

VERDI

PLAN LOCAL D'URBANISME

PIECE N°4.1 : REGLEMENT ECRIT



ARRÊT

Vu pour être annexé à la délibération du Conseil Municipal
en date du



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 règlement	8
2.3 Division du territoire en zones	12
2.4 Règles dérogatoires	13
2.5 Les prescriptions du plan local d'urbanisme	16
2.7 Application des règles d'Urbanisme	24
2.8 Abstraction des prescriptions edictées aux articles 2 à 8	45
2.9 La commune face aux risques	46
2.10 Dispositions relatives aux zones humides	48
2.11 Isolement acoustique des constructions	50
2.12 Valorisation des eaux pluviales	51
2.13 Accessibilité des logements	52
2.14 Définitions	53
3 Dispositions applicables aux zones urbaines	60
3.1 Dispositions applicables à la zone Ua	61
3.2 Dispositions applicables à la zone Ud	73
3.3 Dispositions applicables à la zone Ue	84
4 Dispositions applicables aux zones agricoles	92
4.1 Dispositions applicables à la zone A	93
4.2 Dispositions applicables à la zone Ap	99





SOMMAIRE



4.3 Dispositions applicables à la zone As	104
5 Dispositions applicables aux zones naturelles	111
5.1 Dispositions applicables à la zone N	112
5.2 Dispositions applicables à la zone Nzh	126



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 Hodent.

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 récapitulées dans les annexes du PLU et notamment le périmètre de protection du captage situé sur la commune de Saint-Gervais,
- 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 décembre 1979 et décret d'application n° 80-923 du 21 novembre 1980).
- 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.

Sursis à statuer

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)

2.3 DIVISION DU TERRITOIRE EN ZONES

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

Zones	Secteurs	Vocation
Urbaines	Ua	Zone urbaine ancienne d'habitat et de services. Les constructions sont le plus souvent implantées à l'alignement des voies, soit par un pignon, soit par une façade.
	Ud	Zone urbaine d'habitat « récent » de type pavillonnaire.
	Ue	Zone urbaine d'activités de fait destinée à recevoir des établissements compatibles avec l'environnement et le voisinage.
Agricultures	A	Zone agricole à protéger en raison de la valeur des sols.
	As	Secteur de Taille Et de Capacité d'Accueil Limité (STECAL) délimité dans la zone agricole, destiné à recevoir un projet sur le secteur des serres.
	Ap	Zone regroupant les espaces agricoles sensibles au regard de leur qualité paysagère, esthétique ou écologique.
Naturelles	N	Zone naturelle à protéger en raison de la qualité du paysage ou des sites qui la composent. Elle comprend deux secteurs : <ul style="list-style-type: none"> - Na, secteur du Pont d'Hennecourt, dans lequel une reconversion du bâti existant a été réalisée de manière réversible afin de maintenir la possibilité d'un retour en domaine agricole. - Np, secteurs comprenant le hameau de la Jalousie, dans lesquels seules les extensions des habitations existantes sont autorisées sous réserve que leur intégration dans l'environnement soit de qualité
	Nzh	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.

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.

Permis de démolir

En application des articles R*421-26 à R*421-29 du Code de l'Urbanisme, les démolitions, en tout ou partie, d'un bâtiment situé dans les zones UA, UD, UE et Np, délimitées au Plan Local de l'Urbanisme sont soumises à l'obtention préalable d'un permis de démolir.

Droit de préemption urbain

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

Constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif (CINASPIC)

Dans toutes les zones, l'édification de constructions, installations ou ouvrages nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif est autorisée.

Le nombre de places de stationnement dépendra de la nature de l'équipement, du rythme de fréquentation, de la situation géographique eu égard aux parkings publics à proximité et du foisonnement (stationnement non simultané) lié au fonctionnement de l'équipement.

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 cinq 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 correspondant 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 réglementation 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 réglementation thermique soit $Cep < Cep_{max}$),

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

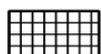
2.5 LES PRESCRIPTIONS DU PLAN LOCAL D'URBANISME

Les documents réglementaires comportent également des prescriptions :

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.

- **Le patrimoine bâti remarquable**, repéré comme il suit sur le plan de zonage :



- **Les murs en pierre à conserver** repérés comme il suit sur le plan de zonage :



En application des articles R.421-26 et suivants du Code de l'Urbanisme, la démolition totale ou partielle d'un élément ou d'un ensemble de patrimoine bâti repéré et protégé au titre de l'article L.151-19 doit faire l'objet d'une autorisation préalable et d'un permis de démolir.

Tous les travaux exécutés sur une construction faisant l'objet d'une protection au titre de l'article L.151-19 du Code de l'Urbanisme, doivent être conçus en évitant toute dénaturation des caractéristiques conférant leur intérêt.

Les caractéristiques architecturales et les formes urbaines traditionnelles doivent être conservées et restaurées, leur démolition ne peut être autorisée que pour des impératifs de sécurité.

Cette protection ne fait pas obstacle à une évolution, un changement d'usage ou de destination des constructions, dans le respect de l'identité patrimoniale de l'édifice.

Les travaux réalisés sur les éléments de patrimoine doivent respecter et mettre en valeur les caractéristiques architecturales, faire utilité de matériaux et mettre en œuvre des techniques susceptibles de correspondre à l'aspect originel du bâti, traiter les installations techniques de manière à ne pas altérer la qualité patrimoniale, proscrire la pose d'éléments extérieurs dégradant le caractère patrimonial (panneaux publicitaires par exemple). Enfin, il conviendra d'assurer un traitement de qualité aux espaces libres.

Les éléments patrimoniaux bâtis sont identifiés dans la liste en annexe du présent règlement.

- Les cônes de vue

Les cônes de vue identifiés sur le règlement graphique doivent être préservés. Aucune nouvelle construction ou aménagement ne peut altérer la qualité de ces vues en créant un obstacle visuel susceptible de les perturber. Ces cônes de vue sont directement liés à l'identification de zones agricoles en zone AP.

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. »

Les éléments du paysage répertoriés doivent être préservés 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 des arbres remarquables 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.

Trame des éléments du paysage naturel :

-  Arbre remarquable
-  Haie à créer
-  Haie à protéger
-  Espace paysager à protéger

Tracé de voie ou chemin existant ou à créer :

En application des articles L.151-38 et R.151-48-1° du code de l'urbanisme, figurent aux plans de zonage les voies à conserver, à modifier ou à créer, y compris les chemins piétonniers ou itinéraires cyclables. Leur tracé indicatif permet une adaptation, dès lors que leur fonction de liaison est maintenue.

Ils sont représentés comme il suit sur le plan de zonage :



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 lits de cours d'eau à conserver



- Les talwegs inconstructibles, axes de ruissellement



Aucune construction ou installation ne peut être implantée à moins de 20 m de l'axe des talwegs reportés sur le plan de zonage.

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 Hodent 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 Hodent 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.

Marge de recul inconstructible

Sur le plan de zonage peuvent être délimitées des marges de recul inconstructibles qu'il convient de respecter en cas de construction ou installation. Elles sont délimitées comme il suit :



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, la zone UA est une zone urbaine mixte.

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

2.7.2.1 Article 3 : Volumétrie et implantation des constructions

Dans le règlement des zones UA et UD sont instituées **des bandes de constructibilité**. Les règles relatives aux occupations et utilisations du sol et à la destination des constructions, 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.

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.

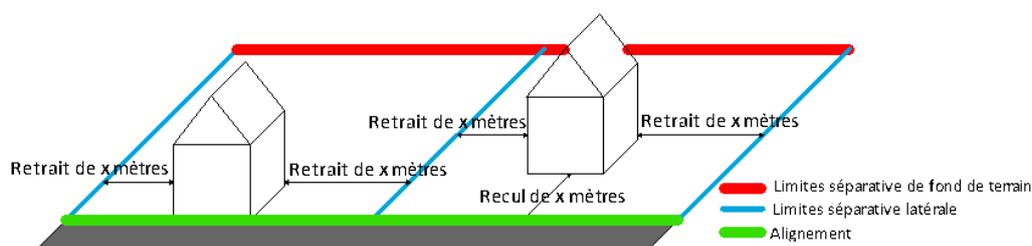
Ces bandes de constructibilités ne s'appliquent pas dans les secteurs soumis aux orientations d'aménagement et de programmation.

Une bande de constructibilité est mesurée perpendiculairement par rapport à l'alignement et possède une profondeur différente selon le règlement de la zone.

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 et escaliers
- 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

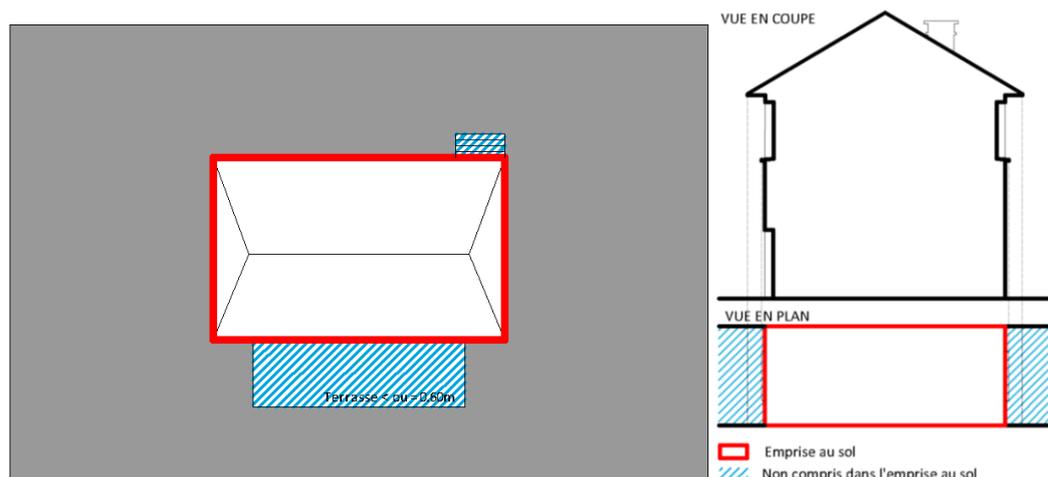
Les règles relatives à l'implantation des constructions les unes par rapport aux autres sur une même propriété, ne s'appliquent pas :

- Aux 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.

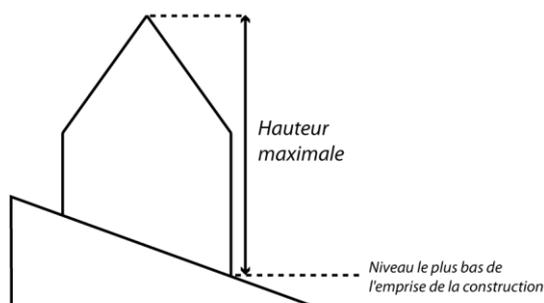
Dans son calcul, ne sont pas pris en compte :

- 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 au faîtage 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.



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 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 auront une forme parallélépipédique ; la longueur des longs-pans sera supérieure à celle des pignons.

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.

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 de haute tige (plus de 7 m à l'âge adulte) par tranche ferme de 100 m² de cette surface, lorsque celle-ci est supérieure à 100 m².

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

La plantation d'espèces allergènes est déconseillée tout comme les plantations d'espèces invasives (voir Annexes au règlement écrit).

Les arbres et plantations existantes doivent autant que possible être conservés ou remplacés 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)
- *Alnus glutinosa* (aulne glutineux)
- *Cornus sanguinea* (cornouiller sanguin) *Corylus avellana* (coudrier / noisetier) *Euonymus europaeus* (fusain d'Europe) *Fraxinus excelsior* (frêne commun) *Prunus avium* (merisier)
- *Quercus pedunculata* (chêne pédonculé) *Salix alba* (saule blanc)
- *Salix caprea* (saule marsault)
- *Salix cinerea* (saule cendré)
- *Salix purpurea* (saule pourpre)
- *Sambucus nigra* (sureau noir)
- *Sambucus nigra* (sureau à grappes) *Tilia cordata* (tilleul à petites feuilles)
- *Viburnum opulus* (viorne obier)

2.7.2.4 Article 6 : Stationnement

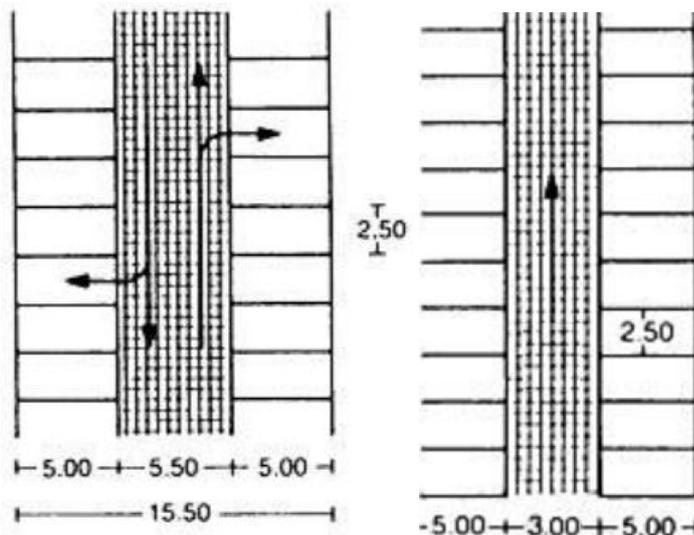
Le stationnement des véhicules correspondant aux besoins des constructions et installation doit être assuré en dehors des voies publiques. Les obligations en termes de stationnement s'appliquent pour toute nouvelle construction, division de propriété ou bien pour tout changement de destination ou extension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

CARACTERISTIQUES DES EMPLACEMENTS

Chaque emplacement horizontal doit répondre aux caractéristiques minimales suivantes :

- longueur : 5,00 mètres (hors débattement éventuel de porte ou de portail),
- largeur : 2,50 mètres,
- dégagement : 3,00 mètres, pour un sens unique,
- dégagement : 5,50 mètres pour un double sens.



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 dans le volume d'une construction.

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	1 place de stationnement par tranche de 60m ² de surface de plancher avec un minimum de 2 places par logement
	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 60m ² 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	Non réglementé sauf en cas de dispositions différentes prévues dans le règlement de chaque zone
	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 avec un minimum de 5 place par 100m ² de surface de plancher.	
Autres activités des secteurs, primaire, secondaire ou tertiaire	Bureau	1 place minimum par 20m ² de surface de plancher
	Entrepôt	2 place par 100m ² de surface de plancher dédiée à l'activité
	Industrie	2 place par 100m ² 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 vélos¹ 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

¹ Arrêté du 30 juin 2022 relatif à la sécurisation des infrastructures de stationnement des vélos dans les bâtiments

- Bâtiments à usage industriel ou tertiaire - constituant principalement un lieu de travail	Sans objet	Salariés	15% de l'effectif total des 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

ACCESSIBILITE AUX PERSONNES A MOBILITE REDUITE

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

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, un terrain doit avoir un accès direct à une voie ouverte à la circulation publique.

La disposition ci-dessus ne s'applique pas en cas de reconstruction, réparation, restauration, transformation ou extension de constructions existantes.

Cette voie doit répondre à l'importance et à la destination de la construction ou de l'ensemble de construction 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.

Aucun nouvel accès particulier n'est autorisé sur les tracés de voie ou chemin existant ou à créer identifiés sur le plan de zonage.

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 conditionnée 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.

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 nettoyage).

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 desdites 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.

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

Toute construction ou installation doit être raccordée au réseau collectif d'assainissement en respectant ses caractéristiques (système unitaire ou séparatif).

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 au règlement de service d'assainissement. 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.

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 pré-traitement 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 eaux pluviales des constructions ou installations édifiées sur des terrains situés à l'intérieur des périmètres de protection du point de captage d'eau tels qu'indiqués dans l'annexe servitudes devront obligatoirement être dirigées vers le réseau collecteur ou vers un dispositif de traitement individuel conforme à la réglementation en vigueur.

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).

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.

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 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.

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. Les réseaux électrique, téléphonique et de télédistribution seront aménagés en souterrain.

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

Dans le cas d'immeubles à usage d'habitation abritant au moins 2 logements un local destiné à recevoir les poubelles devra être aménagé dans la propriété.

Concernant les activités, il est également prévu un local de stockage des déchets produits correspondant aux besoins identifiés.

Le local de stockage doit être fermé, ventilé et facilement nettoyable (avec point d'eau et raccordement sur le réseau de collecte des eaux usées). Un panneau d'affichage comportant les consignes de tri doit être prévu. Le dit local doit être facilement accessible par les usagers, et permettre l'acheminement des bacs vers la voie publique sans difficulté (pente maximale de 5%).

2.8 ABSTRACTION DES PRESCRIPTIONS EDICTEES AUX ARTICLES 2 A 8

Il peut être fait abstraction des prescriptions édictées aux articles 2 à 8 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 RISQUES²

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. De plus, l'attestation du respect des règles relatives aux risques liés aux terrains argileux est requise dans le cas de travaux soumis à permis de construire (PC), elle est transmise par le maître d'ouvrage lors de la déclaration attestant l'achèvement et la conformité des travaux (DAACT)

Le territoire de Hodent est concerné par plusieurs risques naturels :

- Le risque inondation. La commune ne fait pas l'objet d'un Plan de Prévention du Risque Inondation (PPRI) mais l'Etat recense 2 états CATNAT (catastrophe naturelle) en lien avec des inondations sur le territoire.
- 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 prises pour réduire le risque de dégâts (source : Géorisques) :
 - o éviter la construction d'habitation dans les vallées sèches, ainsi que dans les dépressions des plateaux calcaires ;
 - o 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 ...) ;
 - o ne pas prévoir d'aménagements de type collectifs (routes, voies ferrées, trams, édifices publics, etc...) dans ces secteurs ;
 - o mettre en place un système de prévision du phénomène. Dans les zones sensibles à de tels phénomènes, un tel système doit être basé

² Se référer à la pièce 1 Rapport de présentation – Etat initial de l'environnement pour le détail des risques

sur l'observation méthodique des niveaux de l'eau des nappes superficielles.

- 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 :
 - o La gestion des eaux ;
 - o Des fondations adaptées ;
 - o 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 Hodent est concerné par la présence de plusieurs établissements pouvant présenter des risques technologiques pour leur voisinage ("installations classées au titre de la protection de l'environnement" - ICPE - soumis à autorisation, enregistrement et autres régimes) :

- AUBRY Frédéric – 9 route de Vernon
- FMK AUTO – 9 route de Vernon
- JGM AUTO 95 – 9 route de Vernon
- Les Ateliers de Magny – 9 route de Vernon
- MATTHEWS France - 9 route de Vernon
- VLR – 9 route de Vernon

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 Hodent. 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

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.

Dispositions applicables dans toutes les zones naturelles et agricoles 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. 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

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 Hodent 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	Catégorie	Largeur maximale
RD86:1	RD86	Limite commune Magny-en-Vexin	Entrée agglo Hodent	ouvert	4	30 m
RD86:2	RD86	Entrée agglo Hodent	Sortie agglo Hodent	ouvert	4	30 m
RD86:3	RD86	Sortie agglo Hodent	RD147	ouvert	3	100 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 écrétant 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. Il est préconisé de respecter les dispositions du décret n° 2024-796 du 12 juillet 2024 relatif à des utilisations d'eaux impropres à la consommation humaine.

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.

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'éclairage 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 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.

Une voie exclusivement piétonne ou dédiée au mobilité actives ou identifié en tant que tracé de voie ou chemin existant ou à créer sur le plan de zonage, ne constitue pas une limite de voie.

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

C'est la division d'une propriété foncière ayant pour objet de créer un ou plusieurs lots destinés à être bâtis.

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 déduction³

³ 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.

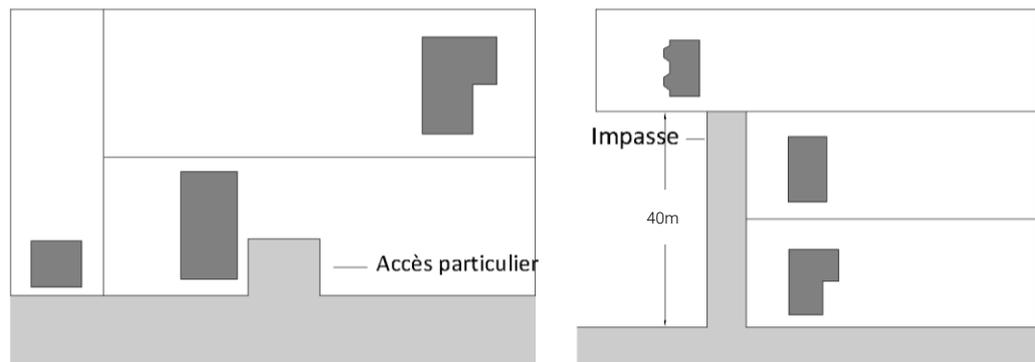
La parcelle ou l'unité foncière sont les seules notions retenues pour l'application du règlement du PLU.

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 40 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

Zone urbaine ancienne d'habitat et de services. Les constructions sont le plus souvent implantées à l'alignement des voies, soit par un pignon soit par une façade.

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

Destinations	Sous-destinations	Zone UA		
		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 :

- 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 ;
- L'aménagement de terrains pour le camping et pour le stationnement des caravanes ;
- Les habitations légères de loisirs soumises ;
- Les dépôts de toute nature, à l'exception de ceux liés aux activités autorisées ;
- 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, les occupations et utilisations du sol suivantes :

- Les constructions à destination de commerce de détail et d'artisanat dont la surface de vente ou d'activité n'excède pas 40m² à condition que toutes les 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 équipements sportifs de plein air ;
- Les établissements ou installations classés ou non classés à condition :
 - Qu'elles correspondent à des besoins nécessaires à la vie et à la commodité des habitants de la zone (boulangeries, drogueries, laveries, installations de chauffage...)
 - Que soient mises en œuvre toutes les dispositions utiles pour les rendre compatibles avec les milieux environnants et permettre d'éviter les nuisances et dangers éventuels
- Les aménagements et ouvrages lorsqu'ils présentent un caractère d'intérêt général ou lorsqu'ils contribuent au fonctionnement ou à l'exercice de services destinées au public quel que soit le statut du gestionnaire ou de l'opérateur

3.1.3 ARTICLE UA 2 : MIXITE FONCTIONNELLE ET SOCIALE

La zone UA est une zone urbaine mixte.

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

Les constructions, par leur implantation, doivent contribuer à renforcer le caractère de front bâti continu des rues

Les constructions doivent être implantées à l'alignement

Règles qualitatives

Les constructions édifiées en recul de l'alignement sont autorisées :

- Lorsque l'opération porte sur un îlot foncier situé à l'angle de deux voies ouvertes à la circulation publique
- Lorsqu'il s'agit de l'extension d'une construction existante qui n'est pas à l'alignement ou dont l'extension à l'alignement n'est pas possible pour des raisons architecturales ou techniques
- Lorsqu'il s'agit d'une annexe de l'habitation principale ; celle-ci doit être édifée en limite séparative ou accolée à l'habitation

Lorsque la construction à édifier n'est pas implantée à l'alignement, ou lorsque la construction projetée n'occupe pas la totalité de la façade du terrain concernée par l'alignement, une continuité visuelle doit être conservée par l'édification en façade d'une clôture minérale dont les caractéristiques sont développées ci-après.

Des éléments architecturaux peuvent être autorisés en saillie sur l'alignement ou le retrait imposé dans les conditions habituelles de permission de voirie (gouttières, débords de toit, auvents, balcons).

Aucune construction à usage d'habitation ne peut être implantée au-delà d'une bande de constructibilité de 40m de profondeur comptée à partir de l'alignement de la voie ouverte à la circulation publique qui dessert la construction projetée.

Cette disposition ne s'applique pas :

- En cas d'extension d'une habitation existante dans la mesure où cette extension ne conduit pas à la création d'un logement supplémentaire.
- En cas de réparation ou de modification d'une habitation existante.
- En cas d'affectation à usage d'habitation d'une construction existante.
- En cas de construction d'une annexe de 10m² d'emprise au sol maximum.

L'ensemble des dispositions ci-dessus ne s'applique pas pour les équipements d'intérêt collectif et de services publics (constructions, ouvrages, installations...) si des contraintes techniques ou fonctionnelles le justifient.

3.1.4.2 Implantations des constructions par rapport aux limites séparatives

Les constructions, par leur implantation, doivent contribuer à renforcer le caractère de front bâti continu des rues.

Les constructions à usage d'habitation doivent être édifiées sur au moins une des limites séparatives.

Les parties de construction à usage d'habitation non contiguës aux limites séparatives doivent être implantées avec une marge minimale de 3m.

Les annexes doivent être édifiées en limite séparative ou accolées à une construction existante.

La disposition ci-dessus ne s'applique pas aux annexes édifiées à l'alignement des voies.

Les constructions et installations à destination de commerces et activités de services non contiguës aux limites séparatives doivent être implantées avec une marge de recul au moins égale à la ½ hauteur du bâtiment sans jamais être inférieure à 5m.

Les dispositions ci-dessus ne s'appliquent pas en cas d'adaptation, de réfection ou d'extension de constructions existantes.

L'ensemble des dispositions ci-dessus ne s'applique pas pour les équipements publics d'intérêt collectif (constructions, ouvrages, installations...) si des contraintes techniques ou fonctionnelles le justifient.

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

Les constructions non-contiguës doivent être édifiées de telle manière que les baies éclairant les pièces principales ne soient pas masquées par aucune partie d'immeuble qui, à l'appui de ces baies, serait vue sous un angle de plus de 45° au-dessus du plan horizontal (vue directe)

Toutefois, pour la façade la moins ensoleillée, cet angle pourrait être porté à 60° à condition que la moitié au plus des pièces principales prennent jour sur cette façade.

Les dispositions ci-dessus ne s'appliquent pas pour les équipements d'intérêt collectif et de services publics.

3.1.4.4 Emprise au sol des constructions

L'emprise au sol de l'ensemble des constructions ne doit pas excéder 50 % de la surface totale du terrain.

Les dispositions ci-dessus ne s'appliquent pas pour les équipements d'intérêt collectif et de services publics.

3.1.4.5 Hauteur maximale des constructions

La hauteur maximale de toute construction est limitée à 12m au faîtage soit R + 1 + C pour les habitations

En cas de topographie mouvementée (pente supérieure à 5%) des adaptations peuvent être apportées dans la limite de 1,5m pour les constructions (ou parties de constructions) à réaliser et qui seraient limitées de façon trop restrictive.

Les dispositions ci-dessus ne s'appliquent pas aux équipements d'intérêt collectif et de services publics ou présentant un caractère d'intérêt général si des contraintes techniques ou fonctionnelles le justifient.

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

Matériaux

Les matériaux employés pour les soubassements seront identiques à ceux de la façade ou du pignon

Les constructions à usage d'habitation et leurs annexes seront réalisées en pierre calcaire (sèche ou taillée) ou à l'aide de matériaux destinés à être recouverts.

Les matériaux destinés à être recouverts (brique creuse, parpaing) doivent l'être d'enduits, talochés ou grattés fins de teinte rappelant la pierre utilisée localement.

Dans le cas de réhabilitation de constructions existantes, les enduits sur les pierres d'appareil ou les pierres de taille sont interdits.

L'enduit est obligatoire sur les pierres qui doivent être recouvertes.

La mise au jour définitive de colombages initialement recouverts est interdite.

Lorsque les murs sont faits de pierres ou de moellons, les joints seront beurrés au nu de la pierre et au mortier de chaux grasse (aérienne éteinte) de même teinte que les pierres ; les joints creux ou saillants sont interdits.

Sous-sols

Les garages réalisés en sous-sol sont interdits.

Le niveau de la dalle du rez-de-chaussée ne sera pas supérieur à 0,60 m par rapport au terrain naturel à l'endroit le plus défavorable et les parties de la substruction apparentes seront traitées à l'identique du restant de la façade.

Menuiserie

Les linteaux bois placés au-dessus des ouvertures et les claustras sont interdits. Les menuiseries en bois seront peintes.

Les fenêtres seront avec des profils fins, moulurés et seront plus hautes que larges.

Les fenêtres de rénovation appliquées sur d'anciens dormants sont interdites.

Les portes fenêtres seront de 1,20 m de largeur minimum et constituées de 2 vantaux à 6 carreaux chacun. La hauteur des portes sera alignée avec les linteaux des fenêtres.

Les portes seront le plus simple possible. La partie haute de la porte sera horizontale, sans oculi arrondi, avec possibilité de vitrer la partie haute avec 4 ou 6 carreaux. Les impostes au-dessus de la porte seront de forme rectangulaire ; elles peuvent être vitrées.

Les volets seront en bois peint, la barres et sans écharpes ; ils pourront dans certains cas être persiennes.

Toitures

Les cheminées seront placées près du faitage et d'un mur pignon.

Les relevés de toitures dits chiens assis et les débords de toiture sur pignon sont interdits.

Les ouvertures en toitures seront du type lucarne à fronton ou à croupe. Les ouvertures constituées de châssis à tabatière sont autorisées.

Les ouvertures constituées de châssis de toit basculants sont autorisées à condition qu'ils soient :

- Posés au nu du plan de couverture et si possible dans la première partie du toit,
- Plus hauts que larges (largeur maximum limitée à 0,80 m),
- Invisible des voies de circulation (exception faite pour les petits modèles n'excédant pas 0,60 cm de large).

Néanmoins le remplacement à l'identique des ouvertures constituées de châssis de toit est autorisé.

Les toitures des habitations présenteront deux versants, inclinés à 40° minimum sur l'horizontale.

Cette disposition n'est pas obligatoire pour les constructions élevées sur plusieurs niveaux ; dans ce cas, les versants seront inclinés à 35° minimum sur l'horizontale.

La pente des toitures des autres constructions ne doit pas être inférieure à 40° sur l'horizontale sauf en cas d'extension d'une habitation existante.

Les toitures des habitations seront réalisées en petites tuiles plates en terre cuite (60 à 80 environ au m²).

En cas de réfection, l'ardoise naturelle ou la tuile mécanique avec ou sans côte verticale apparente sont seules autorisées lorsque ces matériaux ont été employés dans la couverture d'origine ou lorsque la structure de la charpente ne permet pas l'emploi de la petite tuile.

L'utilisation de tuiles de rives et d'arêtières en terre cuite est interdite

Annexes

Les toitures des annexes pourront être constituées d'un versant si elles sont adossées à une construction ou à une limite séparative, ou de deux versants si l'annexe est adossée à la limite séparative par le pignon ou édifiée en retrait de la limite.

La pente des toitures des annexes disposant d'un seul versant ne pourra être inférieure à 35°.

La pente des toitures des annexes comprenant deux versants minimums ne pourra être inférieure à 40° sur l'horizontale.

Les annexes accolées à la construction principale seront construites, couvertes et enduites en harmonie avec les matériaux de la construction principale.

Les annexes en bois lasurés sont admises en limite séparative.

Les citernes de gaz liquéfié ou de mazout seront enterrées.

Clôtures

Les clôtures sur voie publique auront une hauteur minimum de 1,20 m et seront soit végétales soit minérales.

Les clôtures végétales feront appel aux essences régionales traditionnelles (charmille, troène, noisetier, érable, if, ...) ; elles pourront être doublées d'un grillage vert constitué de panneaux soudés galvanisés à maille carrée ou rectangulaire, monté sur des potelets en fer de même couleur.

Les clôtures minérales seront constituées :

- Soit de murs pleins en pierre calcaire (taillée ou en vrac) ou réalisés avec des matériaux recouverts d'un enduit ton « pierre calcaire » avec une finition « gratté fin »,
- Soit d'un mur bahut avec les matériaux décrits ci-dessus, surmonté d'une grille métallique avec un barreaudage droit et des traverses horizontales.

En limite séparative, lorsque les clôtures 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 à intervalles réguliers, de façon à permettre l'écoulement des eaux et les déplacements de la petite faune.

Les murs existants en brique ou pierre identifiés au plan de zonage doivent être conservés et réparés à l'identique. La démolition partielle est autorisée pour permettre la réalisation d'un accès à une construction nouvelle (portail, porte...) ou lorsqu'elle est consécutive à la mise à l'alignement d'une construction par un pignon ou une façade.

Lorsque les clôtures sont faites de pierres ou de moellons, les joints seront beurrés au nu de la pierre et au mortier de chaux grasse de même teinte que les pierres ; les joints creux ou saillants sont interdits.

Les clôtures implantées en limites séparatives seront de préférence constituées, soit de murs recouverts d'un enduit rappelant les tonalités des matériaux traditionnels locaux, soit de haies vives ou de grillage.

Les portails seront en bois, en métal, en aluminium ou en PVC. Ils seront soit pleins soit à claire-voie avec un barreaudage vertical. Dans ce dernier cas, ils devront comporter une partie basse pleine égale au minimum au 1/3 du portail.

La partie supérieure du portail sera droite et horizontale. La hauteur du portail sera toujours inférieure ou égale à celle du mur.

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

En limite de zone agricole (zone A) et naturelle (zone N), toute nouvelle clôture 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 située au moins tous les 10 mètres le long de la clôture.

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 solaires⁴, 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

Au moins 30% 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.

⁴ Se référer à la fiche de l'UDAP95 : <https://www.culture.gouv.fr/regions/drac-ile-de-france/Missions-et-actions/Les-UDAP-d-Ile-de-France/udap-du-val-d-oise>

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 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

Zone urbaine d'habitat « récent » de type pavillonnaire.

3.2.1 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
	Industrie			X

Autres activités des secteurs primaire, secondaire ou tertiaire	Entrepôt			X
	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 ;
- L'aménagement de terrains pour le camping et pour le stationnement des caravanes ;
- Les dépôts de toute nature, à l'exception de ceux liés aux activités autorisées ;
- 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 ;
- Les constructions abritant des chevaux (box individuels, écuries...)
- Les bâtiments d'élevage de toute nature ;
- Toute autre occupation ou utilisation que celles listées à l'article UD1.

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

- Les constructions à destination de bureaux dont la surface dédiée à l'activité n'excède pas 40m² à condition que toutes les 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 équipements sportifs de plein air ;
- Les établissements ou installations classés ou non classés à condition :
 - o Qu'elles correspondent à des besoins nécessaires à la vie et à la commodité des habitants de la zone (boulangeries, drogueries, laveries, installations de chauffage...)
 - o Que soient mises en œuvre toutes les dispositions utiles pour les rendre compatibles avec les milieux environnants et permettre d'éviter les nuisances et dangers éventuels

- Les aménagements et ouvrages lorsqu'ils présentent un caractère d'intérêt général ou lorsqu'ils contribuent au fonctionnement ou à l'exercice de services destinées au public quel que soit le statut du gestionnaire ou de l'opérateur
- Les équipements d'intérêt collectif et de services publics dans la mesure où ils n'apportent aucune gêne et nuisance pour le voisinage ;
- La modification du nivellement du sol par affouillement ou exhaussement lorsqu'elle contribue à l'amélioration de l'aspect paysager des espaces libres ou pour des raisons fonctionnelles ;

3.2.2 ARTICLE UD 2 : MIXITE FONCTIONNELLE ET SOCIALE

Sans objet.

3.2.3 ARTICLE UD 3 : VOLUMETRIE ET IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS

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

Règle générale

Sauf marge de recul indiquée au plan de zonage, les constructions à usage d'habitation doivent être implantées avec un recul d'au moins 5 m par rapport à l'alignement.

En cas de terrain situé à l'angle de deux voies, les constructions doivent être implantées en recul par rapport à l'alignement d'une seule des deux voies.

Aucune construction à usage d'habitation ne peut être implantée au-delà d'une bande de constructibilité de 25 m de profondeur comptée à partir de l'alignement de la voie ouverte à la circulation publique qui dessert la construction projetée.

Cette disposition ne s'applique pas en cas d'extension, de réparation ou de modification d'une habitation existante et en cas de construction d'une annexe de 10m² d'emprise en au sol maximum.

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

3.2.3.2 Implantations des constructions par rapport aux limites séparatives

Règle générale

Les constructions édifiées en limite séparative sont autorisées.

Les constructions à usage d'habitation non contiguës aux limites séparatives doivent être implantées avec une marge minimale de 3 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 :

- 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

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

Les constructions non contiguës doivent être édifiées de telle manière que les baies éclairant les pièces principales ne soient masquées par aucune partie d'immeuble qui, à l'appui de ces baies, serait vue sous un angle de plus de 45° au-dessus du plan horizontal (vue directe).

Toutefois, pour la façade la moins ensoleillée, cet angle peut être porté à 60° à condition que la moitié au plus des pièces principales prennent jour sur cette façade.

Les bâtiments annexes (garage, bûcher, remise, abri de jardin, ...) devront être édifiés en arrière des habitations ou accolés à celles-ci.

3.2.3.4 Emprise au sol des constructions

L'emprise au sol de l'ensemble des constructions ne doit pas excéder 30 % de la surface totale du terrain.

Pour des motifs de cohérence urbaine ou d'unité architecturale, lorsque le pourcentage fixé ci-dessus ne permet pas d'obtenir, sur un terrain existant, une emprise de 150 m², le pourcentage applicable dans ce cas est celui qui permet l'obtention de cette surface.

Les dispositions de cet article ne s'appliquent pas :

- Aux équipements d'intérêt collectif et de services publics

3.2.3.5 Hauteur maximale des constructions

La hauteur maximale de toute construction est limitée à 11 m au faîtage soit R + 1 + C pour les habitations.

Les dispositions de cet article ne s'appliquent pas :

- Aux équipements d'intérêt collectif et de services publics

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

Matériaux

Les matériaux employés pour les soubassements seront identiques à ceux de la façade ou du pignon.

Les constructions seront réalisées en pierre calcaire (sèche ou taillée) ou à l'aide de matériaux destinés à être recouverts.

Les matériaux destinés à être recouverts (brique creuse, parpaing) doivent l'être d'enduits, talochés ou grattés fins de teinte rappelant la pierre utilisée localement.

Lorsque les murs sont faits de pierres ou de moellons, les joints seront beurrés au nu de la pierre et au mortier de chaux grasse aérienne éteinte de même teinte que les pierres ; les joints creux ou saillants sont interdits.

Dans le cas de réhabilitation de constructions existantes, les enduits sur les pierres d'appareil ou les pierres de taille sont interdits.

L'enduit est obligatoire sur les pierres qui devront être recouvertes.

La mise au jour définitive de colombages initialement recouverts est interdite.

Sous-sols

Les garages réalisés en sous-sol sont interdits.

Le niveau de la dalle du rez-de-chaussée ne sera pas supérieur à 0,60 m par rapport au terrain naturel à l'endroit le plus défavorable et les parties de la substruction apparentes seront traitées à l'identique du restant de la façade.

Menuiseries

Les linteaux bois placés au-dessus des ouvertures et les claustras sont interdits. Les menuiseries en bois seront peintes.

Les fenêtres seront avec des profils fins et moulurés.

Les fenêtres de rénovation appliquées sur d'anciens dormants sont interdites.

Les portes fenêtres seront de 1,20 m de largeur minimum et constituées de 2 vantaux à 6 carreaux chacun. La hauteur des portes sera alignée avec les linteaux des fenêtres.

Les portes seront le plus simple possible. La partie haute de la porte sera horizontale, sans oculi arrondi, avec possibilité de vitrer la partie haute avec 4 ou 6 carreaux. Les impostes au-dessus de la porte seront de forme rectangulaire ; elles peuvent être vitrées.

Les volets seront en bois peint, à barres et sans écharpes ; ils pourront dans certains cas être persiennés.

Les menuiseries en PVC ou en aluminium sont autorisées à condition de respecter les proportions des menuiseries traditionnelles et d'offrir des couleurs identiques aux menuiseries en bois peintes.

Les croisées de rénovation sont interdites.

Toitures

Les cheminées seront placées près du faîtage.

Les relevés de toitures dits chiens assis ainsi que les débords de toiture sur pignon sont interdits.

Les ouvertures en toitures seront du type lucarne à fronton ou à croupe. Les ouvertures constituées de châssis à tabatière sont autorisées.

Les ouvertures constituées de châssis de toit basculants sont autorisées à condition qu'ils soient :

- posés au nu du plan de couverture et si possible dans la première partie du toit,
- plus hauts que larges (largeur maximum limitée à 0,80 m),
- invisibles des voies de circulation (exception faite pour les petits modèles n'excédant pas 0,60m de large).

Les toitures des habitations présenteront deux versants, inclinés à 40° minimum sur l'horizontale.

Cette disposition n'est pas obligatoire pour les constructions élevées sur plusieurs niveaux ; dans ce cas, les versants correspondant aux longs-pans auront une longueur supérieure aux versants des pignons ou des murs d'angle et seront inclinés à 35° minimum sur l'horizontale.

La pente des toitures des autres constructions ne doit pas être inférieure à 40° sur l'horizontale sauf en cas d'extension d'une habitation existante.

La pente des annexes des habitations devra être comprise entre 40 et 45° sur l'horizontale.

Les toitures des habitations seront réalisées en tuiles plates en terre cuite. En cas de réfection, l'ardoise naturelle ou la tuile mécanique avec ou sans côte verticale apparente est autorisée.

L'utilisation de tuiles de rives et d'arêtiers en terre cuite est interdite.

Annexes

Les toitures des annexes pourront être constituées d'un versant si elles sont adossées à une construction ou à une limite séparative, ou de deux versants dans les autres cas.

La pente des toitures des annexes disposant d'un seul versant ne pourra être

La pente des toitures des annexes comprenant deux versants minimum ne pourra être inférieure à 40° sur l'horizontale.

Les annexes accolées à la construction principale seront construites, couvertes et enduites en harmonie avec les matériaux de la construction principale.

Les annexes en bois lasurés sont admises en limite séparative.

Les citernes de gaz liquéfié ou de mazout seront enterrées.

Clôtures

Les clôtures sur voie publique auront une hauteur minimum de 1,20 m et seront soit végétales soit minérales.

Les clôtures végétales feront appel aux essences régionales traditionnelles (charmillie, troène, noisetier, érable, if, ...) ; elles pourront être doublées d'un grillage vert constitué de panneaux soudés galvanisés à maille carrée ou rectangulaire, monté sur des potelets en fer de même couleur.

Les clôtures minérales seront constituées :

- soit de murs pleins en pierre calcaire (taillée ou en vrac) ou réalisés avec des matériaux recouverts d'un enduit ton « pierre calcaire » avec une finition « gratté fin »,
- soit d'un mur bahut avec les matériaux décrits ci-dessus, surmonté d'une grille métallique avec un barreaudage droit et des traverses horizontales.

Lorsque les clôtures sont faites de pierres ou de moellons, les joints seront beurrés au nu de la pierre et au mortier de chaux grasse de même teinte que les pierres ; les joints creux ou saillants sont interdits.

Les clôtures implantées en limites séparatives seront de préférence constituées, soit de murs recouverts d'un enduit rappelant les tonalités des matériaux traditionnels locaux, soit de haies vives ou de grillage.

En limite séparative, lorsque les clôtures 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 à intervalles réguliers, de façon à permettre l'écoulement des eaux et les déplacements de la petite faune.

Les paraboles sont interdites sur la façade principale et seront de préférence invisibles des voies de circulation publique.

Les portails seront en bois, en métal, en aluminium ou en PVC. Ils seront soit pleins soit à claire-voie avec un barreaudage vertical. Dans ce dernier cas, ils devront comporter une partie basse pleine égale au minimum au 1/3 du portail.

La hauteur du portail sera toujours inférieure ou égale à celle du mur.

En limite de zone agricole (zone A) et naturelle (zone N), toute nouvelle clôture 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 située au moins tous les 10 mètres le long de la clôture.

Lorsque les clôtures sont composées d'une haie plantée ; elles doivent être réalisées de préférence en espèce 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.

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.

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

3.2.5.1 Coefficient de pleine terre

Au moins 40% de la surface du terrain doit être maintenue en espaces verts de pleine terre.

3.2.5.2 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.

3.2.6 ARTICLE UD 6 : STATIONNEMENT

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

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

3.2.7.1 Accès

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

3.2.7.2 Voirie

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

3.2.8 ARTICLE UD 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 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

Zone urbaine d'activités de fait destinée à recevoir des établissements compatibles avec l'environnement et le voisinage.

3.3.2 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			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 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 ;
- L'aménagement de terrains pour le camping et pour le stationnement des caravanes ;
- Les dépôts de toute nature, à l'exception de ceux liés aux activités autorisées ;
- 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 habitations légères de loisirs ;
- 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 UE1.

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

- Les logements destinés aux personnes dont la présence est nécessaire pour assurer la surveillance, l'entretien ou le fonctionnement des établissements admis dans la zone à condition qu'ils soient réalisés dans le volume des constructions autorisées ou existantes ;
- Les établissements ou installations classés ou non classés, les constructions à destination d'artisanat et commerce de détails, à condition :
 - o Qu'elles correspondent à des besoins nécessaires à la vie et à la commodité des habitants de la zone (boulangeries, drogueries, laveries, installations de chauffage...)
 - o Que soient mises en œuvre toutes les dispositions utiles pour les rendre compatibles avec les milieux environnants et permettre d'éviter les nuisances et dangers éventuels
- Les aménagements et ouvrages lorsqu'ils présentent un caractère d'intérêt général ou lorsqu'ils contribuent au fonctionnement ou à l'exercice de services destinées au public quel que soit le statut du gestionnaire ou de l'opérateur ;
- L'extension des constructions à usage d'habitation existantes, dans la mesure où cette extension ne conduit pas à la création d'un logement supplémentaire ;

- La modification du nivellement du sol par affouillement ou exhaussement lorsqu'elle contribue à l'amélioration de l'aspect paysager des espaces libres ou pour des raisons fonctionnelles ;
- Les équipements d'infrastructure (voirie, réseaux divers, transport, ...) liés aux activités autorisées dans la zone.

3.3.3 ARTICLE UE 2 : MIXITE FONCTIONNELLE ET SOCIALE

Sans objet.

3.3.4 ARTICLE UE 3 : VOLUMETRIE ET IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS

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

Les constructions doivent être implantées avec un recul d'au moins 10 m par rapport à l'alignement.

La disposition ci-dessus ne s'applique pas pour les extensions des constructions existantes implantées à l'alignement ou situées à moins de 10 m de l'alignement dans la mesure où l'extension projetée n'a pas pour conséquence de réduire le recul initial.

Les dispositions ci-dessus ne s'appliquent pas pour les constructions d'équipements d'infrastructure ou de superstructure si un parti architectural ou des contraintes techniques le justifient ainsi aux équipements d'intérêt collectif et de services publics en général.

3.3.4.2 Implantations des constructions par rapport aux limites séparatives

Les constructions édifiées en limite séparative sont autorisées.

Les constructions ou installations à usage d'activité non contiguës aux limites séparatives doivent être implantées avec une marge de recul au moins égale à la 1/2 hauteur du bâtiment sans jamais être inférieure à 5 m.

Aucune construction ou installation ne peut être implantée à moins de 4 m des berges de la rivière Aubette et 2,50 m des berges de l'ancien lit.

La disposition ci-dessus ne s'applique pas en cas d'adaptation, de réfection ou d'extension de constructions existantes.

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

La distance entre deux constructions sur un même terrain doit être au moins égale à 4 m.

Les dispositions ci-dessus ne s'appliquent pas pour les constructions d'équipements d'infrastructure ou de superstructure si un parti architectural ou des contraintes techniques le justifient ainsi aux équipements d'intérêt collectif et de services publics en général.

3.3.4.4 Emprise au sol des constructions

L'emprise au sol de l'ensemble des constructions ne doit pas excéder 40 % de la surface totale 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 maximale des constructions est limitée à 7 m à l'égout du toit. Elle est portée à 9 m dans le cas d'un projet entraînant la démolition totale des bâtiments existants.

Pour les extensions des constructions existantes dont la hauteur est supérieure à celle fixée ci-dessus, la hauteur ne pourra excéder la hauteur du bâtiment agrandi existant.

Les dispositions de cet article ne s'appliquent pas :

- Aux équipements d'intérêt collectif et de services publics

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

Matériaux

Les matériaux destinés à être recouverts (brique creuse, parpaing, ...) doivent l'être d'enduits lisses ou talochés de teinte rappelant les enduits anciens au mortier bardard ou à la chaux (gamme de gris, sable, ocre, rose...) à l'exclusion du blanc pur.

Les bâtiments à usage d'activité réalisés en profilés divers utiliseront des tonalités différentes, notamment pour la couverture, afin d'éviter l'effet de masse.

Les bardages seront de préférence disposés horizontalement sauf s'ils constituent un élément de rupture voulu comme tel dans le projet.

Les couleurs agressives sur de grandes surfaces sont interdites ; elles peuvent être tolérées pour des bandeaux ou des détails architecturaux.

Baies

Les baies des bâtiments à usage d'activité auront de préférence la forme de bandeaux, de claustras ou d'oriels.

Les vitrines des commerces situées en pied d'immeuble ne sont pas concernées par la règle ci-dessus.

Sous-sols

Les sous-sols enterrés sont interdits.

L'attention des pétitionnaires est attirée sur la présence d'eau dans le sol par endroit et sur les risques d'infiltration qui peuvent en résulter. Ils sont invités à faire procéder à une étude hydrogéologique pour s'assurer que l'édification des constructions est possible et qu'elle ne sera accompagnée d'aucun désordre.

Toitures

Les toits en terrasse sont interdits sauf s'ils constituent une partie de la toiture et représente un élément architectonique (élément de liaison, attique...) ; dans ce cas, leur surface cumulée ne pourra excéder 1/3 de la surface couverte par la toiture.

Les toitures seront à deux versants.

La pente des toitures ne doit pas être inférieure à 30° sur l'horizontale.

Les couvertures des bâtiments à usage d'activité seront réalisées en tuiles, ou en profilés divers. Les tôles galvanisées non peintes sont interdites.

Les profilés divers constituant les toitures des bâtiments à usage d'activité devront avoir des tonalités identiques à celles des matériaux traditionnels utilisés localement.

Les tuiles en béton grand modèle sont interdites (<15 au m2 environ).

Annexes

Les citernes de gaz liquéfié ou de mazout ainsi que les installations similaires doivent être placées en des lieux non visibles de la voie publique, ou masquées par un rideau de verdure.

Clôtures

Les clôtures seront obligatoirement végétales et feront appel aux essences ci-après : charmille, if, troène, noisetier, érable. Elles pourront être doublées d'un grillage.

Les grillages seront constitués de panneaux soudés galvanisés à maille carrée ou rectangulaire de couleur verte, montés sur des potelets en fer de même couleur.

Les portails seront en bois ou en métal, de la même couleur que le grillage. Ils seront à claire-voie avec un barreaudage vertical. Leur hauteur ne pourra excéder celle de la clôture.

La partie supérieure du portail sera droite et horizontale.

Dans tous les cas, la hauteur des clôtures ne pourra excéder 2 m.

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

3.3.6.1 Coefficient de pleine terre

Au moins 20% 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.

3.3.7 ARTICLE UE 6 : STATIONNEMENT

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

3.3.8 ARTICLE UE 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 UE 8 : DESSERTE PAR LES RESEAUX

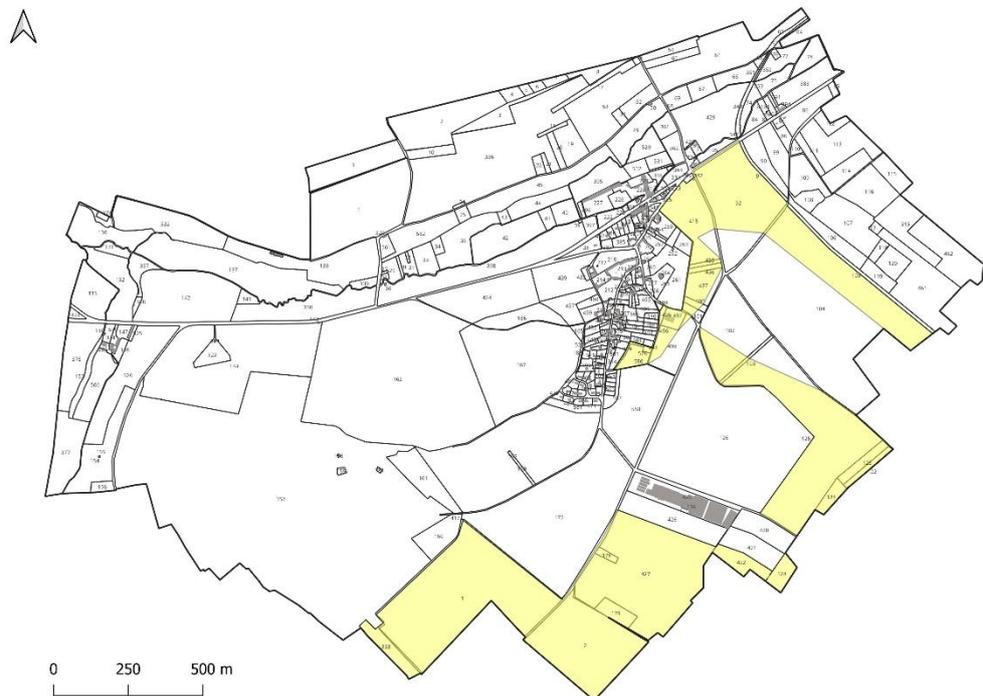
Les dispositions relatives aux réseaux sont indiquées au titre 2 du présent règlement.

4

DISPOSITIONS APPLICABLES AUX ZONES AGRICOLES

4.1 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.

4.1.2 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

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 ;
- L'aménagement de terrains pour le camping et pour le stationnement des caravanes ;
- Les dépôts de toute nature, à l'exception de ceux liés aux activités autorisées ;
- 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 ;
- Les parcs résidentiels de loisirs ;
- Toute autre occupation ou utilisation que celles listées à l'article A1.

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

- Les aménagements et ouvrages lorsqu'ils présentent un caractère d'intérêt général ou lorsqu'ils contribuent au fonctionnement ou à l'exercice de services destinées au public quel que soit le statut du gestionnaire ou de l'opérateur ;
- Les habitations nécessaires à l'activité agricole à condition d'être édifiées à moins de 20 m des bâtiments formant l'unité bâtie agricole.
- Les carrières de marne sous réserve qu'elles aient un usage agricole et un but non commercial.
- La réparation et l'aménagement, sans modification du volume 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 incompatible avec la vocation de la zone.

4.1.3 ARTICLE A 2 : MIXITE FONCTIONNELLE ET SOCIALE

Sans objet.

4.1.4 ARTICLE A 3 : VOLUMETRIE ET IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS

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

Les constructions doivent être implantées avec un retrait d'au moins 10 m par rapport à l'alignement.

La disposition ci-dessus ne s'applique pas aux extensions, réfections ou adaptations des constructions existantes elles-mêmes situées à moins de 10 m de l'alignement dans la mesure où l'extension projetée n'a pas pour conséquence de réduire le recul initial.

Aucune construction ne peut être édifiée à moins de 20 m de l'emprise de la RD 86.

4.1.4.2 Implantations des constructions par rapport aux limites séparatives

Les constructions édifiées en limite séparative sont autorisées.

Les constructions ou installations à usage d'activité non contiguës aux limites séparatives doivent être implantées avec une marge de recul au moins égale à la 1/2 hauteur du bâtiment sans jamais être inférieure à 5 m.

La distance entre un bâtiment à usage d'activité agricole classée, autorisé en zone A et les limites des zones UA, UD et Np sera au minimum de 100 m.

La distance ci-dessus est ramenée à 50 m pour les autres bâtiments à usage d'activité agricole autorisés dans la zone A.

Aucune construction ou installation ne peut être implantée à moins de 20 m de l'axe des talwegs reportés sur le plan de zonage.

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

Sans objet.

4.1.4.4 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.

4.1.4.5 Hauteur maximale des constructions

Pour les bâtiments à usage d'activités autorisés, la hauteur ne pourra excéder 7 m à l'égout du toit et à 10 m au faitage.

4.1.5 ARTICLE A 4 : QUALITE URBAINE, ARCHITECTURALE, ENVIRONNEMENTALE ET PAYSAGERE

Matériaux

Les façades des bâtiments agricoles seront constituées de bardages en bois.

Toitures

La pente des toitures des bâtiments à usage d'activité ne pourra être inférieure à 30° sur l'horizontale. Les toitures comporteront deux versants.

Les profilés divers constituant les toitures des bâtiments à usage d'activité devront avoir des tonalités identiques à celles des matériaux traditionnels utilisés localement en couverture.

Les tuiles mécaniques avec des côtes verticales apparentes sont autorisées pour couvrir des annexes, granges ou bâtiments agricoles ; elles seront de teinte rosée ou orangée.

4.1.6 ARTICLE A 5 : TRAITEMENT ENVIRONNEMENTAL ET PAYSAGER DES ESPACES NON BATIS ET ABORDS DES CONSTRUCTIONS

4.1.6.1 Coefficient de pleine terre

Au moins 70% de la surface du terrain doit être maintenue en espaces verts de pleine terre.

4.1.6.2 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.

De plus, en cas de nouvelles constructions, les dispositions indiquées au titre 2 s'appliquent

4.1.7 ARTICLE A 6 : STATIONNEMENT

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

4.1.8 ARTICLE A 7 : DESSERTE PAR LES VOIES PUBLIQUES OU PRIVEES

4.1.8.1 Accès

Sans objet.

4.1.8.2 Voirie

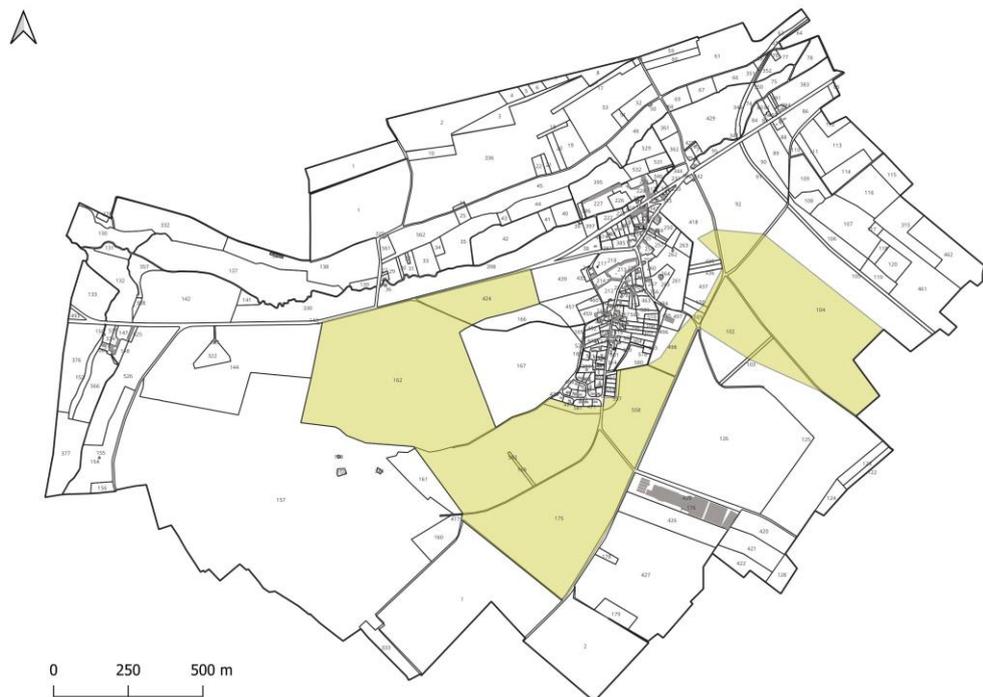
Sans objet.

4.1.9 ARTICLE A 8 : DESSERTE PAR LES RESEAUX

Sans objet.

4.2 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 en raison de leur qualité paysagère, esthétique ou écologique. Elle est directement liée à la préservation des perspectives paysagères identifiées par les cônes de vue sur le règlement graphique.

4.2.1 ARTICLE AP 1 : INTERDICTION ET LIMITATION DE CERTAINS USAGES ET AFFECTATIONS DES SOLS, CONSTRUCTIONS ET ACTIVITES

Destinations	Sous-destinations	Zone AP		
		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
	Industrie			X

Autres activités des secteurs primaire, secondaire ou tertiaire	Entrepôt			X
	Bureau			X
	Centre de congrès et d'exposition			X
	Cuisine dédiée à la vente en ligne			X

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...)

4.2.2 ARTICLE AP 2 : MIXITE FONCTIONNELLE ET SOCIALE

Sans objet.

4.2.3 ARTICLE AP 3 : VOLUMETRIE ET IM-PLANTATION DES CONSTRUCTIONS

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

Sans objet.

4.2.3.2 Implantations des constructions par rapport aux limites séparatives

Sans objet.

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

Sans objet.

4.2.3.4 Emprise au sol des constructions

Sans objet.

4.2.3.5 Hauteur maximale des constructions

Sans objet.

4.2.4 ARTICLE AP 4 : QUALITE URBAINE, ARCHITECTURALE, ENVIRONNEMENTALE ET PAYSAGERE

Tous les travaux, ouvrages, installations 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.

4.2.5 ARTICLE AP 5 : TRAITEMENT ENVIRONNEMENTAL ET PAYSAGER DES ESPACES NON BATIS ET ABORDS DES CONSTRUCTIONS

4.2.5.1 Coefficient de pleine terre

Au moins 70% de la surface du terrain doit être maintenue en espaces verts de pleine terre.

4.2.5.2 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.

4.2.6 ARTICLE AP 6 : STATIONNEMENT

Sans objet.

4.2.7 ARTICLE AP 7 : DESSERTE PAR LES VOIES PUBLIQUES OU PRIVEES

4.2.7.1 Accès

Sans objet.

4.2.7.2 Voirie

Sans objet.

4.2.8 ARTICLE AP 8 : DESSERTE PAR LES RESEAUX

Sans objet.

4.3 DISPOSITIONS APPLICABLES A LA ZONE AS

Les dispositions réglementaires relatives à la zone AS s'appliquent de façon complémentaire avec les dispositions générales édictées au titre 2 du présent règlement et les dispositions de l'OAP sectorielle n°1.



Caractère et vocation de la zone AS

Secteur de Taille Et de Capacité d'Accueil Limité (STECAL) délimité dans la zone agricole, destiné à recevoir un projet sur le secteur des serres.

4.3.2 ARTICLE AS 1 : INTERDICTION ET LIMITATION DE CERTAINS USAGES ET AFFECTATIONS DES SOLS, CONSTRUCTIONS ET ACTIVITES

Destinations	Sous-destinations	Zone AS		
		Autorisation	Autorisation sous conditions	Interdiction
Exploitation agricole et forestière	Exploitation agricole	X		
	Exploitation forestière	X		
Habitation	Logement		X	
	Hébergement			
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
	Industrie			X

Autres activités des secteurs primaire, secondaire ou tertiaire	Entrepôt			X
	Bureau			X
	Centre de congrès et d'exposition			X
	Cuisine dédiée à la vente en ligne			X

Sont interdits :

- L'aménagement de terrains pour le camping et pour le stationnement des caravanes ;
- Les dépôts de toute nature, à l'exception de ceux liés aux activités autorisées ;
- 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 ;
- Les parcs résidentiels de loisirs ;
- Toute autre occupation ou utilisation que celles listées à l'article AS1.

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

- Les aménagements et ouvrages lorsqu'ils présentent un caractère d'intérêt général ou lorsqu'ils contribuent au fonctionnement ou à l'exercice de services destinées au public quel que soit le statut du gestionnaire ou de l'opérateur ;
- La démolition et reconstruction d'un bâtiment sous réserve :
 - o De ne pas augmenter l'emprise au sol ;
 - o De rester dans le gabarit de la construction existante ;
 - o De ne pas obérer à la réversibilité dudit bâtiment ;
 - o D'être compatible avec l'activité agricole.
- L'aménagement des constructions existantes nécessaires à la transformation, au conditionnement et à la commercialisation des produits agricoles, lorsque ces activités constituent le prolongement de l'acte de production ;
- L'aménagement d'un seul logement dans l'emprise de la construction existante et sous réserve qu'il soit strictement destiné aux personnes dont la présence permanente est nécessaire pour assurer la surveillance, le gardiennage ou le fonctionnement des activités implantées ;
- Le changement de destination des constructions existantes seulement vers les sous-destinations « commerce de détails et artisanat », « Locaux et bureaux accueillant du public des administrations publiques et assimilés », « restauration » et « salle d'art et de spectacle » et sous réserve 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,
-
- La réparation et l'aménagement, sans modification du volume 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 incompatible avec la vocation de la zone ;
 - 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'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.

4.3.3 ARTICLE AS 2 : MIXITE FONCTIONNELLE ET SOCIALE

Sans objet.

4.3.4 ARTICLE AS 3 : VOLUMETRIE ET IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS

4.3.4.1 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.

4.3.4.2 Implantations des constructions par rapport aux limites séparatives

Les constructions sont implantées en retrait de 6m des limites séparatives.

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

Sans objet.

4.3.4.4 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.

4.3.4.5 Hauteur maximale des constructions

La hauteur totale des constructions ne doit pas excéder la hauteur totale des constructions existantes (7 mètres pour le bâti existant et 8 mètres pour les serres).

4.3.5 ARTICLE AS 4 : QUALITE URBAINE, ARCHITECTURALE, ENVIRONNEMENTALE ET PAYSAGERE

Matériaux

Les façades des bâtiments agricoles seront constituées de bardages en bois.

Toitures

La pente des toitures des bâtiments à usage d'activité ne pourra être inférieure à 30° sur l'horizontale. Les toitures comporteront deux versants.

Les profilés divers constituant les toitures des bâtiments à usage d'activité devront avoir des tonalités identiques à celles des matériaux traditionnels utilisés localement en couverture.

Les tuiles mécaniques avec des côtes verticales apparentes sont autorisées pour couvrir des annexes, granges ou bâtiments agricoles ; elles seront de teinte rosée ou orangée.

Clôtures

En limite de zone agricole (zone A) et naturelle (zone N), toute nouvelle clôture 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 située au moins tous les 10 mètres le long de la clôture.

Les clôtures doivent obligatoirement être ajourées.

La hauteur totale des clôtures est limitée à 2 mètres.

Lorsqu'elles sont composées d'une haie plantée ; elles doivent être réalisées de préférence en espèce 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.

4.3.6 ARTICLE AS 5 : TRAITEMENT ENVIRONNEMENTAL ET PAYSAGER DES ESPACES NON BATIS ET ABORDS DES CONSTRUCTIONS

4.3.6.1 Coefficient de pleine terre

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

4.3.6.2 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.

4.3.7 ARTICLE AS 6 : STATIONNEMENT

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

4.3.8 ARTICLE AS 7 : DESSERTE PAR LES VOIES PUBLIQUES OU PRIVEES

4.3.8.1 Accès

Sans objet.

4.3.8.2 Voirie

Sans objet.

4.3.9 ARTICLE AS 8 : DESSERTE PAR LES RESEAUX

Sans objet.

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

Zone naturelle à protéger à protéger en raison de la qualité du paysage ou des sites qui la composent.

Elle comprend deux secteurs :

- Na, le Pont d'Hennecourt, dans lequel une reconversion du bâti existant a été réalisée de manière réversible afin de maintenir la possibilité d'un retour en domaine agricole.



- Np, secteurs comprenant le hameau de la Jalousie, dans lesquels seules les extensions des habitations existantes sont autorisées sous réserve que leur intégration dans l'environnement soit de qualité.



5.1.2 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
	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 :

- Tous autres usages des sols que ceux directement liés 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 ;
- L'aménagement de terrains pour le camping et pour le stationnement des caravanes ;
- Les dépôts de toute nature, à l'exception de ceux liés aux activités autorisées ;
- 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 ;
- Les parcs résidentiels de loisirs ;
- Les habitations légères de loisirs ;
- Toute autre occupation ou utilisation que celles listées à l'article N1.

Dans l'intégralité de la zone N, sont admises sous conditions, les occupations et utilisations du sol suivantes :

- Les aménagements et ouvrages lorsqu'ils présentent un caractère d'intérêt général ou lorsqu'ils contribuent au fonctionnement ou à l'exercice de services destinées au public quel que soit le statut du gestionnaire ou de l'opérateur ;
- La reconstruction en cas de sinistre à égalité de surface de plancher des immeubles existants avant l'entrée en vigueur du Plan Local d'Urbanisme ;
- La réparation et l'aménagement, sans modification du volume 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 incompatible avec la vocation de la zone.

Dans le secteur Na, sont admises sous conditions, les occupations et utilisations du sol suivantes :

- Les établissements ou installations classés ou non classés à condition :
 - Qu'elles soient directement liées à l'agriculture ou l'élevage
 - Que soient mises en œuvre toutes les dispositions utiles pour les rendre compatibles avec les milieux environnants et permettre d'éviter les nuisances et dangers éventuels
- Le changement de destination des immeubles existants et leur affectation à un usage commercial (à l'exclusion de toute surface de vente supérieure à 100 m²), touristique, culturel ou de formation (atelier d'art ou de création ou centre de séminaire) sanitaire (maison de remise en forme, de repos, de convalescence, de retraite), d'hôtel-restaurant, de loisirs ou de bureaux ;
- Les logements destinés aux personnes dont la présence est nécessaire pour assurer la surveillance, l'entretien ou le fonctionnement des établissements admis dans la zone à condition qu'ils soient réalisés dans le volume des constructions autorisées ;
- 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.

Dans le secteur Np, sont admises sous conditions, les occupations et utilisations du sol suivantes :

- 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 bâtiments ou installations annexes à caractère privatif (garage, remise à matériel, bûcher, abri de jardin, piscine, tennis, ...) liés aux constructions à usage d'habitation existantes.
- Les abris pour animaux dont l'emprise au sol n'excède pas 30 m².

5.1.3 ARTICLE N 2 : MIXITE FONCTIONNELLE ET SOCIALE

Sans objet.

5.1.4 ARTICLE N 3 : VOLUMETRIE ET IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS

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

Aucune construction ne peut être édiflée à moins de 20 m de l'emprise de la RD 86.

La disposition ci-dessus ne s'applique pas pour les extensions des immeubles existants, ni pour les bâtiments ou installations annexes (garage, remise à matériel, bûcher, abri de jardin, piscine, ...) liés aux constructions à usage d'habitation existantes.

5.1.4.2 Implantations des constructions par rapport aux limites séparatives

Les constructions édiflées en limite séparative sont autorisées.

Les constructions ou installations à usage d'activité non contiguës aux limites séparatives doivent être implantées avec une marge de recul au moins égale à la 1/2 hauteur du bâtiment sans jamais être inférieure à 5 m.

Aucune construction ou installation ne peut être implantée à moins de 4 m des berges de la rivière l'Aubette.

Aucune construction ou installation ne peut être implantée à moins de 4 m des berges du rû de Genainville.

Aucune construction ou installation ne peut être implantée à moins de 20 m de l'axe des talwegs.

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

Les bâtiments et installations annexes (garage, bûcher, remise, abri de jardin, piscine, ...) devront être édiflés en arrière des habitations ou accolés à celles-ci quand cela est techniquement possible.

5.1.4.4 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.

5.1.4.5 Hauteur maximale des constructions

Dans le secteur Na

La hauteur maximale de toute construction est limitée à 9 m au faitage soit R + C.
Pour les extensions des constructions existantes dont la hauteur est supérieure à celle fixée ci-dessus, la hauteur ne pourra excéder la hauteur du bâtiment agrandi existant.

Un dépassement de la hauteur maximale peut être autorisé pour des raisons techniques ou fonctionnelles lorsqu'il est rendu nécessaire par l'activité : élévateur, trémie, moteur électrique, gaine technique, bande de transport, colonne d'aération, cheminée, réservoir, etc.

Dans le secteur Np

La hauteur maximale des constructions à usage d'habitation est limitée à 11 m soit R + 1 + C.

La hauteur maximale des constructions annexes non contiguës à la construction principale (garages, remises à matériel, abris de jardin, bûchers) est fixée à 6 m au faitage.

Pour les extensions des constructions existantes dont la hauteur est inférieure ou supérieure à celle fixée ci-dessus, la hauteur ne pourra excéder la hauteur du bâtiment agrandi existant.

5.1.5 ARTICLE N 4 : QUALITE URBAINE, ARCHITECTURALE, ENVIRONNEMENTALE ET PAYSAGERE

Dans le secteur Na

Matériaux

Les matériaux employés pour les soubassements des habitations et leurs annexes seront identiques à ceux de la façade ou du pignon.

A l'exception des bâtiments agricoles, les constructions seront réalisées en pierre calcaire (sèche ou taillée) ou à l'aide de matériaux destinés à être recouverts.

Les matériaux destinés à être recouverts (brique creuse, parpaing) doivent l'être d'enduits, talochés ou grattés fins de teinte rappelant la pierre utilisée localement.

Lorsque les murs sont faits de pierres ou de moellons, les joints seront beurrés au nu de la pierre et au mortier de chaux grasse (aérienne éteinte) de même teinte que les pierres ; les joints creux ou saillants sont interdits.

Les bâtiments à usage d'activité réalisés en profilés divers utiliseront des tonalités différentes, notamment pour la couverture, afin d'éviter l'effet de masse.

Les pignons des bâtiments agricoles ouverts sur un côté devront privilégier l'utilisation du bois (essentage, claire-voie, ...)

Sous-sols

Les garages réalisés en sous-sol sont interdits.

Menuiseries

Les linteaux bois placés au-dessus des ouvertures et les claustras sont interdits. Les menuiseries en bois seront peintes.

Les fenêtres seront avec des profils fins et moulurés.

Les fenêtres de rénovation appliquées sur d'anciens dormants sont interdites.

Les portes fenêtres seront de 1,20 m de largeur minimum (exceptionnellement 1,40 m) et constituées de 2 vantaux à 6 carreaux chacun. La hauteur des portes sera alignée avec les linteaux des fenêtres.

Les portes seront le plus simple possible. La partie haute de la porte sera horizontale, sans oculi arrondi, avec possibilité de vitrer la partie haute avec 4 ou 6 carreaux. Les impostes au-dessus de la porte seront de forme rectangulaire ; elles peuvent être vitrées.

Les volets seront en bois peint, à barres et sans écharpes ; ils pourront dans certains cas être persiennés.

Les menuiseries en PVC ou en aluminium sont autorisées à condition de respecter les proportions des menuiseries traditionnelles et d'offrir des couleurs identiques aux menuiseries en bois peintes.

Les croisées de rénovation sont interdites.

Toitures

Les cheminées seront placées près du faitage.

Les relevés de toitures dits chiens assis et les débords de toiture sur pignon sont interdits.

Les ouvertures en toitures seront du type lucarne à fronton ou à croupe. Les ouvertures constituées de châssis à tabatière sont autorisées.

Les ouvertures constituées de châssis de toit basculants sont autorisées à condition qu'ils soient :

- posés au nu du plan de couverture et si possible dans la première partie du toit,
- plus hauts que larges (largeur maximum limitée à 0,80 m),

- invisibles des voies de circulation (exception faite pour les petits modèles n'excédant pas 0,60 cm de large).

Les toitures des habitations présenteront deux versants, inclinés à 40° minimum sur l'horizontale.

La pente des toitures des bâtiments agricoles ne pourra être inférieure à 30° sur l'horizontale.

Les toitures des habitations seront réalisées en tuiles plates en terre cuite. En cas de réfection, l'ardoise naturelle ou la tuile mécanique avec ou sans côte verticale apparente est autorisée.

L'utilisation de tuiles de rives et d'arêtiers en terre cuite est interdite.

Les couvertures des bâtiments à usage d'activité agricole seront réalisées en tuiles, ardoises naturelles ou fibre-ciment de teinte ardoise, ou en profilés divers. Les tôles galvanisées non peintes sont interdites.

Les profilés divers constituant les toitures des bâtiments à usage d'activité devront avoir des tonalités identiques à celles des matériaux traditionnels utilisés localement.

Annexes

Les toitures des annexes pourront être constituées d'un versant si elles sont adossées à une construction ou à une limite séparative, ou de deux versants dans les autres cas.

La pente des toitures des annexes disposant d'un seul versant ne pourra être inférieure à 35°.

La pente des toitures des annexes comprenant deux versants minimum ne pourra être inférieure à 45° sur l'horizontale.

Les citernes de gaz liquéfié ou de mazout seront enterrées.

Clôtures

Les clôtures sur voie publique auront une hauteur minimum de 1,20 m et seront soit végétales soit minérales.

Les clôtures végétales feront appel aux essences régionales traditionnelles (charmillie, troène, noisetier, érable, if...) ; elles pourront être doublées d'un grillage vert constitué de panneaux soudés galvanisés à maille carrée ou rectangulaire, monté sur des potelets en fer de même couleur.

Les clôtures minérales seront constituées :

- soit de murs pleins en pierre calcaire (taillée ou en vrac) ou réalisés avec des matériaux recouvert d'un enduit ton « pierre calcaire » avec une finition « gratté fin »,
- soit d'un mur bahut avec les matériaux décrits ci-dessus, surmonté d'une grille métallique avec un barreaudage droit et des traverses horizontales.

Lorsque les clôtures sont faites de pierres ou de moellons, les joints seront beurrés au nu de la pierre et au mortier de chaux grasse de même teinte que les pierres ; les joints creux ou saillants sont interdits.

Les clôtures implantées en limites séparatives seront de préférence constituées, soit de murs recouverts d'un enduit rappelant les tonalités des matériaux traditionnels locaux, soit de haies vives, ou de grillage.

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 paraboles sont interdites sur la façade principale et seront de préférence invisibles des voies ouvertes à la circulation publique.

Les portails seront en bois ou en métal, peints dans les gammes de blanc cassé et de gris. Ils seront soit pleins soit à claire-voie avec un barreaudage vertical. Dans ce dernier cas, ils devront comporter une partie basse pleine égale au minimum au 1/3 du portail.

La hauteur des portails est fixée à 1,80 m minimum.

La partie supérieure du portail sera droite et horizontale.

La hauteur du portail sera toujours inférieure ou égale à celle du mur.

Dans le secteur Np

Matériaux

Les matériaux employés pour les soubassements seront identiques à ceux de la façade ou du pignon.

Les constructions seront réalisées en pierre calcaire (sèche ou taillée) ou à l'aide de matériaux destinés à être recouverts.

Les matériaux destinés à être recouverts (brique creuse, parpaing) doivent l'être d'enduits, talochés ou grattés fins de teinte rappelant la pierre utilisée localement.

Lorsque les murs sont faits de pierres ou de moellons, les joints seront beurrés au nu de la pierre et au mortier de chaux grasse (aérienne éteinte) de même teinte que les pierres, les joints creux ou saillants sont interdits.

Dans le cas de réhabilitation de constructions existantes, les enduits sur les pierres d'appareil ou les pierres de taille sont interdits.

L'enduit est obligatoire sur les pierres qui doivent être recouvertes.

La mise au jour définitive de colombages initialement recouverts est interdite.

Sous-sols

Les garages réalisés en sous-sol sont interdits.

Le niveau de la dalle du rez-de-chaussée ne sera pas supérieur à 0,60 m par rapport au terrain naturel à l'endroit le plus défavorable et les parties de la substruction apparentes seront traitées à l'identique du restant de la façade.

Menuiseries

Les linteaux bois placés au-dessus des ouvertures et les claustras sont interdits. Les menuiseries en bois seront peintes.

Les fenêtres seront avec des profils fins et moulurés.

Les fenêtres de rénovation appliquées sur d'anciens dormants sont interdites.

Les portes fenêtres seront de 1,20 m de largeur minimum (exceptionnellement 1,40 m) et constituées de 2 vantaux à 6 carreaux chacun. La hauteur des portes sera alignée avec les linteaux des fenêtres.

Les portes seront le plus simple possible. La partie haute de la porte sera horizontale, sans oculi arrondi, avec possibilité de vitrer la partie haute avec 4 ou 6 carreaux. Les impostes au-dessus de la porte seront de forme rectangulaire ; elles peuvent être vitrées.

Les volets seront en bois peint, à barres et sans écharpes ; ils pourront dans certains cas être persiennés.

Les menuiseries en PVC ou en aluminium sont autorisées à condition de respecter les proportions des menuiseries traditionnelles et d'offrir des couleurs identiques aux menuiseries en bois peintes.

Les croisées de rénovation sont interdites.

Toitures

Les cheminées seront placées près du faitage.

Les relevés de toitures dits chiens assis et les débords de toitures sur pignon sont interdits.

Les ouvertures en toitures seront du type lucarne à fronton ou à croupe. Les ouvertures constituées de châssis à tabatière sont autorisées.

Les ouvertures constituées de châssis de toit basculants sont autorisées à condition qu'ils soient :

- posés au nu du plan de couverture et si possible dans la première partie du toit,
- plus hauts que larges (largeur maximum limitée à 0,80 m),
- invisibles des voies de circulation (exception faite pour les petits modèles n'excédant pas 0,60m de large)

Les toitures des habitations présenteront deux versants, inclinés à 40° minimum sur l'horizontale.

Cette disposition n'est pas obligatoire pour les constructions élevées sur plusieurs niveaux ; dans ce cas, les versants correspondant aux longs-pans auront une longueur supérieure aux versants des pignons ou des murs d'angle et seront inclinés à 35° minimum sur l'horizontale.

La pente des toitures des autres constructions ne doit pas être inférieure à 40° sur l'horizontale.

La pente des annexes des habitations devra être comprise entre 40 et 45° sur l'horizontale.

Les toitures des habitations seront réalisées en tuiles plates en terre cuite. En cas de réfection, l'ardoise naturelle ou la tuile mécanique avec ou sans côte verticale apparente est autorisée.

L'utilisation de tuiles de rives et d'arêtiers en terre cuite est interdite.

Annexe

Les toitures des annexes pourront être constituées d'un versant si elles sont adossées à une construction ou à une limite séparative, ou de deux versants dans les autres cas.

La pente des toitures des annexes disposant d'un seul versant ne pourra être inférieure à 35°.

La pente des toitures des annexes comprenant deux versants minimum ne pourra être inférieure à 40° sur l'horizontale.

Les annexes seront construites, couvertes et enduites en harmonie avec les matériaux de la construction principale.

Les annexes en bois lasurées sont admises.

Les citernes de gaz liquéfié ou de mazout seront enterrées.

Les éléments des abris pour animaux seront constitués de clins en bois traité pour les façades, et de tuiles mécaniques en couverture.

Les abris pour animaux présenteront un côté ouvert au minimum.

Clôture

Les clôtures sur voie publique auront une hauteur minimum de 1,20 m et seront soit végétales soit minérales.

Les clôtures végétales feront appel aux essences régionales traditionnelles (charmillie, troène, noisetier, érable, if, ...) ; elles pourront être doublées d'un grillage vert constitué de panneaux soudés galvanisés à maille carrée ou rectangulaire, monté sur des potelets en fer de même couleur.

Les clôtures minérales seront constituées :

- soit de murs pleins en pierre calcaire (taillée ou en vrac) ou réalisés avec des matériaux recouvert d'un enduit ton « pierre calcaire » avec une finition « gratté fin »,

- soit d'un mur bahut avec les matériaux décrits ci-dessus, surmonté d'une grille métallique avec un barreaudage droit et des traverses horizontales.

Lorsque les clôtures sont faites de pierres ou de moellons, les joints seront beurrés au nu de la pierre et au mortier de chaux grasse de même teinte que les pierres ; les joints creux ou saillants sont interdits.

Les clôtures implantées en limites séparatives seront de préférence constituées, soit de murs recouverts d'un enduit rappelant les tonalités des matériaux traditionnels locaux, soit de haies vives ou de grillage.

En limite de zone agricole (zone A) et naturelle (zone N), toute nouvelle clôture 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 située au moins tous les 10 mètres le long de la clôture.

Les paraboles sont interdites sur la façade principale et seront de préférence invisibles des voies ouvertes à la circulation publique.

Les portails seront en bois, en métal ou en PVC. Ils seront soit pleins soit à claire-voie avec un barreaudage vertical. Dans ce dernier cas, ils devront comporter une partie basse pleine égale au minimum au 1/3 du portail.

La hauteur du portail sera toujours inférieure ou égale à celle du mur.

5.1.6 ARTICLE N 5 : TRAITEMENT ENVIRONNEMENTAL ET PAYSAGER DES ESPACES NON BÂTIS ET ABORDS DES CONSTRUCTIONS

5.1.6.1 Coefficient de pleine terre

Au moins 70% de la surface du terrain doit être maintenue en espaces verts de pleine terre.

5.1.6.2 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.

5.1.6.3 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.

5.1.7 ARTICLE N 6 : STATIONNEMENT

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

5.1.8 ARTICLE N 7 : DESSERTE PAR LES VOIES PUBLIQUES OU PRIVEES

5.1.8.1 Accès

Les dispositions relatives aux accès sont indiquées au titre 2 du présent règlement. La desserte des espaces forestiers doit être adaptée afin de permettre leur gestion durable, notamment pour le défruitement, ainsi que pour assurer la défense contre l'incendie. À ce titre, les principes définis dans l'Atlas régional du risque incendie en Île-de-France doivent être pris en compte afin de garantir l'accessibilité et la sécurisation des secteurs boisés.

5.1.8.2 Voirie

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

5.1.9 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 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.

5.2.2 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,
- 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.)

5.2.3 ARTICLE NZH 2 : MIXITE FONCTIONNELLE ET SOCIALE

Sans objet.

5.2.4 ARTICLE NZH 3 : VOLUMETRIE ET IM- PLANTATION DES CONSTRUCTIONS

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

Sans objet.

5.2.4.2 Implantations des constructions par rapport aux limites séparatives

Sans objet.

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

Sans objet.

5.2.4.4 Emprise au sol des constructions

Sans objet.

5.2.4.5 Hauteur maximale des constructions

Sans objet.

5.2.5 ARTICLE NZH 4 : QUALITE URBAINE, AR- CHITECTURALE, ENVIRONNEMENTALE ET PAY- SAGERE

Sans objet.

5.2.5.1 Dispositifs favorisant les économies d'énergie et l'adaptation clima- tique

Sans objet.

5.2.6 ARTICLE NZH 5 : TRAITEMENT ENVIRONNEMENTAL ET PAYSAGER DES ESPACES NON BATIS ET ABORDS DES CONSTRUCTIONS

5.2.6.1 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.

5.2.6.2 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.

5.2.7 ARTICLE NZH 6 : STATIONNEMENT

Sans objet.

5.2.8 ARTICLE NZH 7 : DESSERTE PAR LES VOIES PUBLIQUES OU PRIVEES

Sans objet.

5.2.9 ARTICLE NZH 8 : DESSERTE PAR LES RESEAUX

Sans objet.

