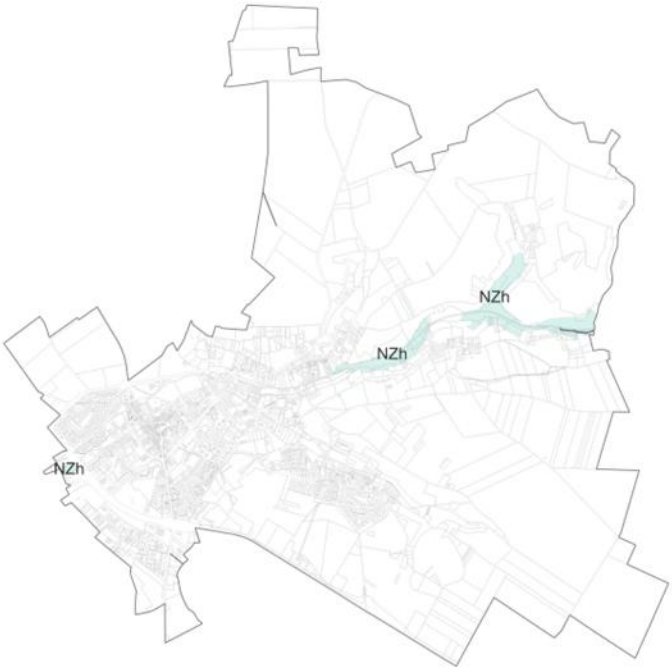
Sans objet.

5.4.9 ARTICLE NP 8 : DESSERTE PAR LES RESEAUX

Sans objet

5.5 DISPOSITIONS APPLICABLES A LA ZONE NZH

Les dispositions réglementaires relatives à la zone Nzh s'appliquent de façon complémentaire avec les dispositions générales édictées au titre 2 du présent règlement.



Caractère et vocation de la zone Nzh

Il s'agit de la zone qui correspond aux zones naturelles humides avérées selon les enveloppes d'alerte des zones humides de la Direction Régionale et Interdépartementale de l'Environnement, l'Aménagement et des Transports.

5.5.2 ARTICLE NZH 1 : INTERDICTION ET LIMITATION DE CERTAINS USAGES ET AFFECTATIONS DES SOLS, CONSTRUCTIONS ET ACTIVITES

Sont interdits :

- Les constructions et aménagement de toutes natures, sauf celles admises sous conditions,
- Les dépôts de toute nature (ferrailles, matériaux, déchets, récupération de voitures, etc.…),
- Tous travaux, occupations et utilisations du sol, ainsi que tout aménagement susceptible de compromettre l'existence, la qualité hydraulique et biologique des zones humides,
- La création de plans d'eau artificiels,
- Le drainage, remblaiement ou le comblement,
- Le défrichement des landes,
- L'imperméabilisation des sols,
- La plantation de boisements susceptibles de remettre en cause les particularités écologiques de la zone,
- Les affouillements et exhaussements de sol.

Sont admises sous conditions, les occupations et utilisations du sol suivantes :

- Les travaux de restauration des zones humides visant une reconquête de leurs fonctions naturelles,
- Les travaux prévus par le plan de gestion le cas échéant,
- Les aménagements légers nécessaires à la gestion ou à l'ouverture au public de ces milieux, à condition que leur localisation et leur aspect ne portent pas atteinte à la préservation de ces milieux et que les aménagements soient conçus de manière à permettre un retour du site à l'état naturel (cheminements piétonniers, cyclables réalisés en matériaux perméables et non polluant, etc.)

5.5.3 ARTICLE NZH 2 : MIXITE FONCTIONNELLE ET SOCIALE

Sans objet.

5.5.4 ARTICLE NZH 3 : VOLUMETRIE ET IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS

5.5.4.1 Implantation des constructions par rapport aux voies et emprises publiques ou privées

Sans objet.

5.5.4.2 Implantations des constructions par rapport aux limites séparatives

Sans objet.

5.5.4.3 Implantation des constructions les unes par rapport aux autres sur une même propriété

Sans objet.

5.5.4.4 Emprise au sol des constructions

Sans objet.

5.5.4.5 Hauteur maximale des constructions

Sans objet.

5.5.5 ARTICLE NZH 4 : QUALITE URBAINE, ARCHITECTURALE, ENVIRONNEMENTALE ET PAYSAGERE

Sans objet.

5.5.5.1 Dispositifs favorisant les économies d'énergie et l'adaptation climatique

Sans objet.

5.5.6 ARTICLE NZH 5 : TRAITEMENT ENVIRONNEMENTAL ET PAYSAGER DES ESPACES NON BATIS ET ABORDS DES CONSTRUCTIONS

5.5.6.1 Coefficient de pleine terre

Toute surface non artificialisée doit être conservée. Cette protection vise à préserver ces espaces de tout usage, construction et activité qui est incompatible avec le caractère humide des espaces.

Les travaux, ouvrages, installations, constructions ou aménagements de constructions existantes, par leur conception, leur mode de réalisation, leur aspect extérieur, doivent prendre en considération les caractéristiques spécifiques humides de cet espace afin de s'y intégrer de façon à minimiser leur impact visuel et écologique.

5.5.6.2 4.1.6.2 Espaces libres et obligations de planter

Les arbres et plantations existantes doivent être conservés.

Seuls les travaux et plantations visant à améliorer l'écosystème et à le valoriser sont autorisés. Toute plantation d'espèce cataloguée comme invasive est proscrite. Il est interdit de planter des haies mono-spécifiques et des essences horticoles. Il est recommandé de planter des haies diversifiées d'essences locales.

5.5.7 ARTICLE NZH 6 : STATIONNEMENT

Sans objet.

5.5.8 ARTICLE NZH 7 : DESSERTE PAR LES VOIES PUBLIQUES OU PRIVEES

Sans objet.

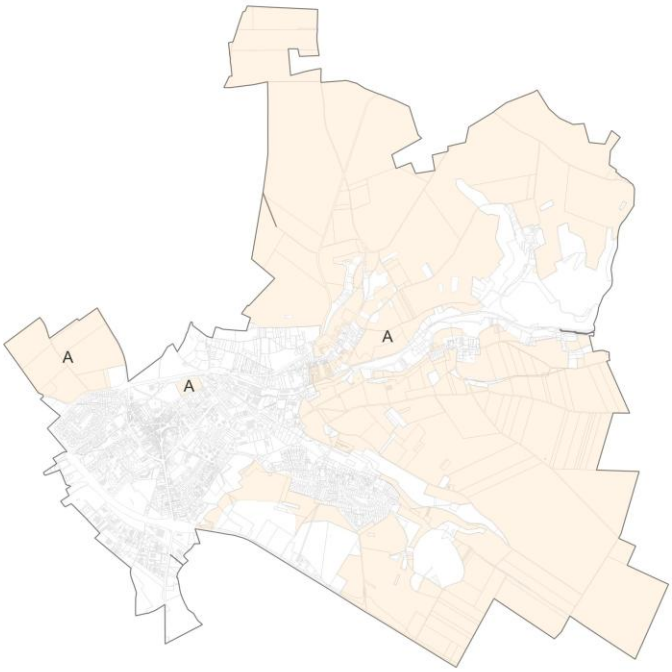
5.5.9 ARTICLE NZH 8 : DESSERTE PAR LES RESEAUX

Sans objet.

6 DISPOSITIONS APPLICABLES AUX ZONES AGRICOLES

6.1 DISPOSITIONS APPLICABLES A LA ZONE A

Les dispositions réglementaires relatives à la zone A s'appliquent de façon complémentaire avec les dispositions générales édictées au titre 2 du présent règlement.



Caractère et vocation de la zone A

Cette zone correspond aux secteurs de mise en valeur et de préservation des activités agricoles. C'est une zone à protéger en raison du potentiel agronomique, biologique et/ou économique des emprises cultivables du territoire communal.

6.1.2 ARTICLE A 1 : INTERDICTION ET LIMITATION DE CERTAINS USAGES ET AFFECTATIONS DES SOLS, CONSTRUCTIONS ET ACTIVITES

Destinations	Sous-destinations	Zone A		
		Autorisation	Autorisation sous conditions	Interdiction
Exploitation agricole et forestière	Exploitation agricole	**X**		
	Exploitation forestière			**X**
Habitation	Logement		**X**	
	Hébergement		**X**	
Commerces et activités de service	Artisanat et commerce de détail			**X**
	Restauration		**X***	
	Commerce de gros			**X**
	Activités de services où s'effectue l'accueil d'une clientèle			**X**
	Cinéma			**X**
	Hôtels			**X**
	Autres hébergements touristiques			**X**
Equipements d'intérêt collectif et services publics	Locaux et bureaux accueillant du public des administrations publiques et assimilés			**X**
	Locaux techniques et industriels des administrations publiques et assimilés		**X**	
	Etablissements d'enseignement, de santé et d'action sociale		**X***	
	Salles d'art et de spectacles			**X**
	Equipements sportifs			**X**
	Lieux de culte			**X**
	Autres équipements recevant du public		**X***	
Autres activités des secteurs primaire,	Industrie			**X**
	Entrepôt			**X**
	Bureau			**X**

secondaire ou tertiaire	Centre de congrès et d'exposition			**X**
	Cuisine dédiée à la vente en ligne			**X**

*Ces sous-destinations sont seulement autorisées par le changement de destination d'une construction existante.

Sont interdits :

- Tous autres usages des sols que ceux directement liés à l'activité agricole, en dehors des occupations et destinations listées à dans la section suivante relatives aux occupations et utilisations du sol admises sous conditions, exercées à titre accessoire et complémentaire de la destination principale

Sont admises sous conditions, les occupations et utilisations du sol suivantes :

- La reconstruction à l'identique de bâtiments régulièrement édifiés mais démolis ou détruits après sinistre (dans un délai maximal de 10 ans à compter de la survenance de la démolition ou du sinistre)
- La construction de bâtiments et/ou d'équipements techniques strictement nécessaires à l'exploitation agricole, sous réserve de leur bonne intégration dans le paysage et de leur bonne desserte routière, ainsi que ceux qui sont nécessaires à la transformation, au conditionnement et à la commercialisation des produits agricoles, lorsque ces activités constituent le prolongement de l'acte de production
- La construction de bâtiments à usage d'habitation individuelle strictement nécessaires à l'activité principale (exploitation agricole) est autorisée dans la limite d'une seule habitation par siège d'exploitation, d'une emprise au sol maximale de 150 m², et sous réserve d'être implantée à proximité du siège de l'exploitation,
- Les constructions d'équipements techniques directement liés à l'alimentation en eau, à l'assainissement, à la sécurité, à l'énergie, au transport ferroviaire, à l'exploitation ou la recherche d'hydrocarbures, ou encore aux télécommunications,
- Le changement de destination des constructions existantes identifiées au plan de zonage vers les sous-destinations visées plus haut, dès lors que :
    - La future destination de la construction est compatible avec les caractéristiques de la construction d'origine ainsi qu'avec l'environnement du lieu dans lequel elle se situe,
    - Les travaux rendus nécessaires par ce changement de destination prennent en compte les caractéristiques architecturales du bâti d'origine et les mettent en valeur.
- L'aménagement et l'extension mesurée des constructions existantes dans la limite de 20% d'emprise au sol de la construction existante, sous réserve

de respecter l'aspect volumétrique et architectural préexistant et sous réserve qu'il n'y ait pas création d'un nouveau logement. L'emprise au sol totale de la construction existante après extension ne doit pas dépasser 200m²

- Les infrastructures de circulation (route, chemins d'exploitation, pistes cyclables ou chemins de randonnée...)
- L'aménagement d'aires de stationnement en surface, dès lors que le traitement de ces aires conserve une perméabilité des sols et que sa conception et sa localisation permettent son insertion dans le paysage, et qu'il est nécessaire :
  - Soit à l'accueil du public lié à des activités de loisirs ou sportives,
  - Soit à des activités situées dans une zone urbaine à proximité,
  - Soit aux besoins liés à de nouveaux modes de mobilité,
  - Soit à des constructions ou usages des sols autorisés par le présent règlement.
- Les clôtures.

6.1.3 ARTICLE A 2 : MIXITE FONCTIONNELLE ET SOCIALE

Sans objet.

6.1.4 ARTICLE A 3 : VOLUMETRIE ET IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS

6.1.4.1 Implantation des constructions par rapport aux voies et emprises publiques ou privées

Les constructions sont implantées en recul de 10m de l'alignement.

Le choix d'implantation des constructions s'effectue en prenant en compte la topographie du terrain et du paysage environnant, et en poursuivant un objectif de limitation de leur impact visuel sur le paysage. En outre, le choix d'implantation prend en compte les aménagements nécessaires aux manœuvres des engins agricoles ainsi que les distances de sécurité engendrées par le stockage de produits dangereux.

6.1.4.2 Implantations des constructions par rapport aux limites séparatives

Les constructions sont implantées en retrait de 6m des limites séparatives.

6.1.4.3 Implantation des constructions les unes par rapport aux autres sur une même propriété

Sans objet.

6.1.4.4 Emprise au sol des constructions

La localisation de l'emprise au sol des constructions prend en compte la topographie du terrain et son caractère arboré, ainsi que le paysage environnant, en cherchant à limiter l'impact visuel des constructions dans le paysage et à préserver les éléments constitutifs de la trame verte et bleue, identifiés ou non au plan de zonage.

6.1.4.5 Hauteur maximale des constructions

La hauteur totale des constructions ne doit pas excéder 15m.

La hauteur totale des constructions à destination d'habitation ne doit pas excéder 10m.

ARTICLE A 4 : QUALITE URBAINE, ARCHITECTURALE, ENVIRONNEMENTALE ET PAYSAGERE

6.1.4.6 Façades

Matériaux

Les façades des bâtiments agricoles seront constituées à prédominances de bardages en bois, posés à claire-voie ou à recouvrement.

L'utilisation de bois local ou issu de filières durables est encouragée. La teinte du bois, naturelle ou lasurée, doit permettre son intégration discrète dans le paysage environnant (tons naturels, bruns, grisés, ocres).

Les menuiseries des façades seront en bois ou en aluminium laqué à la couleur des bardages

Le soubassement des constructions nouvelles doit être traité comme le reste de l'habitation lorsqu'il possède une partie visible supérieure à 0,60 m au-dessus du terrain naturel (spécialement en ce qui concerne l'enduit et la teinte).

Ouvertures

Les nouvelles ouvertures en façade principale doivent être limitées et respecter les proportions des ouvertures existantes.

6.1.4.7 Toitures

Forme

Les constructions à usage agricole doivent s'intégrer au paysage environnant. Une attention particulière est portée à l'aspect des bâtiments depuis les espaces publics et les points de vue majeurs du territoire. Les abords directs des constructions doivent être traités de manière à limiter leur impact visuel.

La toiture des constructions à usage agricole comporte obligatoirement deux versants. La pente de toiture ne peut être inférieure à 30° sur l'horizontale, sauf nécessité fonctionnelle dûment justifiée dans le dossier de demande d'autorisation. La pente de toiture ne pourra être supérieure à 45°.

Les toitures des annexes et extensions des autres constructions doivent comporter aucune, une ou deux pentes.

Les matériaux et revêtements de toitures doivent présenter des tonalités similaires à celles des matériaux traditionnels locaux (tonalités rosées, orangées ou assimilées), dans un souci d'insertion paysagère.

L'utilisation de tuiles mécaniques à côtes verticales apparentes est autorisée pour la couverture des annexes, granges ou bâtiments agricoles, sous réserve que celles-ci soient de teinte rosée ou orangée.

Les matériaux utilisés doivent favoriser l'intégration des bâtiments dans leur environnement, notamment par le choix de coloris sobres et adaptés au contexte local.

Matériaux et couleurs

Pour les extensions, la couverture doit correspondre dans la mesure du possible à la couverture de la construction principale.

Pour les constructions annexes les couvertures en zinc, matériaux transparents sont admis.

6.1.4.8 Clôtures

Les clôtures doivent respecter les effets de continuité visuelle et urbaine. Elles doivent également s'intégrer aux clôtures limitrophes.

L'ajout d'écrans opaques est interdit sur toutes les clôtures ; seul le doublage par des écrans ajourés qui n'obérera pas les passages de la petite faune est autorisé, ainsi qu'un doublage par des haies végétales ou des plantes grimpantes.

Les clôtures doivent être implantées à l'alignement de la voie, sauf en cas d'impossibilité technique.

Au contact d'une zone naturelle ou agricole, seules les clôtures constituées de dispositifs grillagés et végétalisés sont autorisées. Les murs ou palissades ne pourront être réalisés que s'ils sont justifiés par le prolongement physique d'un bâtiment existant. Les murs et grilles anciens doivent être conservés.

Les clôtures proprement dites sont constituées, tant à la limite d'emprise de la voie que sur la profondeur de la marge de recul (en cas de retour), d'un mur-bahut maçonné de 1,10 mètres maximum de hauteur, en unité de matériaux et de couleur avec la construction, surmonté d'une grille ou d'une clôture à claire-voie. Les coffrets techniques de branchement sont, autant que faire se peut, intégrés dans le mur-bahut.

La hauteur totale de la clôture en front de voie est limitée à 2 mètres (compris portails et portillons) - à l'exception de murs ou grilles anciens existants ou réutilisés.

Clôtures plantées

Lorsqu'elles sont composées d'une haie plantée ; elles doivent être réalisées en espèces indigènes. Elles doivent être plantées à 50cm de la limite de propriété du terrain voisin et avoir une hauteur inférieure ou égale à 2m.

6.1.4.9 Dispositifs favorisant les économies d'énergie et l'adaptation climatique

Sans objet.

6.1.5 ARTICLE A 5 : TRAITEMENT ENVIRONNEMENTAL ET PAYSAGER DES ESPACES NON BATIS ET ABORDS DES CONSTRUCTIONS

6.1.5.1 Coefficient de pleine terre

Sans objet.

6.1.5.2 Espaces libres et obligations de planter

Les arbres et plantations existantes doivent être conservés.

Toute construction nouvelle devra être accompagnée de plantations extérieures destinées à favoriser son intégration paysagère. Il est ainsi exigé la réalisation d'une haie périphérique d'essences locales et, le cas échéant, la plantation d'arbres d'accompagnement placés de façon à limiter l'impact visuel de la construction depuis l'espace public et les paysages remarquables.

La haie devra présenter une épaisseur minimale de 1,50 mètre et être implantée à une distance minimale de 2 mètres des limites parcellaires, sauf impossibilité technique liée à la morphologie de la parcelle, à justifier dans le dossier de demande d'autorisation d'urbanisme.

Une dérogation à cette obligation pourra être admise lorsque la construction est implantée en bordure immédiate de voie publique, sous réserve que le projet assure néanmoins une transition végétale de qualité avec le domaine public.

Les essences utilisées devront être adaptées au contexte local.

Seuls les travaux et plantations visant à améliorer l'écosystème et à le valoriser sont autorisés. Toute plantation d'espèce cataloguée comme invasive est proscrite. Il est interdit de planter des haies mono-spécifiques et des essences horticoles. Il est recommandé de planter des haies diversifiées d'essences locales.

6.1.5.3 Les aires de stationnement et leurs accès

Lorsque la surface des aires de stationnement, excède 500 m², les accès doivent être divisés par des rangées d'arbres ou de haies vives et des écrans boisés doivent être aménagés en bordure de voies.

6.1.6 ARTICLE A 6 : STATIONNEMENT

Les normes de stationnement applicables sont indiquées au titre 2 du présent règlement.

6.1.7 ARTICLE A 7 : DESSERTE PAR LES VOIES PUBLIQUES OU PRIVEES

6.1.7.1 Accès

Sans objet.

6.1.7.2 Voirie

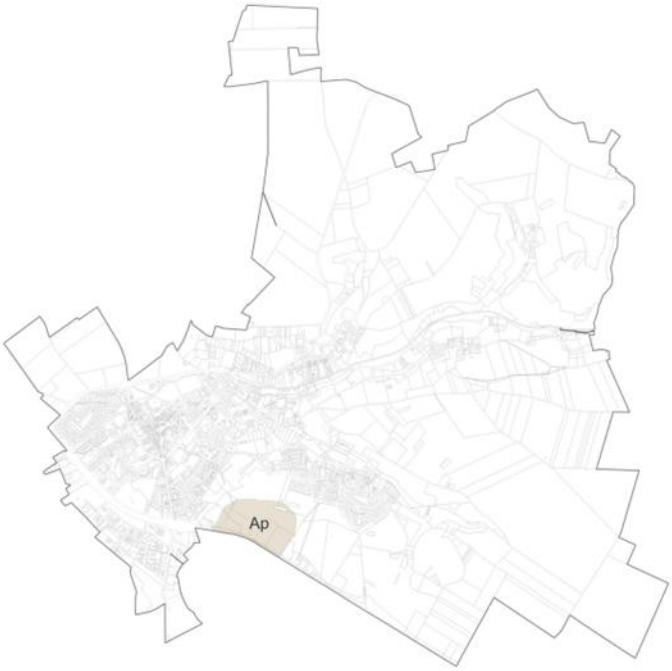
Sans objet.

6.1.8 ARTICLE A 8 : DESSERTE PAR LES RESEAUX

Sans objet.

6.2 DISPOSITIONS APPLICABLES A LA ZONE AP

Les dispositions réglementaires relatives à la zone Ap s'appliquent de façon complémentaire avec les dispositions générales édictées au titre 2 du présent règlement.



Caractère et vocation de la zone Ap

Cette zone correspond à des espaces agricoles sensibles au regard de leur qualité paysagère, esthétique ou écologique.

6.2.1 ARTICLE AP 1 : INTERDICTION ET LIMITATION DE CERTAINS USAGES ET AFFECTATIONS DES SOLS, CONSTRUCTIONS ET ACTIVITES

Sont interdits :

- Les constructions, installations et aménagements de toutes natures, sauf celles admises sous conditions.

Sont admises sous conditions, les occupations et utilisations du sol suivantes :

- La reconstruction à l'identique de bâtiments régulièrement édifiés mais démolis ou détruits après sinistre (dans un délai maximal de 10 ans à compter de la survenance de la démolition ou du sinistre)
- Les ouvrages et installations nécessaires et directement liés au bon fonctionnement des réseaux
- Les infrastructures de circulation (route, chemins d'exploitation, pistes cyclables ou chemins de randonnée...)

6.2.2 ARTICLE AP 2 : MIXITE FONCTIONNELLE ET SOCIALE

Sans objet.

6.2.3 ARTICLE AP 3 : VOLUMETRIE ET IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS

6.2.3.1 Implantation des constructions par rapport aux voies et emprises publiques ou privées

Sans objet.

6.2.3.2 Implantations des constructions par rapport aux limites séparatives

Sans objet.

6.2.3.3 Implantation des constructions les unes par rapport aux autres sur une même propriété

Sans objet.

6.2.3.4 Emprise au sol des constructions

Sans objet.

6.2.3.5 Hauteur maximale des constructions

Sans objet.

6.2.4 ARTICLE AP 4 : QUALITE URBAINE, ARCHITECTURALE, ENVIRONNEMENTALE ET PAYSAGERE

Tous les travaux, ouvrages, installations, constructions ou aménagements de constructions existantes, par leur situation, leurs dimensions, leur conception, leur mode de réalisation, leur aspect extérieur, prennent en compte l'intérêt et la qualité des lieux, des sites, des paysages naturels ainsi que la conservation des perspectives paysagères.

6.2.4.1 Dispositifs favorisant les économies d'énergie et l'adaptation climatique

Sans objet.

6.2.5 ARTICLE AP 5 : TRAITEMENT ENVIRONNEMENTAL ET PAYSAGER DES ESPACES NON BATIS ET ABORDS DES CONSTRUCTIONS

6.2.5.1 Coefficient de pleine terre

Toute surface non artificialisée doit être conservée. Cette protection vise à préserver ces espaces de tout usage, construction et activité qui est incompatible avec l'objectif de maintenir, voire renforcer, la biodiversité existante des espaces.

Les travaux, ouvrages, installations, constructions ou aménagements de constructions existantes, par leur conception, leur mode de réalisation, leur aspect extérieur,

doivent prendre en considération les caractéristiques spécifiques environnementales de cet espace afin de s'y intégrer de façon à minimiser leur impact visuel et écologique.

6.2.5.2 Espaces libres et obligations de planter

Les arbres et plantations existantes doivent être conservés.

Les espaces restés libres après l'implantation des constructions doivent faire l'objet d'une composition paysagère notamment autour des bâtiments agricoles.

Seuls les travaux et plantations visant à améliorer l'écosystème et à le valoriser sont autorisés. Toute plantation d'espèce cataloguée comme invasive est proscrite. Il est interdit de planter des haies mono-spécifiques et des essences horticoles. Il est recommandé de planter des haies diversifiées d'essences locales.

6.2.6 ARTICLE AP 6 : STATIONNEMENT

Les normes de stationnement applicables sont indiquées au titre 2 du présent règlement.

6.2.7 ARTICLE AP 7 : DESSERTE PAR LES VOIES PUBLIQUES OU PRIVEES

6.2.7.1 Accès

Sans objet.

6.2.7.2 Voirie

Sans objet.

6.2.8 ARTICLE AP 8 : DESSERTE PAR LES RESEAUX

Sans objet.