

6. Règlement

PLU approuvé par délibération du Conseil Municipal en date du 13 Juin 2019 ajusté suite à la délibération du Conseil Municipal du 7 Mai 2021

Modification n°1 approuvée par délibération du Conseil Municipal en date du 24 Septembre 2021





SOMMAIRE

INTRODUCTION	5
A/ LES DISPOSITIONS GÉNÉRALES EN TOUTES ZONES	10
A.1/ EQUIPEMENTS ET RÉSEAUX	12
A.2/ DISPOSITIONS ENVIRONNEMENTALES	17
A.3/ RÈGLES EN MATIÈRE DE QUALITÉ URBAINE ET PAYSAGÈRE	20
A.4/ RÈGLES DE STATIONNEMENT	27
B/ LES DISPOSITIONS SPÉCIFIQUES À CHAQUE ZONE	30
B.1/ LES ZONES URBAINES	32
<i>UA, centre historique du village, UAp (secteur de projet)</i>	
<i>UH, résidentielle à dominante de logements individuels et UHa (sous secteurs)</i>	
<i>UI, zone d'activités</i>	
B.2/ LES ZONES AGRICOLES	58
<i>A, plaine agricole</i>	
B.3/ LES ZONES NATURELLES	63
<i>N, espaces forestiers ; Nb (sous secteur) ; Nc, Ns, Nja, Njb, Ne (STECAL)</i>	
B.4/ LES ZONES D'URBANISATION FUTURE	71
<i>AU, zone d'urbanisation future</i>	
<i>AUi, zone d'urbanisation future avec risques potentiels liés aux remontées de nappes phréatiques</i>	
DÉFINITIONS	75
ANNEXES	87

INTRODUCTION

CHAMP D'APPLICATION DU RÈGLEMENT

Le présent règlement est établi conformément aux dispositions des articles L151-8 à L151-42 du Code de l'urbanisme. Il s'applique à l'ensemble du territoire d'Aigremont.

Le territoire couvert par le Plan Local d'Urbanisme (PLU) est divisé en zones urbaines (U), à urbaniser (AU), en zones naturelles (N) et agricoles (A) dont les délimitations sont reportées sur le plan de zonage.

1/ Les zones urbaines

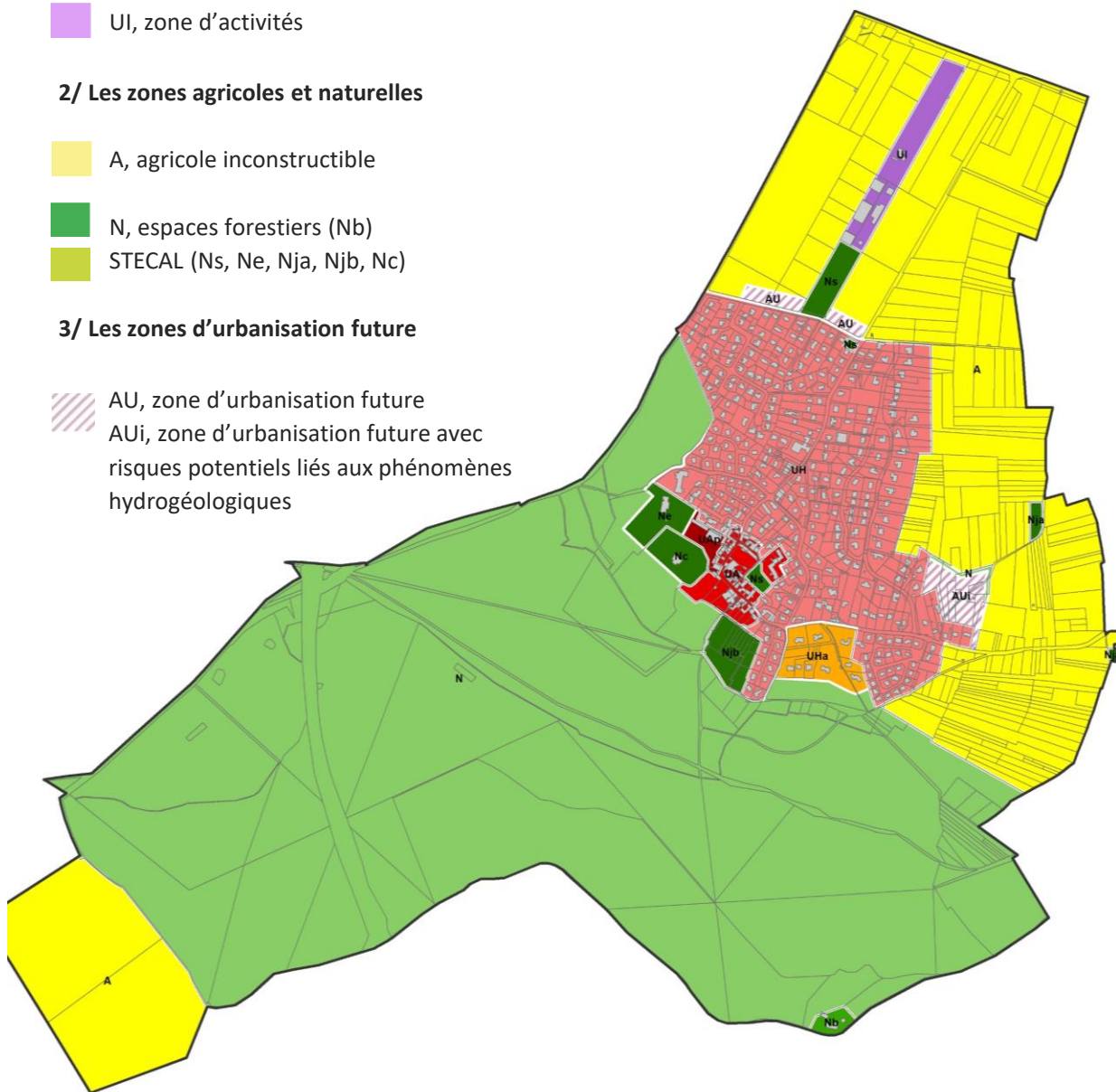
- UA, centre historique du village (UAp)
- UH, résidentielle à dominante de logements individuels (UHa)
- UI, zone d'activités

2/ Les zones agricoles et naturelles

- A, agricole inconstructible
- N, espaces forestiers (Nb)
- STECAL (Ns, Ne, Nja, Njb, Nc)

3/ Les zones d'urbanisation future

- AU, zone d'urbanisation future
- AUi, zone d'urbanisation future avec risques potentiels liés aux phénomènes hydrogéologiques



INTRODUCTION

Le règlement décrit, pour chaque zone définie sur le plan de zonage, les dispositions réglementaires applicables. Il s'organise de la manière suivante :

RÈGLEMENT D'UNE ZONE

A / LES DISPOSITIONS GÉNÉRALES

Les dispositions générales diverses et les dispositions applicables en toutes zones (obligations en équipements et réseaux, dispositions environnementales, règles de stationnement).



B / LES DISPOSITIONS SPÉCIFIQUES

Les dispositions spécifiques à chaque zone :

- Les destinations des constructions, usages des sols et natures d'activité
- Les caractéristiques urbaines, architecturales, environnementales et paysagères

Par ailleurs, le règlement est complété par des Orientations d'Aménagement et de Programmation (OAP) qui déclinent des orientations par thématique et par secteur.

Ainsi, les règlements des zones UA et UAp et les futures zones ouvertes à l'urbanisation (AU et AUi) sont complétés par une OAP sectorielle. Ainsi :

- Le règlement des zones UA et UAp est complété par l'OAP Cœur de village
- Le règlement de la zone AU est complété par l'OAP sur la rue de Feucherolles
- Le règlement de la zone AUi est complété par l'OAP sur le site de la grande rue

En plus du présent règlement et des OAP ci-dessus visées, tout permis de construire devra respecter les orientations définies dans l'OAP circulations douces.

INTRODUCTION

CADRE GÉNÉRAL D'APPLICATION DU RÈGLEMENT

- ***Composantes particulières du plan de zonage***

En application de l'article L.151-41 du Code de l'urbanisme, des emplacements sont réservés notamment pour servir d'emprise aux voies et ouvrages publics, aux installations d'intérêt général et aux espaces verts. Ils sont délimités sur le plan de zonage du présent Plan Local d'Urbanisme. La destination des emplacements réservés ainsi que les collectivités, services et organismes publics bénéficiaires sont également précisés sur le plan de zonage.

Les constructions sont interdites sur les terrains, bâtis ou non, compris dans lesdits emplacements réservés, sauf exception prévue au Code de l'urbanisme pour les constructions à titre précaire.

Des éléments bâtis et de paysage à protéger sont repérés sur le plan de zonage en application de l'article L.151-19 et L.151-23 du Code de l'urbanisme et listés en annexe du règlement.

- ***Adaptations mineures***

En application de l'article L 152-3 du Code de l'urbanisme, les règles et servitudes définies par un Plan Local d'Urbanisme ne peuvent faire l'objet d'aucune dérogation, à l'exception des adaptations mineures rendues nécessaires par la nature du sol, la configuration des parcelles ou le caractère des constructions avoisinantes et des dispositions prévues par le Code de l'urbanisme.

- ***Participation des constructeurs***

Il est rappelé que les bénéficiaires de permis de construire seront soumis aux taxes et participations prévues par le Code de l'urbanisme et participent ainsi au financement des équipements publics.

- ***Aires de stationnement***

En application de l'article L. 151-33, lorsque le bénéficiaire du permis ou de la décision de non-opposition à une déclaration préalable ne peut pas satisfaire aux obligations, il peut être tenu quitte de ces obligations en justifiant, pour les places qu'il ne peut réaliser lui-même, soit de l'obtention d'une concession à long terme dans un parc public de stationnement existant ou en cours de réalisation et situé à proximité de l'opération, soit de l'acquisition ou de la concession de places dans un parc privé de stationnement répondant aux mêmes conditions.

Lorsqu'une aire de stationnement a été prise en compte dans le cadre d'une concession à long terme ou d'un parc privé de stationnement, au titre des obligations prévues aux premier et deuxième alinéas ci-dessus, elle ne peut plus être prise en compte, en tout ou en partie, à l'occasion d'une nouvelle autorisation.

En application de l'article L 151-35 du Code de l'urbanisme, il ne peut, nonobstant toute disposition du Plan Local d'Urbanisme, être exigé la réalisation de plus d'une aire de stationnement par logement lors de la construction de logements locatifs financés avec un prêt aidé par l'Etat.

L'obligation de réaliser des aires de stationnement n'est pas applicable aux travaux de transformation ou d'amélioration de bâtiments affectés à des logements locatifs financés avec un prêt aidé par l'Etat, y compris dans le cas où ces travaux s'accompagnent de la création de surface de plancher, dans la limite d'un plafond fixé par décret en Conseil d'Etat.

INTRODUCTION

- **Bâtiments détruits ou démolis**

Au titre de l'article L111-15 du Code de l'urbanisme, la reconstruction à l'identique d'un bâtiment détruit ou démolí depuis moins de dix ans est autorisée nonobstant toute disposition d'urbanisme contraire, sauf si le Plan Local d'Urbanisme en dispose autrement, dès lors qu'il a été régulièrement édifié.

Peut également être autorisée au titre de l'article L.111-23, sauf dispositions contraires des documents d'urbanisme et sous réserve des dispositions de l'article L.111-11, la restauration d'un bâtiment dont il reste l'essentiel des murs porteurs lorsque son intérêt architectural ou patrimonial en justifie le maintien et sous réserve de respecter les principales caractéristiques de ce bâtiment.

- **Portée du règlement à l'égard des autres législations relatives à l'occupation des sols**

Le règlement du PLU définit les règles d'occupation du sol.

Le règlement national d'urbanisme est applicable aux constructions et aménagements faisant l'objet d'un permis de construire, d'un permis d'aménager ou d'une déclaration préalable ainsi qu'aux autres utilisations du sol régies.

Toutefois les dispositions des articles R111-3, R111-5 à R111-19 et R111-28 à R111-30 ne sont pas applicables dans les territoires dotés d'un Plan Local d'Urbanisme.

Par ailleurs, sont et demeurent applicables sur le territoire communal, les articles législatifs du Code de l'urbanisme relatif :

- aux périmètres de travaux publics ;
- aux périmètres de déclaration d'utilité publique ;
- à la réalisation de réseaux ;
- aux routes à grande circulation.

S'ajoutent de plus aux règles propres du PLU, les servitudes d'utilité publique qui font l'objet d'un plan et d'une notice annexés au présent dossier de PLU, les périmètres de droit de préemption urbain.

Les prescriptions prises au titre des autres législations spécifiques concernant l'occupation ou l'utilisation des sols s'ajoutent aux règles propres aux PLU.

Au titre de la réglementation sur l'archéologie préventive, toute découverte fortuite de vestiges susceptibles de présenter un caractère archéologique doit faire l'objet d'une déclaration immédiate au maire.

- **Règles de construction**

L'ensemble des constructions créées ou étendues en approbation du présent règlement, devra respecter les dispositions législatives et réglementaires issues de l'application du Code de la Construction et de l'Habitation et du Code Civil (notamment les articles relatifs aux vues, droit de passage, servitude de cour commune, mitoyenneté, plantations, etc.). Il est rappelé que l'ensemble des autorisations d'urbanisme sont délivrées sous réserve du droit des tiers.



INTRODUCTION

- ***Accessibilité des personnes handicapées***

En application des dispositions de l'article L152-4 du Code l'urbanisme l'autorité compétente pour délivrer le permis de construire peut, dans des conditions définies par décret en Conseil d'Etat, accorder des dérogations à une ou plusieurs règles du Plan Local d'Urbanisme pour autoriser des travaux nécessaires à l'accessibilité des personnes handicapées à un logement existant.

A. LES DISPOSITIONS GÉNÉRALES APPLICABLES EN TOUTES ZONES

A.1

Equipements et réseaux

A.2

Dispositions environnementales

A.3

Règles en matière de qualité urbaine et paysagère

A.4

Règles de stationnement

A DISPOSITIONS GÉNÉRALES

A.1

ÉQUIPEMENTS ET RÉSEAUX

A.1.1/ Desserte par les voies publiques ou privées :

A.1.1.1/ Conditions de desserte par les voies publiques ou privées

Toute construction doit être desservie par une voie publique ou privée en bon état de viabilité.

Les voies de desserte doivent :

- être adaptées à l'importance ou à la destination des constructions qu'elles doivent desservir ;
- permettre l'approche du matériel de lutte contre l'incendie, des services de sécurité et des enlèvements d'ordures ménagères ;
- permettre la desserte pour tout passage des réseaux nécessaires à l'opération projetée.

En règle générale, les voies nouvelles doivent avoir une emprise minimale de 8 mètres avec une chaussée aménagée pour permettre le croisement des voitures et comprenant à minima un trottoir d'une largeur de 1,5 m au moins.

Toutefois, la largeur de cette voie peut être plus réduite dans les cas suivants :

- si elle dessert 3 à 6 logements, la largeur minima est de 5 mètres ;
- si elle dessert 1 ou 2 logements, la largeur minima est de 3,5 mètres.

Les voies nouvelles en impasse doivent permettre le demi-tour des véhicules, l'aménagement de l'aire de demi-tour devant être conçu pour consommer la moindre superficie de terrain, tout en permettant une manœuvre simple.

A.1.1.2/ Conditions d'accès aux voies ouvertes au public

Toute unité foncière enclavée est inconstructible à moins que son propriétaire ne produise un titre justifiant d'une servitude de passage suffisante pour les besoins de l'opération projetée.

Le nombre et la largeur des accès doivent être adaptés aux conditions d'une desserte satisfaisante de la construction et aménagés de façon à apporter la moindre gêne à la circulation publique.

Leurs caractéristiques doivent permettre de satisfaire aux règles minimales de desserte : réseaux divers, défense contre l'incendie, protection civile, brancardage, etc.

La largeur des accès constitués par un passage étroit entre deux propriétés ou par une servitude de passage sur un fond voisin doit être au minimum de :

- 2,50 mètres pour les accès desservant deux logements au plus ;
- 5 mètres pour les accès desservant plus de deux logements.

Lorsque l'unité foncière est riveraine de plusieurs voies, l'accès sur celle (s) de ces voies qui présenterait une gêne ou un risque pour la circulation peut être interdit.

La localisation des accès des véhicules doit être choisie en tenant compte du risque éventuel pour la circulation, des plantations ou espaces verts publics, des dispositifs de signalisation, d'éclairage public, de supports de réseaux ou de tout autre élément de mobilier urbain situés sur l'emprise de la voie.

A.1.1.c/ Les circulations douces à protéger

Le document graphique repère des chemins et des pistes cyclables existants à protéger ou en projet au titre de l'article L 151-38 du Code de l'Urbanisme. Ces circulations douces doivent conserver leurs caractéristiques permettant la circulation des déplacements piétons et cyclables. Leur continuité doit être assurée.

A DISPOSITIONS GÉNÉRALES

A.1

ÉQUIPEMENTS ET RÉSEAUX

A.1.2/ Desserte par les réseaux :

A.1.2.1/ Alimentation en eau potable

Toute construction ou installation susceptible de requérir une alimentation en eau potable doit être raccordée à une conduite d'eau potable de caractéristiques suffisantes dans le respect des normes édictées dans le règlement du service des eaux dont relève la commune de Aigremont.

En outre, les canalisations ou tout autre moyen équivalent doivent être suffisants pour assurer une défense incendie et conformes aux normes en vigueur;

A.1.2.2/ Assainissement

Le réseau d'assainissement collectif étant de type séparatif, les eaux pluviales et les eaux usées doivent être recueillies dans la propriété et raccordées au réseau public séparément.

Les conditions et modalités de déversement des eaux usées et eaux pluviales devront être conformes au règlement d'assainissement du syndicat intercommunal de l'Hautil.

A.1.2.3/ Les eaux usées

- Le branchement sur le réseau collectif d'assainissement est obligatoire pour toute construction ou installation engendrant des eaux usées, à l'exception des constructions ou installations industrielles ayant vocation à rejeter des matières toxiques non biodégradables ou non autorisées au titre de l'article L 35-8 du Code de la Santé Publique.

- Tout raccordement au réseau d'assainissement public fera l'objet d'une demande de branchement auprès du service assainissement de la collectivité à laquelle appartiennent les ouvrages empruntés par ces eaux usées qui délivrera une autorisation indiquant les prescriptions particulières à respecter (regard de façade, canalisation, dispositif de raccordement).

- L'évacuation des eaux usées "autres que domestiques" sera soumise à autorisation de déversement délivrée par la collectivité à laquelle appartiennent les ouvrages empruntés par ces eaux usées avant tout raccordement au réseau public. Ces autorisations pourront faire l'objet d'une convention qui fixera au cas par cas les conditions techniques et financières de l'admission de ces effluents au réseau.

- En l'absence de réseau collectif d'assainissement, ou en cas d'impossibilité technique de raccordement, un dispositif d'assainissement non collectif doit être mis en place conformément à la réglementation sanitaire et aux éventuelles contraintes fixées par les services compétents, en fonction de la nature du sol ou du sous-sol.

Ces dispositifs devront être conçus de manière à pouvoir être raccordés au réseau collectif, aux frais des bénéficiaires, lorsque ce réseau collectif sera réalisé ou renforcé. L'évacuation des eaux souillées et des effluents non traités dans les fossés et égouts pluviaux est interdite.

Dans le cadre des mesures pour la protection de la Santé Publique et de l'Environnement, les eaux de vidange et de renouvellement des piscines privées ou à usage autre familial (piscines collectives) doivent être évacuées au réseau d'eaux pluviales à partir du moment où elles n'engendrent pas de débordements ou d'écoulements intempestifs.

Cette évacuation sera réalisée dans les conditions suivantes:

- uniquement par temps sec et au minimum 24 heures après un épisode pluvieux,
- après neutralisation du niveau résiduel de désinfectant,
- raccordement gravitaire ou par poste de relevage, par l'intermédiaire d'un regard de détente équipé d'un réducteur de débit d'un diamètre de 40 mm (limitant le débit à 2,5l/s).

A DISPOSITIONS GÉNÉRALES

A.1

ÉQUIPEMENTS ET RÉSEAUX

A.1.2.4/ Les eaux pluviales

Le principe est la gestion à la parcelle des eaux pluviales et leur retour vers le milieu naturel. L'infiltration des eaux pluviales des toitures se fera directement dans les terrains, par tout dispositif approprié : puits d'infiltration, drains, fossés ou noues. Les services assainissement des collectivités pourront être contactés pour fournir un conseil technique.

Les eaux pluviales collectées à l'échelle des parcelles privées ne sont pas admises dans le réseau d'assainissement. Elles seront infiltrées, régulées et/ou traitées suivant les cas. Dans tous les cas, la recherche de solutions permettant l'absence de rejet d'eaux pluviales sera la règle générale (Notion de « zéro rejet »). En matière de gestion, les ouvrages de stockage seront dimensionnés pour une pluie d'occurrence vingtennale (20 ans) et d'une durée de quatre heures, soit 55 mm en 240 minutes. Soit 550 m³ par hectare imperméabilisé ou 5,5 m³ pour 100 m² imperméabilisés (toitures et voiries).

De manière exceptionnelle et sur la base d'une production de pièces justificatives (étude de sols, de perméabilité, de pollution des sols, de nappe...), le service peut autoriser à titre dérogatoire, le déversement de tout ou partie des eaux pluviales dans le réseau public, le débit admis sera limité à au plus un litre par seconde et par hectare imperméabilisé (1L/s/ha). En cas de projet inférieur à l'hectare et compte-tenu des difficultés techniques de régulation, le débit admis au réseau public sera de 1L/s.

Le requérant devra alors communiquer au service les informations relatives à l'implantation, à la nature et au dimensionnement de ses ouvrages de stockage et de régulation, et ce au titre de la protection du réseau public et de la gestion des risques de débordements. Il devra équiper son ou ses ouvrages d'un regard d'accès et d'une échelle respectant les règles de l'art, pour permettre l'entretien annuel dans de bonnes conditions d'accès et de sécurité.

Il devra également préciser la nature, les caractéristiques et l'implantation des ouvrages de traitement pour les espaces où les eaux de ruissellement sont susceptibles d'être polluées.

Pour les extensions :

Lors d'une extension de la partie bâtie et/ou du réaménagement des surfaces déjà imperméabilisées, il sera imposé aux pétitionnaires et aux aménageurs de revoir la gestion du ruissellement des eaux pluviales sur ces surfaces, avec pour objectif le « zéro-rejet ».

A DISPOSITIONS GÉNÉRALES

A.1

ÉQUIPEMENTS ET RÉSEAUX

Pour les EP de parkings :

"Pour les parkings souterrains, le pétitionnaire devra équiper le sous-sol d'un séparateur à hydrocarbures avant tout rejet au réseau d'eaux usées.

Pour les parkings à ciel ouvert, les eaux pluviales issues des surfaces imperméabilisées des parkings et voiries privées seront dépolluées avant leur infiltration à la parcelle.

L'obligation concerne les parkings à ciel ouvert d'une taille supérieure ou égale à 4 places pour les véhicules légers (VL) et dès la première place pour les véhicules de type poids-lourds (PL).

Le système de dépollution à mettre en œuvre devra recourir à des techniques extensives, alternatives aux réseaux.

Ces techniques alternatives devront prévoir dès le 1er mètre carré imperméabilisé, une décantation et une infiltration via un système superficiel à ciel ouvert de type noues plantées de macrophytes sur substrat filtrant, filtre planté de roseaux.

A noter :

- A partir de 20 places (VL) et dès la première place (PL), une vanne de confinement devra équiper le système.
- Au-delà de 10 places (PL), un ouvrage de traitement de type décanteur particulière devra compléter le système et être disposé en amont de la technique alternative de dépollution.

A.1.2.5/ Réseaux divers

Pour toute construction nouvelle, les réseaux de distribution d'énergie (électricité, gaz), de télécommunication (téléphone, câble, fibre optique) doivent être conçus en souterrain jusqu'au point de raccordement avec le réseau public situé en limite de propriété.

Les ouvrages nécessaires à l'installation de ces réseaux doivent être conformes aux dispositions en vigueur à la date du dépôt de permis de construire.

A DISPOSITIONS GÉNÉRALES

A.1

ÉQUIPEMENTS ET RÉSEAUX

A.1.3/ Collecte des déchets et des ordures ménagères

Pour les constructions de toute nature, un ou plusieurs locaux doivent être prévus pour assurer le stockage des déchets. La surface et la localisation de ces emplacements doivent être adaptées à la nature et l'importance de la construction.

À l'occasion de toute construction ou réhabilitation de construction existante, doit être créé un local de rangement des containers à ordures adapté au tri sélectif en vigueur sur la commune.

Quand la construction comprend des locaux à usage commercial, il est créé au sein de chaque local commercial un espace de stockage des ordures ménagères spécifique.

Afin d'assurer dans des conditions de bon fonctionnement la collecte sélective des déchets, il est imposé aux maîtres d'ouvrages des immeubles de logements de réaliser des locaux « ordures ménagères » présentant les surfaces minimales imposées par l'autorité compétente (y compris l'emplacement des bacs et les dégagements nécessaires pour leur manipulation).

A DISPOSITIONS GÉNÉRALES

A.2

DISPOSITIONS ENVIRONNEMENTALES

A.2.1/ Dispositions relatives à la prise en compte des risques et nuisances :

- **Les risques sismiques**

Les communes sont réparties entre les cinq zones de sismicité définies à l'article R.563-4 du décret n°2010-1255 du 22 octobre 2010 – art1. Ainsi, tout le département des Yvelines est en zone de sismicité très faible (niveau 1).

- **Aléa retrait-gonflement des argiles**

Certains secteurs du territoire sont concernés par le risque de retrait / gonflement des argiles (cf. cartographie du risque annexé au présent dossier). Cette carte classe les zones selon le risque. Seules les zones identifiées en aléas moyen ou fort sont concernées par les dispositions suivantes. Sur la commune d'Aigremont, toutes les zones du présent règlement (UH, UA, Ui, Ns, etc.) sont concernées.

Au sein des zones exposées au phénomène de mouvement de terrain différentiel consécutif à la sécheresse et à la réhydratation des sols argileux identifiées en annexe du PLU, la réalisation d'études de sol conformément à l'arrêté du 22 juillet 2020 modifié le 24 septembre est obligatoire avant la vente d'un terrain constructible ou la construction ou l'extension d'une habitation.

L'arrêté du 22 juillet 2020 modifié le 24 septembre relatif aux techniques particulières de construction dans les zones exposées au phénomène de mouvement de terrain différentiel consécutif à la sécheresse et à la réhydratation des sols, est annexé au présent règlement.

Pour rappel, l'arrêté du 22 juillet 2020 modifié le 24 septembre définissant le contenu des études géotechniques à réaliser dans les zones exposées au phénomène de mouvement de terrain différentiel consécutif à la sécheresse et à la réhydratation des sols :

« L'étude géotechnique préalable mentionnée à l'article R. 112-6 du Code de la construction et de l'habitation permet une première identification des risques géotechniques d'un site. Elle doit fournir un modèle géologique préliminaire et les principales caractéristiques géotechniques du site ainsi que les principes généraux de construction pour se prémunir du risque de mouvement de terrain différentiel consécutif à la sécheresse et à la réhydratation des sols. Cette étude préalable comporte une enquête documentaire sur le cadre géotechnique du site et l'existence d'avoisinants avec visite du site et des alentours. Elle est complétée, si besoin, par un programme d'investigations spécifiques visant à établir les connaissances géologiques et géotechniques permettant de réduire, autant que possible, les incertitudes et risques géotechniques liés au phénomène de retrait-gonflement des argiles sans préjudice des autres aléas géotechniques pouvant exister au droit du projet.

A DISPOSITIONS GÉNÉRALES

A.2

DISPOSITIONS ENVIRONNEMENTALES

Une étude géotechnique préalable de type G1 (phase étude de site et phase principes généraux de construction) réalisée conformément aux exigences de la norme NF P 94-500 de novembre 2013 vaut présomption de conformité aux dispositions du présent article.

L'étude géotechnique de conception prenant en compte l'implantation et les caractéristiques du bâtiment, mentionnée à l'article R. 112-7 du code de la construction et de l'habitation, a pour objet de fixer les prescriptions constructives adaptées à la nature du sol et au projet de construction, en tenant compte des recommandations énoncées lors de l'étude géotechnique préalable et en réduisant au mieux les risques géotechniques identifiés et jugés importants, en particulier le risque de mouvement de terrain différentiel consécutif à la sécheresse et à la réhydratation des sols.

Elle s'appuie sur des données géotechniques pertinentes, si besoin après la réalisation d'un programme spécifique d'investigations géotechniques. Elle fournit un dossier de synthèse définissant techniquement les dispositions constructives à mettre en œuvre.

Une étude géotechnique de conception de type G2 (phase avant projet et phase projet) réalisée conformément aux exigences de la norme NF P 94-500 de novembre 2013 vaut présomption de conformité aux dispositions du présent article.

Dans le cas d'un projet d'extension d'un bâtiment qui avait fait l'objet d'une étude géotechnique de conception qui prévoyait le projet d'extension, l'étude géotechnique de conception initiale vaut étude géotechnique de conception pour l'extension, sous réserve que le procédé constructif soit le même que dans l'étude initiale.

Dans le cas d'une extension d'un bâtiment qui avait déjà fait l'objet d'une étude géotechnique de conception lors de sa construction qui ne prévoyait pas l'extension ou qui prévoyait l'extension mais avec un autre procédé constructif, l'étude géotechnique de conception de l'extension peut s'appuyer sur les données géotechniques et les conclusions de l'étude géotechnique de conception initiale, si celles-ci sont pertinentes pour le projet d'extension. »

• **Ruissellement –remontées de nappe**

Le territoire communal comporte de nombreuses sources susceptibles de générer des problèmes de ruissellement et/ou de remontées de nappes. Des précautions particulières doivent être prises lors de toute nouvelle construction ou extension d'une construction existante. Il convient de mettre en place des dispositifs de drainage du terrain.

A.2.2/ Dispositions relatives à la protection de la trame verte et bleue :

• **Les espaces paysagers à protéger**

Des « espaces paysagers à protéger », introduits par l'article L.151-23 du Code de l'urbanisme ont été repérés sur le plan de zonage. Il s'agit de sites à protéger ou à mettre en valeur pour des motifs d'ordre paysager ou écologique. Tous les travaux ayant pour effet de détruire un élément de paysage et notamment les coupes et abattages d'arbres, doivent donc faire l'objet d'une autorisation préalable. À l'intérieur des « espaces paysagers à protéger », seules sont autorisées :

- des constructions annexes dans une limite de 10 m² d'emprise au sol par unité foncière,
- dans le cas de jardins familiaux ou partagés, des annexes liées à la présence de jardins.

A DISPOSITIONS GÉNÉRALES

A.2

DISPOSITIONS ENVIRONNEMENTALES

- ***Les espaces verts non clos protégés***

Pour les espaces répertoriés comme « espaces verts non clos protégés » (L151-23 du Code de l'urbanisme) sur le document graphique, toute modification des lieux, notamment les coupes et abattages d'arbres ainsi que les mouvements de sols ou les changements apportés au traitement des espaces extérieurs est soumise à autorisation au titre des installations et travaux divers. Cette autorisation pourra être refusée ou soumise à des conditions particulières si les modifications envisagées sont de nature à compromettre la qualité paysagère de ces espaces. Ainsi, seuls les accès existants sont admis et aucun élément en élévation de type clôture ne peut être réalisé. Ces espaces doivent être uniquement végétalisés.

- ***Les Espaces Boisés Classés (EBC)***

Les espaces classés en espaces boisés classés, et figurant comme tels sur le plan de zonage, sont soumis aux dispositions des articles L 113-1 et L.113-2 du Code de l'urbanisme. Ce classement 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.

Nonobstant toutes dispositions contraires, il entraîne le rejet de plein droit de la demande d'autorisation de défrichement prévue aux chapitres Ier et II du titre Ier livre III du Code forestier. Les coupes et abattages d'arbres sont soumis à la déclaration préalable prévue par l'article L. 421-4 du Code de l'urbanisme.

- ***Protection des lisières de bois et forêts***

Dans les zones de protection mentionnées sur le plan de zonage, comme marges de protection des lisières de bois et forêts,

- En dehors des sites urbains constitués (trait plein) : toute construction nouvelle est interdite dans une bande de 50 mètres d'épaisseur mesurée par rapport à la lisière. Les droits à construire issus de l'application du présent règlement ne peuvent être utilisés que sous la forme d'extension des constructions existantes, cette extension pouvant être réalisée en une ou plusieurs fois et ne devant pas porter atteinte à la lisière.
- Dans les sites urbains constitués (trait tireté) : toute construction nouvelle y compris l'extension d'une construction existante est interdite dans une bande de 15 mètres d'épaisseur mesurée par rapport à la lisière afin d'éviter les problèmes de sécurité et d'élagage. Ces dispositions s'appliquent pour les STECAL Ne et Nc sous réserve de permettre la mise en œuvre des possibilités d'évolutions prévues par le dispositif réglementaire spécifique prévu pour chacun d'eux.
- Il est par ailleurs précisé que la limite graphique figurant sur le plan est indicative, la marge de 50 m s'apprécie par rapport à la limite physique réelle du massif telle qu'elle est constatée sur le terrain au moment de l'instruction du permis de construire ou du permis d'aménager. Selon la taille et l'âge du peuplement sylvicole l'aspect de la lisière peut être plus ou moins visible.

A DISPOSITIONS GÉNÉRALES

A.2

DISPOSITIONS ENVIRONNEMENTALES

- *Les corridors écologiques*

Le plan de zonage du PLU identifie des corridors écologiques et corridors écologiques alluviaux à protéger au titre de l'article L 151-23 du Code de l'Urbanisme. Ces secteurs contribuent à la préservation des continuités écologiques et à la trame verte et bleue. Tout aménagement ou construction, mis à part pour des infrastructures ou superstructures d'intérêt collectif, susceptible de porter atteinte au corridor écologique et à son fonctionnement, est interdite.

Rappel : La commune présente de véritables atouts sur le plan de la diversité de ses habitats naturels de par la présence d'espaces forestiers, de zones agricoles (espace ouvert), le tout avec un relief marqué présentant des coteaux. La présence de biodiversité est reconnue à travers une ZNIEFF de type 2 qui recense les espaces de la faune et de la flore : « Forêt de Marly ». D'une superficie de 2348,8 hectares et répartie sur un périmètre de 12 communes, le massif forestier est cerné par l'urbanisation, mais conserve cependant un intérêt surtout botanique avec la présence de 10 espèces végétales déterminantes dont 6 protégées.

La ZNIEFF de type 2 qui recense les espaces de la faune et de la flore : « Forêt de Marly » est délimitée en zone N sur le plan de zonage.

A DISPOSITIONS GÉNÉRALES

A.3

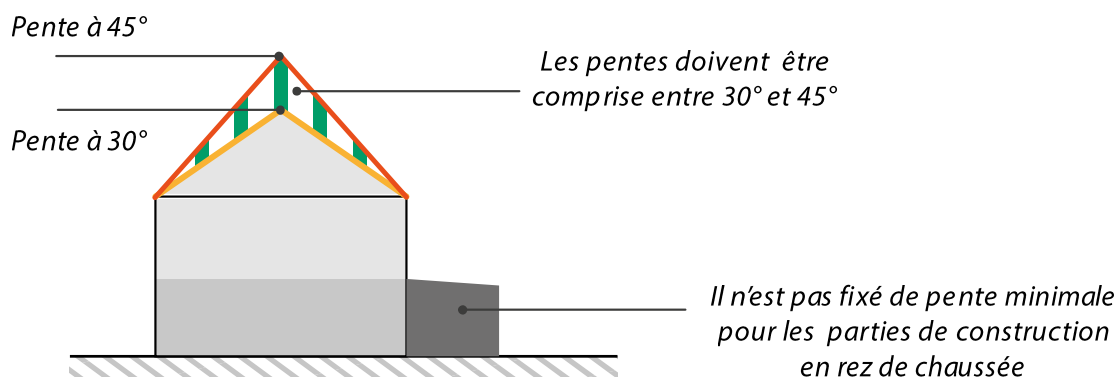
RÈGLES EN MATIÈRE DE QUALITÉ URBAINE ET PAYSAGÈRE

Par leur architecture, leurs dimensions ou leur aspect extérieur, les constructions, les extensions de bâtiments ainsi que les réalisations d'ouvrages et de clôtures, ne doivent pas porter atteinte au caractère ou à l'intérêt des lieux avoisinants, aux sites, aux paysages naturels ou urbains ainsi qu'à la conservation des perspectives monumentales.

En conséquence les prescriptions ci-après sont applicables.

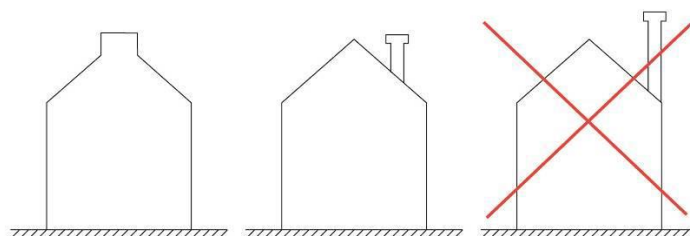
• Les toitures

Les toitures à pente des constructions doivent présenter des pentes comprises entre 30° et 45°. Pour les parties de construction en rez de chaussée (vérandas, pergolas, carport) et les extensions à rez de chaussée, il n'est pas fixé de pente minimale.



Les toitures terrasses sont autorisées à condition qu'elles fassent l'objet d'un traitement qui, par leur volume, les matériaux, les couleurs et le traitement de l'acrotère, garantisse une bonne insertion dans le site, y compris depuis des points de vue plus éloignés. Ces toitures peuvent également être végétalisées.

Les cheminées doivent être situées en partie haute de la toiture et ne pas dépasser le faitage au-delà des hauteurs résultant de la prise en compte des obligations techniques.



Pour toutes les toitures, les édicules et ouvrages techniques tels que machinerie d'ascenseurs, gaines de ventilation extracteurs, doivent être intégrés dans le volume de la construction.

Les toitures à pente doivent être couvertes soit en tuiles plates, soit en ardoises, soit en zinc ou tout autre matériau ayant le même aspect. En outre, les revêtements des couvertures en bardeau bitumé (shingle) sont admis pour les constructions annexes. Les toitures en tuiles plates doivent être privilégiées pour les constructions à destination de logement.

Les ouvertures en toiture sont admises, sous forme de fenêtres situées dans le pan de la toiture ou de lucarnes. Les lucarnes doivent être de forme traditionnelle et leur dimension proportionnée aux volumes de la construction et de la toiture. La largeur des lucarnes ne doit pas dépasser 1,10 mètre.

- ***Les façades***

Les matériaux tels que carreaux de plâtre, briques creuses, parpaings, destinés à être recouverts d'un parement ou d'enduits, ne peuvent être laissés apparents sur les parements extérieurs des constructions ni sur les clôtures.

Les descentes d'eaux pluviales devront être intégrées dans la composition architecturale de la façade.

La mise en œuvre sur les façades des modénatures et des éléments de marquage qui s'harmonisent avec les constructions avoisinantes est préconisée. Aucun caisson de volets roulants ne doit être visible en façade.

Dans le cas d'une nouvelle construction ou d'un ravalement de façade, les coffrets et câbles extérieurs nécessaires à la distribution et au fonctionnement des réseaux doivent être soit encastrés, soit intégrés en harmonie avec la clôture ou la façade du bâtiment.

Les équipements de climatisation doivent être placés de telle manière qu'ils entraînent le moins de gêne possible pour les constructions à destination d'habitation voisines.

- **Les clôtures**

Les clôtures sur rue participent fortement à la qualité des espaces urbains. À ce titre, leur traitement, le choix des matériaux, les couleurs, doivent faire l'objet d'une attention particulière.

Les clôtures sur rue doivent être constituées :

- Soit d'un mur bahut d'une hauteur maximale de 0,40 mètre surmonté d'un dispositif ajouré ou non : grille, barreaudage ajouré ou lisse. Ponctuellement des hauteurs supérieures sont admises pour intégrer les dispositifs techniques tels que les coffrets électriques/gaz, boîtes aux lettres... ;
- Soit d'un simple grillage doublé d'une haie vive.
- Soit d'un mur plein enduit ou en pierre

Les clôtures sur rue ne pourront pas dépasser une hauteur de 1,80 mètres au-dessus du sol naturel. Ces dispositions ne s'appliquent pas pour les murs de soutènement.

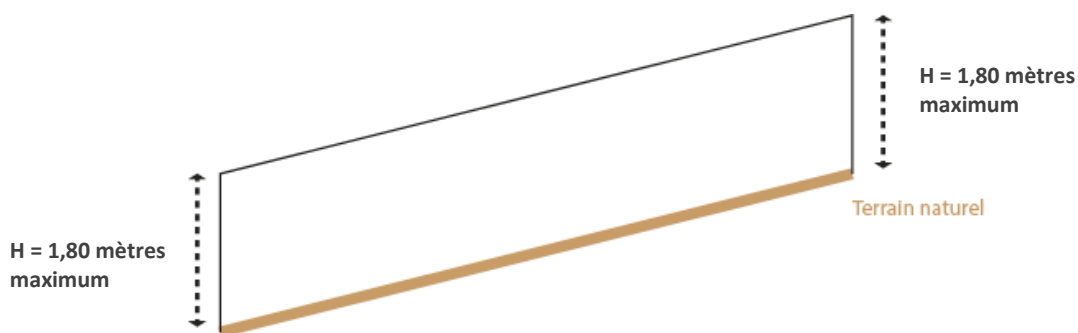
Les clôtures sur les limites séparatives

Les clôtures sur les limites séparatives ne pourront pas dépasser une hauteur de 1,80 mètres au-dessus du sol naturel. Elles doivent être conçues de manière à permettre le maintien des corridors écologiques assurant notamment le passage et la circulation des animaux. Ces dispositions ne s'appliquent pas pour les murs de soutènement.

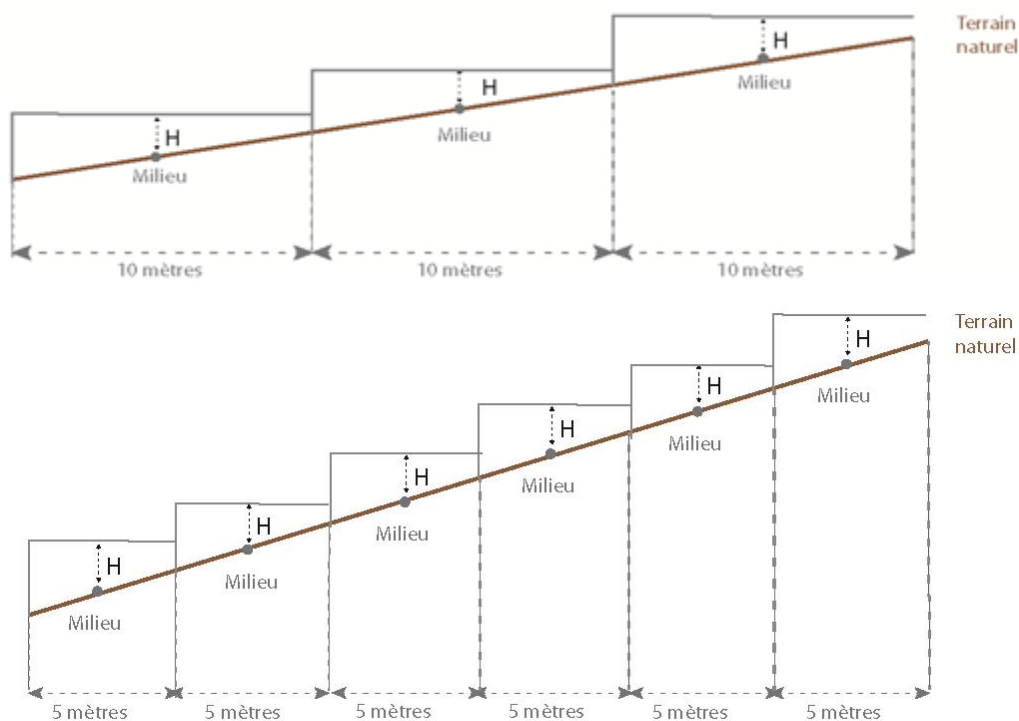
A DISPOSITIONS GÉNÉRALES

En cas de terrains en pente :

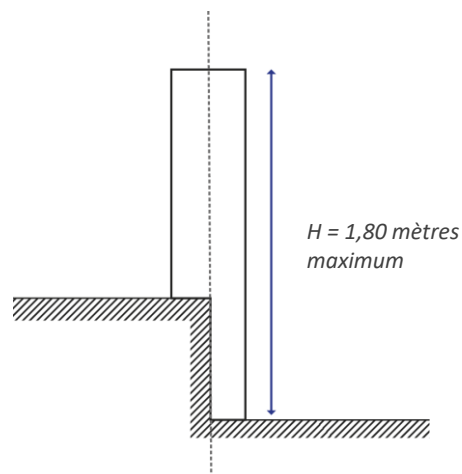
La clôture pourra suivre la pente du terrain naturel. La hauteur sera mesurée aux deux extrémités de la clôture.



La hauteur de la clôture pourra être découpée en section de 5 à 10 mètres, à moduler selon l'importance de la pente et la longueur de la clôture. La hauteur sera mesurée au milieu de chaque section.



Dans le cas d'une clôture mitoyenne, la hauteur maximale autorisée est mesurée à partir du point le plus bas du terrain naturel.



Pour l'ensemble des clôtures sont interdits les clôtures présentant l'aspect de panneaux de béton préfabriqué ainsi que l'emploi à nu de matériaux destinés à être recouverts (carreaux de plâtre, briques creuses, parpaings, etc.). Les murs doivent être enduits.

Les portails et portillons doivent être traités en harmonie avec la clôture (couleurs, matériaux).

Les murs de soutènement doivent être enduits ou recouverts par une peinture.

Les murs de pierres doivent être conservés, restaurés ou rebâti à l'identique. Seuls les percements nécessaires à l'accès des constructions sont admis. La démolition des murs en meulière peut toutefois être autorisée lorsque l'unité foncière est occupée par un équipement public ou d'intérêt général ou un commerce. Dans ce cas, l'édification d'un mur bahut en meulière est imposé sauf en cas de contraintes techniques avérées.

- **Les rampes de parking**

Les rampes de parking destinées à desservir les parcs de stationnement doivent être intégrées dans la construction. Dans le cas où la configuration de l'unité foncière ou des contraintes techniques ne le permettrait pas, elles devront être traitées de manière à s'harmoniser avec la construction et les espaces extérieurs.

- **Les antennes paraboliques**

Les antennes paraboliques sur les façades des constructions, doivent être implantées de façon à ne pas être visibles depuis l'emprise publique.

- **Les dispositifs permettant l'utilisation des énergies renouvelables**

Ces dispositifs sont préconisés. Toutefois, ils doivent faire l'objet d'une intégration soignée dans les volumes bâtis. Les panneaux solaires par exemple doivent être intégrés dans la composition architecturale d'ensemble de la construction.

DISPOSITIONS GÉNÉRALES

- **La restauration et l'extension des bâtiments existants (zone UA)**

L'architecture et la volumétrie des constructions anciennes présentant un intérêt architectural doivent être respectées lors de travaux de ravalement ou de réhabilitation. Toute extension de bâtiment doit respecter l'architecture d'origine ou faire l'objet d'un traitement architectural contemporain en cohérence avec les matériaux utilisés dans la région.

La création de nouveaux percements doit s'intégrer dans la composition des façades (reprise des proportions, du rythme et des éléments de modénature).

Les murs en pierre de taille ou briques prévus pour être apparents doivent être préservés.

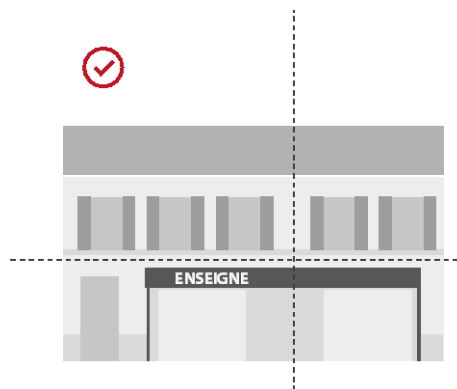
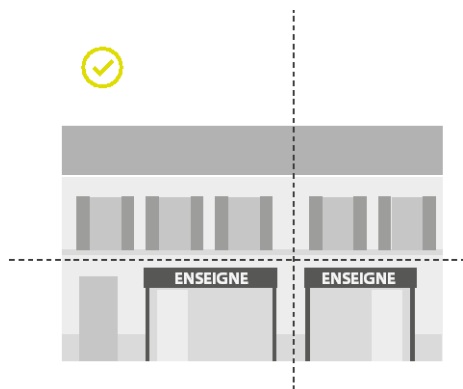
La réfection de toiture respectera le style de la construction existante.

La restauration et l'extension des bâtiments existants devra respecter le cahier de recommandations joint en annexe du présent règlement.

Les façades de locaux commerciaux et de services doivent être conçues en cohérence avec les caractéristiques architecturales de la construction dans lequel elles sont situées.

Pour conserver l'individualité de chaque construction, les devantures de commerces et de services devront s'inscrire à l'intérieur de chacun de ses travées.

La façade commerciale doit rester strictement séparée du 1^{er} étage et en aucun cas déborder sur les ouvertures du 1^{er} étage. En cas de développement d'un commerce sur plusieurs parcelles contigües, les trumeaux marquant les limites parcellaires devront être maintenus.



- ***Élément bâti remarquable***

La démolition des « bâtis remarquables » repérés sur le plan de zonage, au titre de l'article L.151-19 du Code de l'urbanisme, est interdite.

De plus, tous les travaux exécutés sur une construction repérée doivent être conçus en évitant toute dénaturation des caractéristiques constituant son intérêt architectural et historique. Les éléments de modénature des façades et toitures qui constituent des dispositions d'origine, seront conservés et restaurés ou restitués à l'identique. Dans la mesure du possible, l'isolation thermique par l'extérieur de ces mêmes bâtiments est interdite sauf si la technique mise en œuvre permet de retrouver les caractéristiques architecturales à valeur patrimoniale à l'origine de son identification (cf. fiches en annexes du présent règlement).

- ***Mur à protéger***

Les « mur à protéger » repérés sur le plan de zonage, au titre de l'article L. 151-19 du Code de l'urbanisme, doivent être préservés et conserver leurs aspects existants en pierre apparente à la date d'approbation du présent règlement (il est interdit d'appliquer tout revêtement ou enduit sur les murs).

En cas de démolition, ils doivent être reconstruits à l'identique. La création de nouveaux percements est autorisée s'ils se révèlent indispensables pour créer ou améliorer l'accessibilité sur la parcelle.

L'encadrement de la porte ou du portail sera réalisé avec les mêmes matériaux que ceux du mur de clôture et positionné à l'alignement de ce dernier.

A DISPOSITIONS GÉNÉRALES

A.4

RÈGLES DE STATIONNEMENT

A.4.1/ Les obligations en matière de stationnement automobile :

- ***Les constructions à destination d'habitation***

Pour les logements d'une surface de plancher inférieure ou égale à 200 m², il est imposé la réalisation de minimum **2 places** par logement.

Pour les logements d'une surface de plancher supérieure à 200 m², il est imposé la réalisation de minimum **3 places** par logement.

Dans le cas d'une opération comportant plus de 3 logements, la réalisation de places de stationnement visiteurs doit être prévue à raison de 1 place pour 3 logements (le nombre résultant du calcul sera arrondi au nombre entier supérieur).

Pour le sous-secteur UAp les dispositions suivantes s'appliquent:

- 1 place par logement jusqu'au T2,
- 2 places par logement à partir du T3.

Dans le cas d'une extension qui a pour conséquence la création de nouveaux logements, les règles de stationnement ci-dessus s'imposent.

Pour les hébergements, il est imposé 1 place par tranche de 3 unités d'hébergement (chambre ou logement).

En cas de décimale, le nombre de places à réaliser sera arrondi au chiffre supérieur.

- ***Les constructions à destination de bureaux, de commerces et d'activités de service***

Il est imposé la réalisation de 1 place pour 55 m² de surface de plancher maximum.

En cas de décimale, le nombre de places à réaliser sera arrondi au chiffre supérieur.

- ***Les équipements d'intérêt collectif et services publics***

Pour les équipements d'intérêt collectif et services publics, le nombre de places doit être défini en fonction de la capacité d'accueil de l'établissement.

Dispositions communes à toutes les destinations de constructions :

Pour toutes les constructions, dans le cas d'une extension inférieure à 25 m² de surface de plancher n'ayant pas pour conséquence la création de nouveaux logements, les règles précédentes ne s'imposent pas.

Dans le cas d'un changement d'affectation, les règles applicables à la nouvelle destination s'imposent.

La suppression de places de stationnement existantes est interdite sauf si celles-ci sont remplacées par des places nouvelles obligatoirement réalisées sur la même unité foncière. Lorsqu'une unité foncière bâtie fait l'objet d'une division, la nouvelle unité foncière supportant la construction existante doit impérativement disposer, a minima, du nombre de places de stationnement qui existait initialement. Si de nouveaux logements sont créés sur cette unité foncière, les dispositions générales s'appliquent en plus.

A.4.2/ Les obligations en matière de stationnement pour les véhicules électriques :

Conformément au Code de la construction et de l'habitation, une part des places à réaliser doit être pré-équipée pour faciliter l'accueil d'une borne de recharge de véhicule électrique, dotée d'un système individuel de comptage des consommations.

Rappel de l'article R111-14-2 du Code de la construction et de l'habitation :

Lorsque les bâtiments neufs à usage principal d'habitation groupant au moins deux logements sont équipés d'un parc de stationnement, ce parc est alimenté par un circuit électrique spécialisé pour permettre la recharge des véhicules électriques ou hybrides rechargeables.

L'équipement réalisé est relié à un tableau général basse tension en aval du dispositif de mise hors tension général de l'installation électrique du bâtiment ou de celui du point de livraison spécifique de l'infrastructure de recharge des véhicules électriques ou hybrides rechargeables.

Lorsque la capacité de ce parc de stationnement est inférieure ou égale à 40 places, 50 % des places de stationnement destinées aux véhicules automobiles et deux roues motorisés doivent être conçues de manière à pouvoir accueillir ultérieurement un point de recharge pour véhicule électrique ou hybride rechargeable, disposant d'un système de mesure permettant une facturation individuelle des consommations. Dans ce but, des fourreaux, des chemins de câble ou des conduits sont installés à partir du tableau général basse tension de façon à pouvoir desservir au moins 50 % des places destinées aux véhicules automobiles et deux roues motorisés, avec un minimum d'une place.

Lorsque la capacité de ce parc de stationnement est supérieure à 40 places, 75 % des places de stationnement destinées aux véhicules automobiles et deux roues motorisés doivent être conçues de manière à pouvoir accueillir ultérieurement un point de recharge pour véhicule électrique ou hybride rechargeable, disposant d'un système de mesure permettant une facturation individuelle des consommations. Dans ce but, des fourreaux, des chemins de câble ou des conduits sont installés à partir du tableau général basse tension de façon à pouvoir desservir au moins 75 % des places destinées aux véhicules automobiles et deux roues motorisés.

Le tableau général basse tension est dimensionné de façon à pouvoir alimenter au moins 20 % de la totalité des places de stationnement, avec un minimum d'une place.

Les passages de câbles desservant les places de stationnement doivent être dimensionnés avec une section minimale de 100 mm.

Les places desservies sont soit des places individuelles, soit un espace commun.

Un arrêté conjoint des ministres chargés de la construction et de l'énergie précise les modalités d'application du présent article, notamment les caractéristiques de dimensionnement des installations électriques destinées à la recharge des véhicules électriques ou hybrides rechargeables.

A.4.3/ Les obligations en matière de stationnement vélo :

Conformément au Code de la construction et de l'habitation, pour les constructions à destination d'habitation, l'espace destiné au stationnement des vélos doit avoir une surface minimale :

- de **0,75 m²** par logement pour les logements de 1 et 2 pièces ;
- de **1,5 m²** par logement pour les logements de 3 pièces et plus.

Pour les constructions à destination de bureau, l'espace destiné au stationnement des vélos doit avoir une surface équivalente à au moins 1,5 % de la surface de plancher.

Pour les activités, commerces de plus de 500 m² de surface de plancher, industries et équipements publics : a minima une place pour dix employés.

Pour les établissements scolaires (écoles primaires, collèges, lycées, universités) : 1 place pour huit à douze élèves.

A.4.4/ Traitement paysager des espaces de stationnement :

Les aires de stationnement extérieur, de plus de 10 places, seront traitées en matériaux perméables de type dalles gazon ou stabilisés ou tout autre matériau permettant l'infiltration directe des eaux pluviales.

Cette disposition ne s'applique pas pour les rénovations, réhabilitations de parkings existants à la date d'approbation du présent règlement.

B. LES DISPOSITIONS SPÉCIFIQUES APPLICABLES À CHAQUE ZONE

B.1

Les zones urbaines

UA, centre historique du village (UAp)

UH, résidentielle à dominante de logements de type individuels (UHa)

UI, zone d'activités

B.2

Les zones agricoles

A, plaine agricole

B.3

Les zones naturelles

N, espaces forestiers (Nb)

STECAL (Ns, Ne, Nj, Nc)

B.4

Les zones d'urbanisation future

AU, zone d'urbanisation future

AUi, zone d'urbanisation future avec risques potentiels dus aux remontées de nappes phréatiques

ORGANISATION DU RÈGLEMENT DE CHAQUE ZONE

DESTINATION DES CONSTRUCTIONS, USAGES DES SOLS ET NATURE D'ACTIVITÉS

Les destinations et sous destinations interdites

Les destinations et sous destinations autorisées sous conditions

CARACTÉRISTIQUES URBAINES, ARCHITECTURALES, ENVIRONNEMENTALES ET PAYSAGÈRES

Volumétrie et implantation des constructions

L'implantation des constructions par rapport à la voie

L'implantation des constructions par rapport aux limites séparatives

L'implantation des constructions sur une même unité foncière

L'emprise au sol maximale des constructions

La hauteur des constructions

Traitement environnemental et paysager des espaces non bâtis et abords des constructions

B.1 LES ZONES URBAINES

***UA**, centre historique du village ; **UAp** (sous secteur)*

***UH**, résidentielle à dominante de logements individuels et **UH_a** (sous secteurs)*

***UI**, zone d'activités*

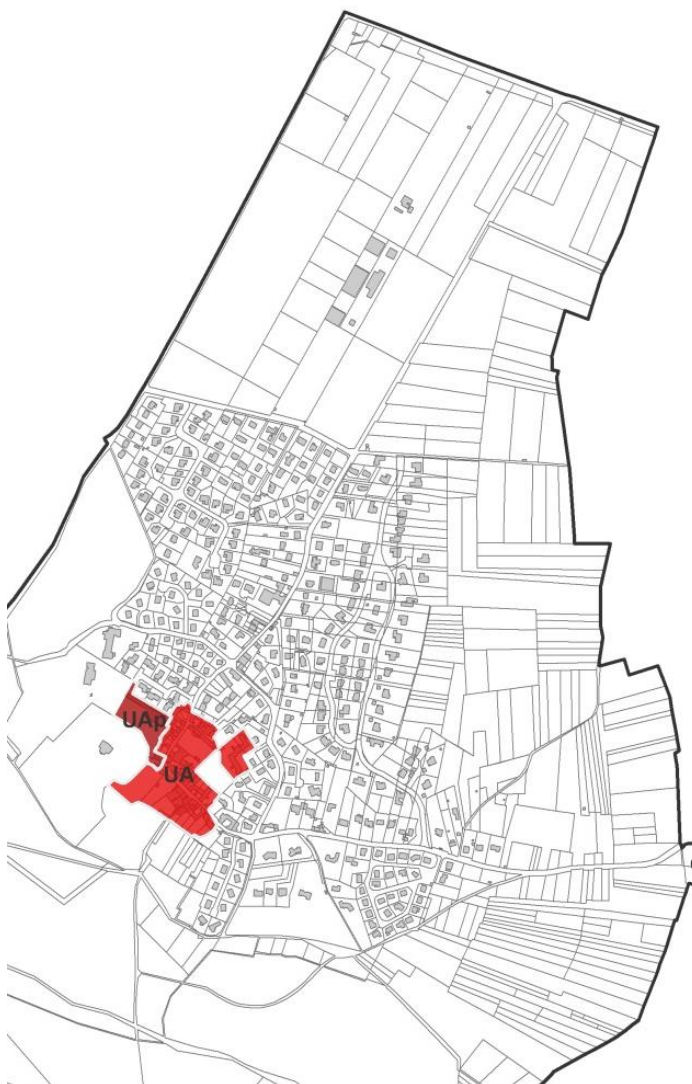
B.1/ ZONES URBAINES : UA (UAp)

PRÉSENTATION

La zone UA correspond au centre historique du village. Cette zone accueille une mixité de fonctions (commerces, logements, équipements...) dans des constructions au gabarit de centre ancien traditionnel.

L'objectif est de valoriser, de protéger le patrimoine, de conserver la volumétrie existante et mettre en place les conditions qui garantissent des projets architecturaux qualitatifs tant en réhabilitations que dans le cas de nouvelles constructions.

Le secteur UAp correspond au secteur de projet des Serres, couvert par une OAP. Au-delà de cette OAP et du présent règlement, une étude de projet doit être menée afin de définir l'aménagement de ce secteur qui doit s'inscrire dans un cadre patrimonial et environnemental sensible. Ce secteur doit faire l'objet d'un projet d'ensemble.



B.1/ ZONES URBAINES : UA (UAp)

B.1.1 DESTINATION DES CONSTRUCTIONS, USAGES DES SOLS ET NATURE D'ACTIVITÉS

INTERDICTION ET LIMITATION DE CERTAINS USAGES ET AFFECTATIONS DES SOLS, CONSTRUCTIONS ET ACTIVITÉS, DESTINATIONS ET SOUS-DESTINATIONS

B.1.1.1. Les destinations et sous destinations interdites :

Sont interdites toutes constructions à destination :

- d'artisanat et commerce de détail, de restauration à l'exception de celles visées au I.B/ ci-après ;
- de commerce de gros ;
- de cinéma ;
- d'industrie ;
- d'entrepôt ;
- de centre de congrès et d'exposition ;
- d'exploitations agricole et forestière,

Par ailleurs, sont également interdits :

- Les dépôts de ferrailles, matériaux, papiers et cartons, combustibles, déchets ;
- Les affouillements, exhaussements des sols, exploitation de carrières, qui ne sont pas nécessaires à la réalisation de travaux de constructions admises dans la zone ;
- Les aménagements de terrains de camping et les caravanes, au titre de l'article R111-49 du Code de l'urbanisme.

En UAp :

- de bureau ;

B.1.1.2. Les destinations et sous destinations autorisées sous conditions :

Sont autorisées sous conditions :

- les constructions à destination d'artisanat et commerce de détail ainsi que de restauration, à condition que la surface de plancher affectée à cet usage n'excède pas 300 m².

Par ailleurs, les installations classées soumises à autorisation préalable ou à déclaration, sont autorisées à condition qu'elles correspondent à des besoins nécessaires à la vie et à la commodité des habitants de la zone, tels que drogueries, boulangeries, laveries, et dépôts d'hydrocarbure liés à des garages ou stations-services, chaufferies, parcs de stationnement, etc. et que soient mises en œuvre toutes dispositions utiles pour les rendre compatibles avec les milieux environnants.

B.1/ ZONES URBAINES : UA (UAp)

B.1.2. CARACTÉRISTIQUES URBAINES, ARCHITECTURALES, ENVIRONNEMENTALES ET PAYSAGÈRES

B.1.2.1. VOLUMÉTRIE ET IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS

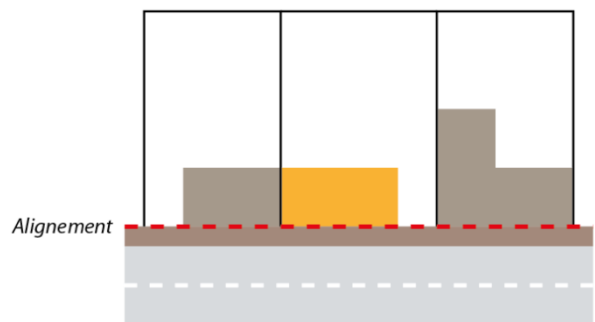
B.1.2.1.1/ L'implantation des constructions par rapport à la voie :

L'implantation des constructions par rapport à la voie devra prendre en compte l'implantation des constructions voisines pour s'insérer de manière harmonieuse au sein du tissu existant. En plus du présent règlement, tout permis de construire devra respecter les orientations définies dans l'OAP Cœur de village.

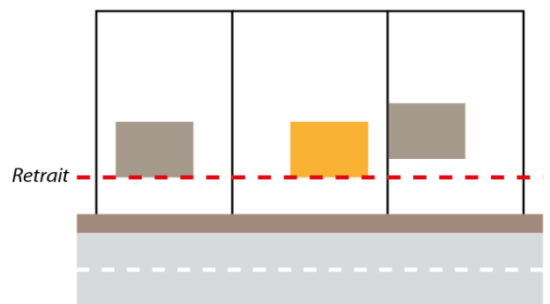
Les constructions voisines : constructions principales situées sur les terrains contigus en vis-à-vis de la rue.

Ainsi :

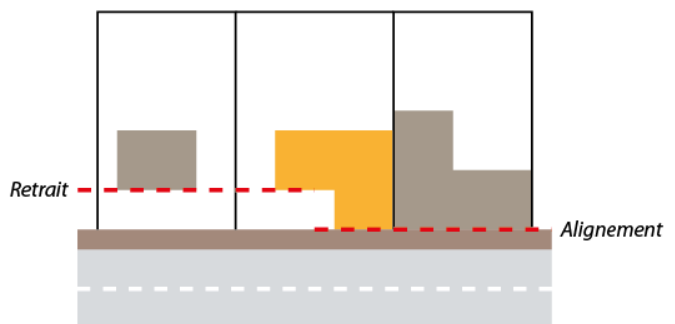
- Dans le cas où **les constructions voisines sont déjà implantées à l'alignement**, toute nouvelle construction devra s'implanter en continuité sur rue avec une implantation à l'alignement.



- Dans le cas où **les constructions voisines sont implantées en retrait de la voie**, toute nouvelle construction devra s'implanter en retrait. Le retrait minimum correspond au retrait le plus faible des constructions voisines. Toutefois, la continuité bâtie sur rue doit être assurée par un mur de clôture ou des éléments bâtis en rez-de-chaussée.



- Dans le cas où **les constructions voisines sont implantées en retrait de la voie mais aussi à l'alignement**, l'implantation est libre. Toutefois, il convient de privilégier une implantation dans le prolongement des constructions voisines si elle se justifie par une meilleure insertion paysagère.

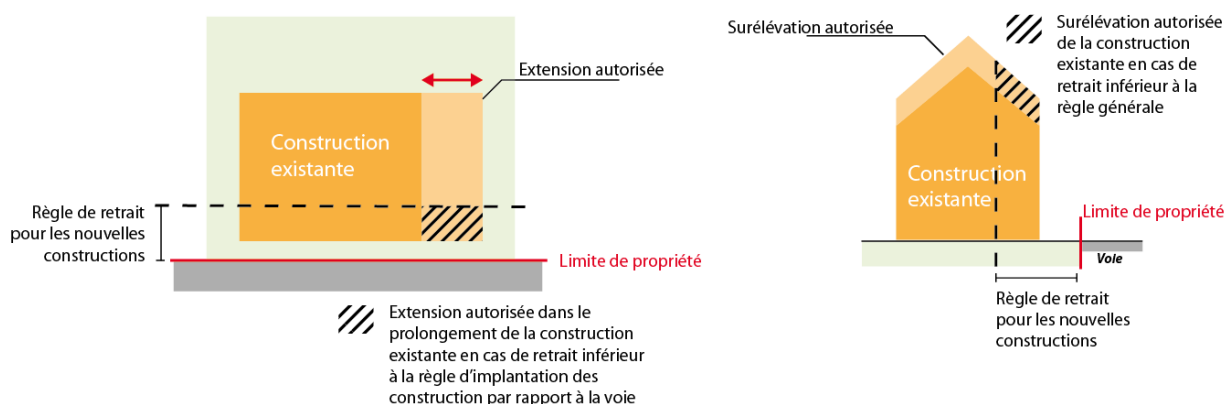


Schémas informatifs

B.1/ ZONES URBAINES : UA (UAp)

Sont admis dans la marge de recul les aménagements des constructions existantes de type perron, marquise, auvent ouvert ou fermé à condition qu'il s'agisse d'aménagement des abords de la porte d'entrée de la construction.

En cas d'extension d'une construction existante à la date d'approbation du présent règlement (13/06/2019) édifiée dans la marge de reculement par rapport à la rue, l'extension pourra être réalisée à l'intérieur de la marge de reculement, en prolongement de la construction existante en hauteur et/ou en longueur.



B.1/ ZONES URBAINES : UA (UAp)

B.1.2.1.2/ L'implantation des constructions par rapport aux limites séparatives :

Par rapport aux limites séparatives, les constructions principales doivent être implantées sur au moins une des deux limites séparatives latérales :

En cas d'implantation en retrait, la règle minimum de retrait est la suivante :

- **3 m** en cas d'absence d'ouvertures créant des vues directes ;
- **8 m** en cas d'ouvertures créant des vues directes.

Les constructions annexes limitées à 10 m² d'emprise au sol par unité foncière et dont la hauteur est limitée à 2,50 mètres au point le plus haut peuvent être implantées de manière libre sur les limites ou en retrait.

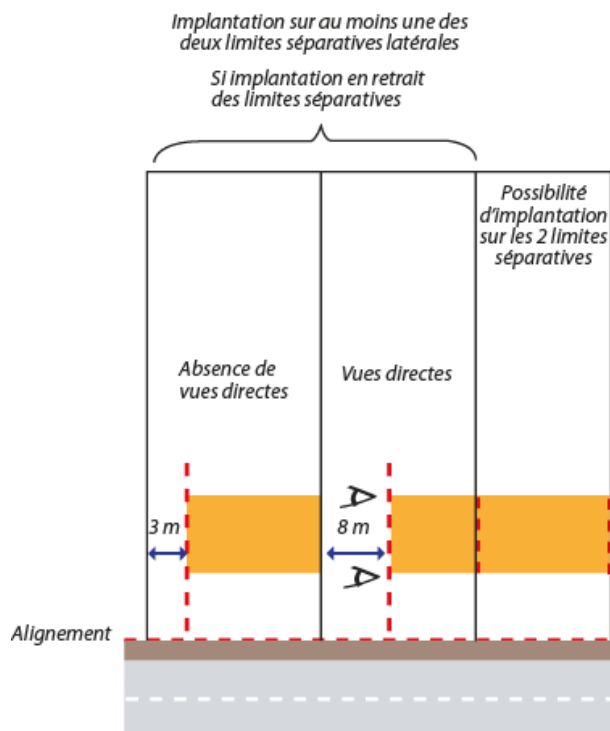


Schéma informatif

Sont admis dans la marge de retrait les aménagements des constructions existantes de type perron, marquise, auvent ouvert ou fermé à condition qu'il s'agisse d'aménagement des abords de la porte d'entrée de la construction.

Les piscines non couvertes doivent respecter une marge de recule telle que leur bassin et les aménagements type margelles périphériques entourant le bassin soient situés à une distance au moins égale à 2,5 mètres de la limite séparative et fond de parcelle.

Les constructions et installations de type abris légers (pergolas, tonnelles, carports, etc.) peuvent s'implanter dans la marge de retrait par rapport aux limites séparatives.

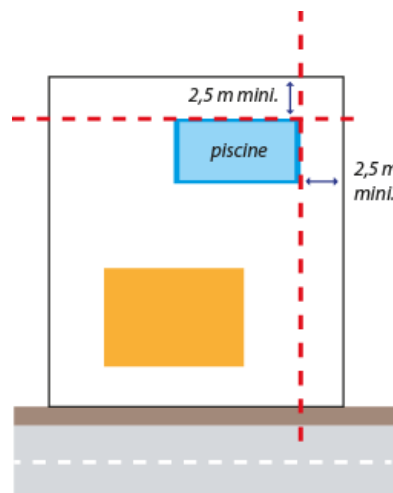


Schéma informatif

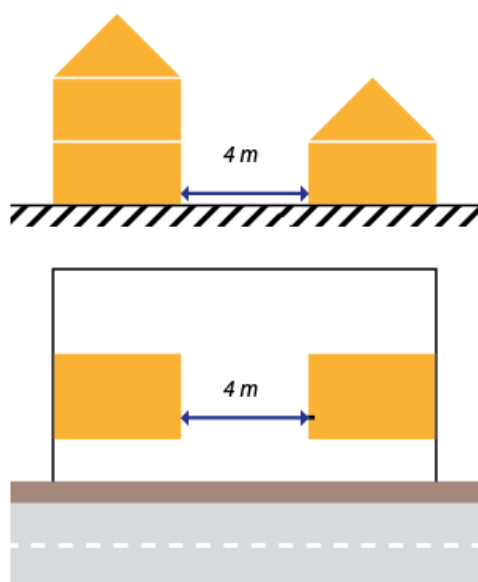
B.1/ ZONES URBAINES : UA (UAp)

B.1.2.1.3/ L'implantation des constructions sur une même unité foncière :

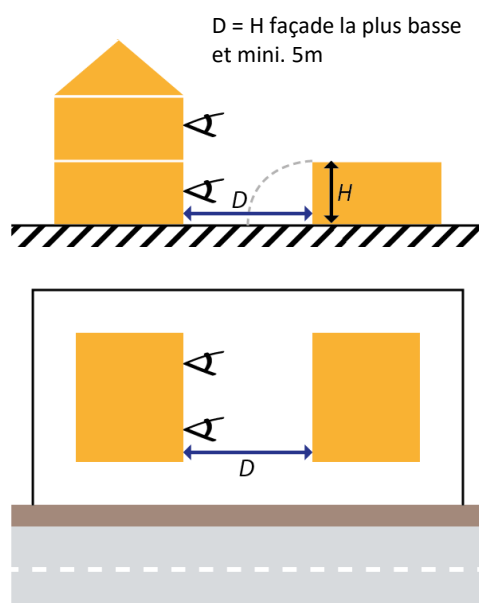
Lorsque deux constructions, implantées sur une même unité foncière, ne sont pas contiguës, la distance mesurée en tout point séparant les façades en vis à vis de ces deux constructions doit être au moins égale à :

- **4 mètres**, si aucune des deux façades en vis-à-vis ne comportent des vues directes ;
- **La hauteur de la façade la plus haute**, avec une distance minimum de 5 mètres, dès lors qu'une des deux façades en vis-à-vis comporte une ou des ouvertures créant des vues directes.

Absence de vue



Vue(s) directe(s)



*Schémas
informatifs*

Ces règles s'appliquent également dans le cas de création d'ouvertures, créant des vues directes, sur une construction existante.

Il n'est pas fixé de règle pour les constructions annexes ou entre une construction principale et une construction annexe.

Les piscines ne sont pas soumises aux règles d'implantation des constructions les unes par rapport aux autres sur une même unité foncière.

B.1/ ZONES URBAINES : UA (UAp)

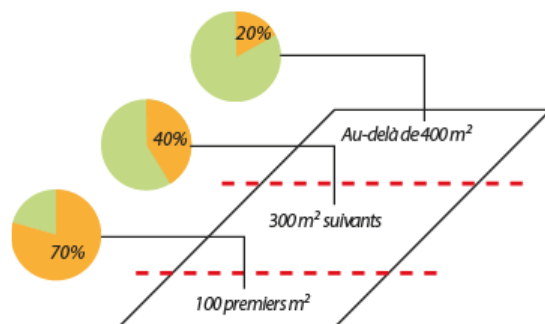
B.1.2.1.4/ L'emprise au sol maximale des constructions :

Dans la zone UA :

Schéma informatif

L'emprise au sol maximale des constructions est fixée à :

- **70%** pour les 100 premiers m² de l'unité foncière ;
- **40%** entre 100 et 400 m² ;
- **20%** au-delà de 400 m².



Dans le cas d'unités foncières issues d'une division après la date d'approbation du présent règlement (13/06/2019), l'emprise maximale des constructions est fixée à **30 %** quelle que soit la surface de ladite unité foncière.

Les constructions annexes sont limitées à 10 m² d'emprise au sol par unité foncière.

Il n'est pas fixé de règle pour les équipements d'intérêt collectif et services publics.

Exemple informatif de calcul :

Pour une unité foncière de 1 000 m² :

$(100 \times 0,7) + (300 \times 0,4) + (600 \times 0,2) = 310 \text{ m}^2 \text{ d'emprise au sol maximum}$

• **Zone UAp**

Il n'est pas fixé de règle, toutefois il convient de respecter les orientations de l'OAP.

Les constructions annexes sont limitées à 10 m² d'emprise au sol par unité foncière.

B.1/ ZONES URBAINES : UA (UAp)

B.1.2.1.5/ La hauteur des constructions :

La hauteur maximale des constructions principales est fixée à :

- **7 mètres** à l'égout du toit ou à l'acrotère ;
- **10 mètres** au faîtage.

Le nombre de niveaux ne peut excéder R+1+Combles.

Dans le sous-secteur UAp la hauteur maximale est mesurée en tout point du terrain naturel.

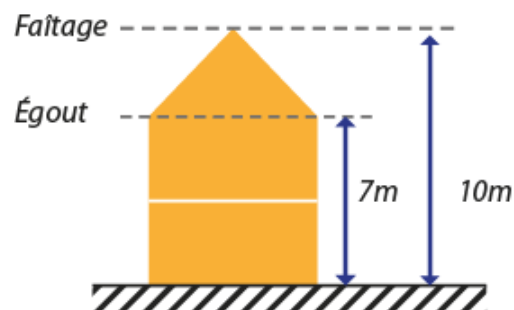


Schéma informatif

En toutes zones, dans le cas d'une construction existante régulièrement autorisée à la date d'approbation du présent règlement (13/06/2019) présentant une hauteur supérieure à la hauteur maximale autorisée, la hauteur maximale des extensions est fixée à la hauteur de la construction existante.

Les constructions annexes dont l'emprise au sol n'excède pas 10 m², ne doivent pas avoir une hauteur supérieure à 2,50 mètres au point le plus haut.

La surélévation des constructions annexes existantes à la date d'approbation du présent règlement (13/06/2019) est interdite.

B.1/ ZONES URBAINES : UA (UAp)

B.1.2.2.

TRAITEMENT ENVIRONNEMENTAL ET PAYSAGER DES ESPACES NON BÂTIS ET ABORDS DES CONSTRUCTIONS

Les projets de construction devront être étudiés dans le sens d'une conservation maximale des arbres existants.

Afin de préserver la biodiversité et les écosystèmes locaux, la plantation d'essences végétales locales ou indigènes devra être privilégiée au détriment d'espèces exotiques potentiellement invasives (cf. liste en annexe).

Une part de **50 %** minimum des espaces libres de toute construction doit être conservée en espaces végétalisés et plantés

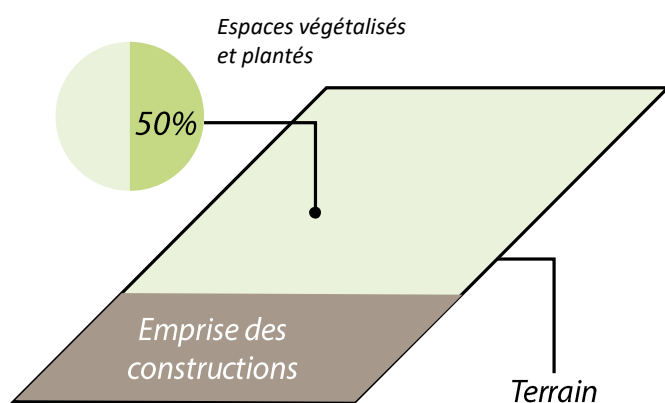


Schéma informatif

Afin de ne pas accentuer l'imperméabilisation des sols, il convient de privilégier les espaces minéraux sablés, dallés ou pavés de préférence aux espaces bitumés ou enrobés (ces espaces, bien que perméables, ne sont pas inclus dans la superficie des espaces végétalisés et plantés).

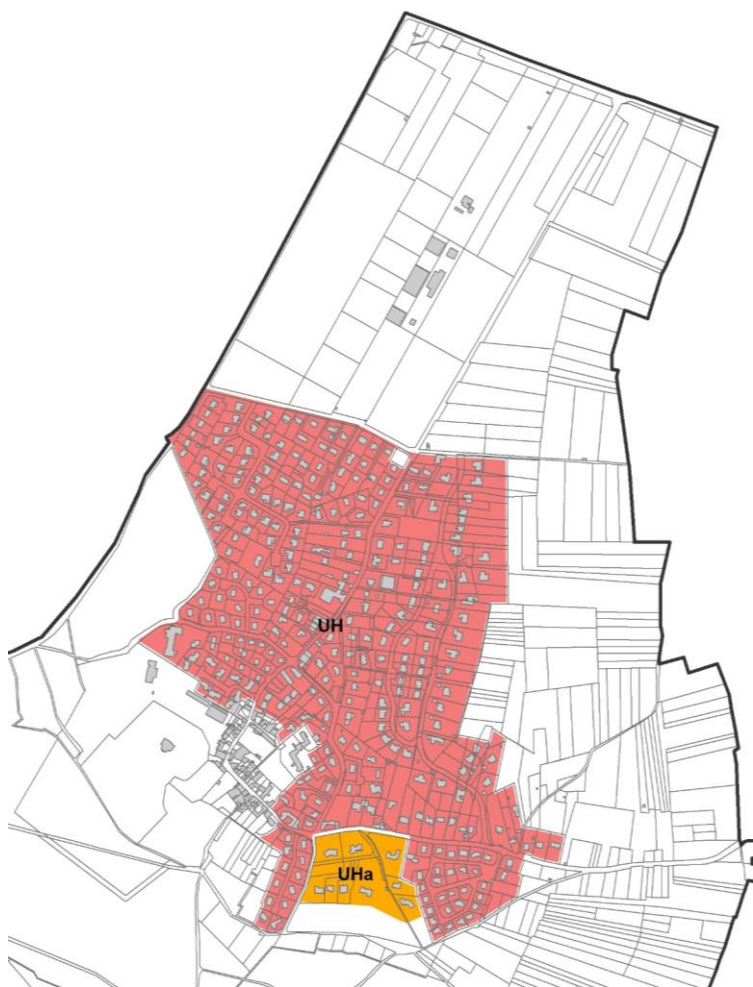
B.1/ ZONES URBAINES : UH (UH_a)

PRÉSENTATION

Le zone UH correspond à l'ensemble des quartiers pavillonnaires. Il s'agit de maintenir la forme urbaine actuelle en maîtrisant la densification et en permettant l'évolution des logements existants.

La zone UHa correspond à un sous-secteur d'habitat individuel composé de grandes parcelles en bordure de la forêt communale.

L'emprise au sol y est faible et les retraits par rapport aux limites assez importants afin d'encadrer ce secteur sensible en terme paysager.



B.1/ ZONES URBAINES : UH (UH_a)

B.1.1 DESTINATION DES CONSTRUCTIONS, USAGES DES SOLS ET NATURE D'ACTIVITÉS

INTERDICTION ET LIMITATION DE CERTAINS USAGES ET AFFECTATIONS DES SOLS, CONSTRUCTIONS ET ACTIVITÉS, DESTINATIONS ET SOUS-DESTINATIONS

B.1.1.1. Les destinations et sous destinations interdites :

Sont interdites toutes constructions à destination :

- d'hébergement ;
- d'artisanat et commerce de détail, de restauration, de commerce de gros ;
- d'hébergement hôtelier et touristique
- de cinéma, d'industrie, d'entrepôt ;
- de bureau à l'exception de celles visées au I.B/ ci-après ;
- d'autres équipements recevant du public, de centre de congrès et d'exposition ;
- d'exploitations agricole et forestière.

Par ailleurs, sont également interdits :

- Les dépôts de ferrailles, matériaux, papiers et cartons, combustibles, déchets ;
- Les affouillements, exhaussements des sols, exploitation de carrières, qui ne sont pas nécessaires à la réalisation de travaux de constructions admises dans la zone ;
- Les aménagements de terrains de camping et les caravanes, au titre de l'article R111-49 du Code de l'urbanisme y compris sur les terrains privés.

B.1.1.2. Les destinations et sous destinations autorisées sous conditions :

Sont autorisées sous conditions :

- les constructions à destination de bureau, à condition que la surface de plancher affectée à cet usage n'excède pas 100 m².

B.1/ ZONES URBAINES : UH (UH_a)

B.1.2. CARACTÉRISTIQUES URBAINES, ARCHITECTURALES, ENVIRONNEMENTALES ET PAYSAGÈRES

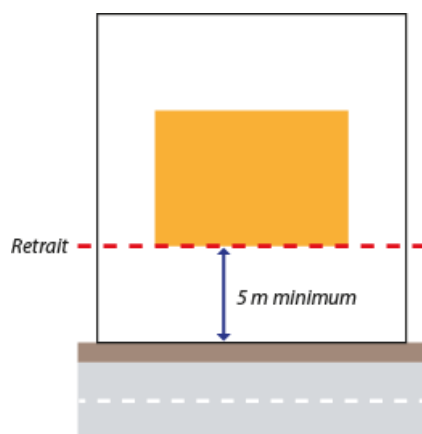
B.1.2.1. VOLUMÉTRIE ET IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS

B.1.2.1.1/ L'implantation des constructions par rapport à la voie :

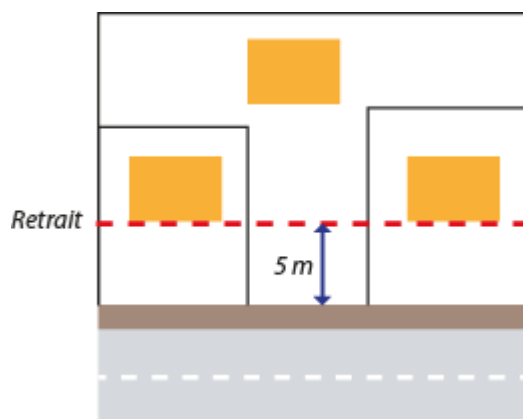
- **Application des règles dans le cas de découpage d'un terrain en plusieurs lots**

En dérogation à l'article R151-21 du Code de l'urbanisme : dans le cas d'un lotissement ou dans celui de la construction, sur le même terrain, d'un ou plusieurs bâtiments dont le terrain d'assiette doit faire l'objet d'une division en propriété ou en jouissance, les règles édictées au présent article sont appréciées au regard de chacun des lots.

Les constructions doivent être implantées en retrait de la voie, avec une distance minimum de **5 mètres**.



Schémas informatifs



- **Zone UH_a**

Les constructions doivent être implantées en retrait de la voie, avec une distance minimum de **15 mètres**.

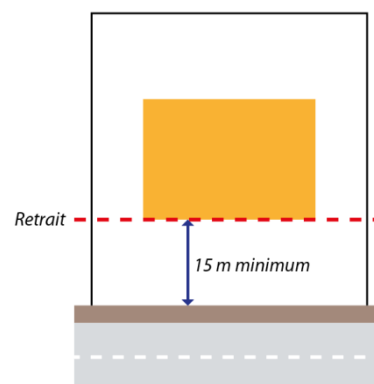
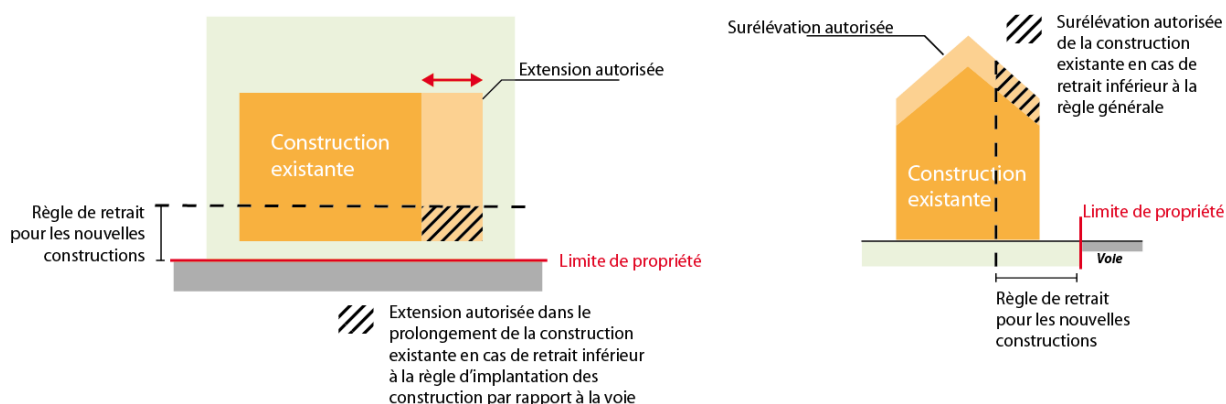


Schéma informatif

B.1/ ZONES URBAINES : UH (UH_a)

Sont admis dans la marge de recul les aménagements des constructions existantes de type perron, marquise, auvent ouvert ou fermé à condition qu'il s'agisse d'aménagement des abords de la porte d'entrée de la construction.

En cas d'extension d'une construction existante à la date d'approbation du présent règlement (13/06/2019) édifiée dans la marge de reculement par rapport à la rue, l'extension pourra être réalisée à l'intérieur de la marge de reculement, en prolongement de la construction existante en hauteur et/ou en longueur.



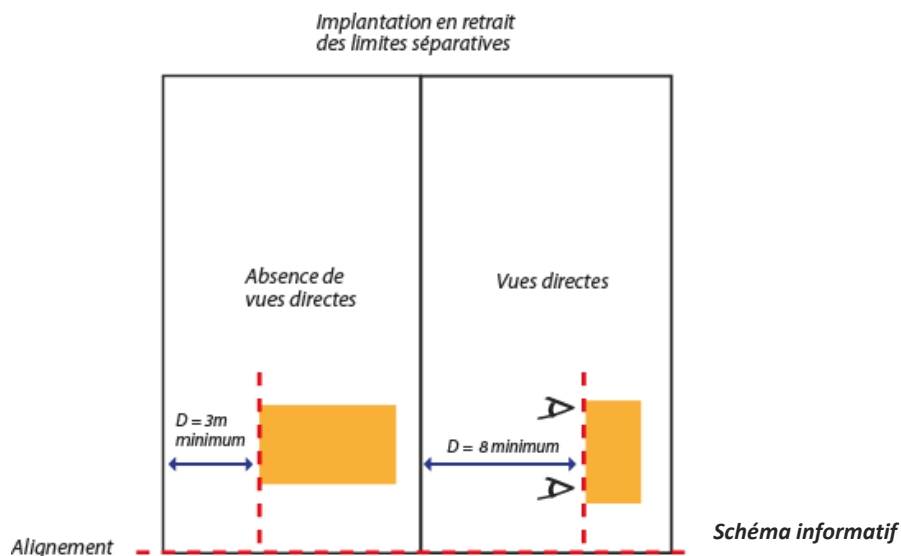
B.1/ ZONES URBAINES : UH (UH_a)

B.1.2.1.2/ L'implantation des constructions par rapport aux limites séparatives :

Les constructions doivent être implantées en retrait des limites séparatives.

Le retrait des constructions doit être au moins égal à :

- **8 mètres**, lorsque la partie de la construction en vis-à-vis de la limite comporte des ouvertures créant des vues directes ;
- **3 mètres**, lorsque la partie de la construction en vis-à-vis de la limite ne comporte pas d'ouvertures créant des vues directes.

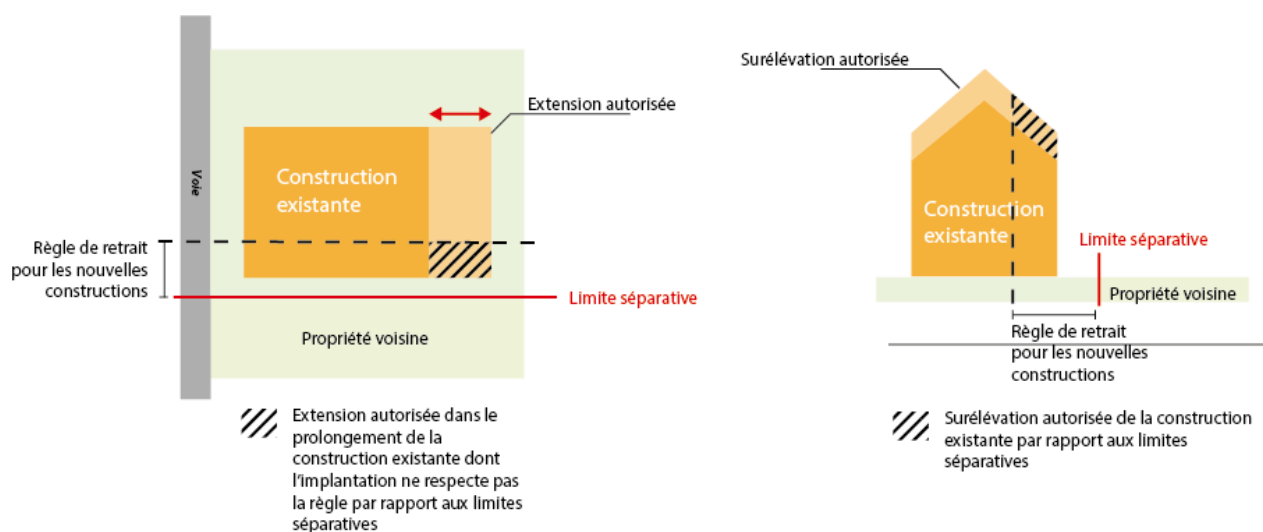


Les constructions annexes limitées à 10 m² d'emprise au sol par unité foncière et dont la hauteur est limitée à 2,50 mètres au point le plus haut peuvent être implantées de manière libre sur les limites ou en retrait.

B.1/ ZONES URBAINES : UH (UH_a)

Sont admis, dans la marge de retrait imposée, les travaux de réhabilitation, aménagement, modification de façades des constructions existantes, hormis la création d'ouvertures créant des vues directes.

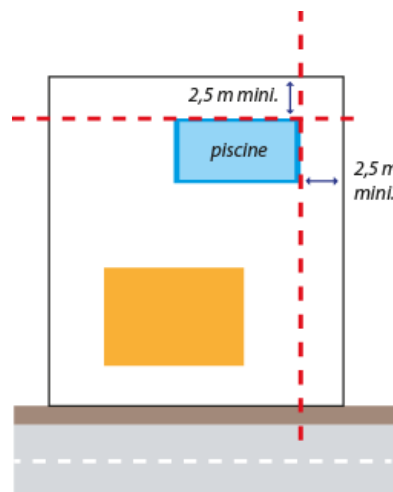
En toute zone, en cas d'extension d'une construction à destination d'habitation existante à la date d'approbation du présent règlement (13/06/2019) édifée dans la marge de retrait imposée, l'extension pourra être réalisée à l'intérieur de cette marge, en prolongement de la construction existante en hauteur et/ou en longueur. Cette disposition ne s'applique pas pour les constructions annexes existantes à la date d'approbation du présent règlement (13/06/2019).



Les constructions annexes limitées à 10 m² d'emprise au sol par unité foncière et dont la hauteur est limitée à 2,50 mètres au point le plus haut peuvent être implantées de manière libre sur les limites séparatives (latérales et/ou de fond de parcelle) ou en retrait. Ces dispositions ne s'appliquent pas en cas d'extension d'une construction annexe de plus de 10 m² d'emprise au sol existante à la date d'approbation du présent règlement.

Les piscines non couvertes doivent respecter une marge de reculement telle que leur bassin et les aménagements type margelles périphériques entourant le bassin soient situés à une distance au moins égale à 2,5 mètres de la limite séparative et fond de parcelle.

Les constructions et installations de type abris légers (pergolas, tonnelles, carports, etc.) peuvent s'implanter dans la marge de recul par rapport aux limites séparatives.

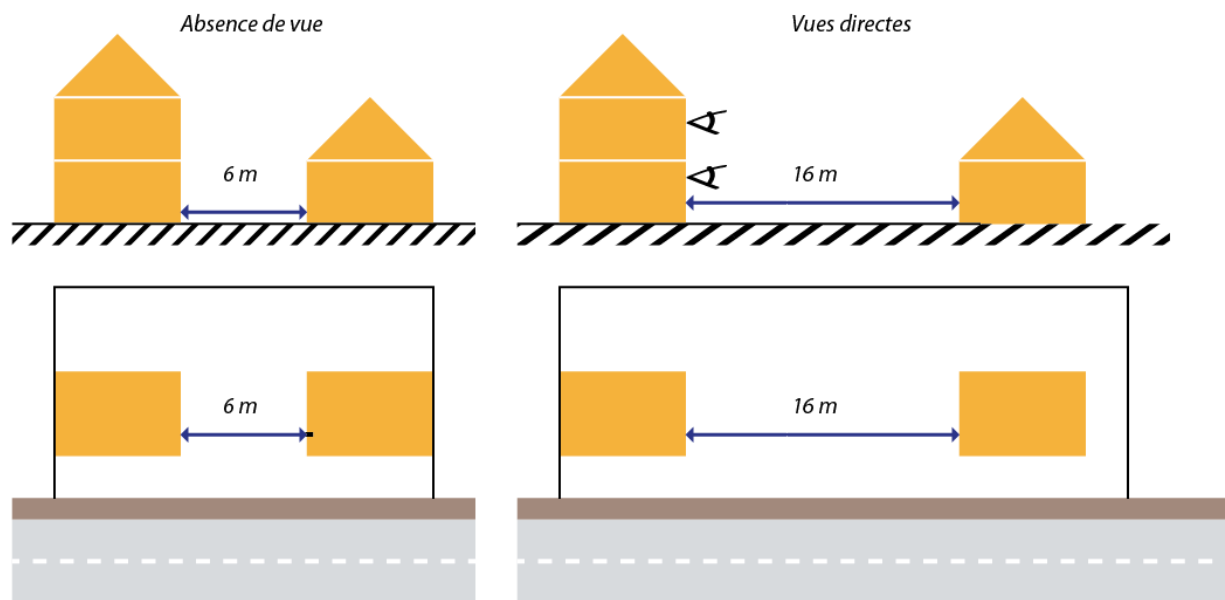


B.1/ ZONES URBAINES : UH (UHa)

B.1.2.1.3/ L'implantation des constructions sur une même unité foncière :

Lorsque deux constructions, implantées sur une même unité foncière, ne sont pas contiguës, la distance mesurée en tout point séparant les façades en vis à vis de ces deux constructions doit être au moins égale à :

- **6 mètres** si aucune des façades en vis-à-vis ne comportent des vues directes ;
- **16 mètres** dès lors qu'une façade en vis-à-vis comporte des ouvertures créant des vues directes.



*Schémas
informatifs*

Ces règles s'appliquent également dans le cas de création d'ouvertures, créant des vues directes, sur une construction existante.

Les constructions annexes, limitées à 10 m² d'emprise au sol et dont la hauteur est limitée à 2,50 mètres au point le plus haut, ne sont pas assujetties à cette règle.

Les piscines ne sont pas soumises aux règles d'implantation des constructions les unes par rapport aux autres sur une même unité foncière.

B.1/ ZONES URBAINES : UH (UH_a)

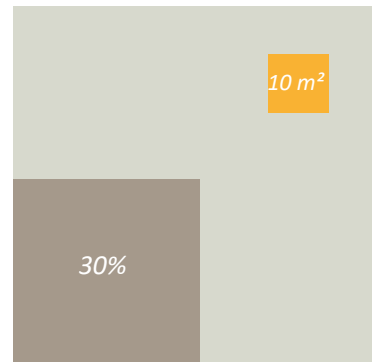
B.1.2.1.4/ L'emprise au sol maximale des constructions :

L'emprise au sol maximale des constructions est fixée à **30 %** de la superficie de l'unité foncière.

L'emprise au sol maximale des constructions annexes est fixée à 10 m² par unité foncière.

Il n'est pas fixé de règle pour les équipements d'intérêt collectif et services publics.

Schéma informatif



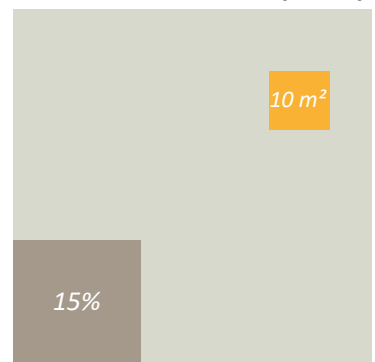
- **Zone UHa**

L'emprise au sol maximale des constructions est fixée à **15 %** de la superficie de l'unité foncière.

L'emprise au sol maximale des constructions annexes est fixée à 10 m² par unité foncière.

Il n'est pas fixé de règle pour les équipements d'intérêt collectif et services publics.

Schéma informatif



B.1/ ZONES URBAINES : UH (UH_a)

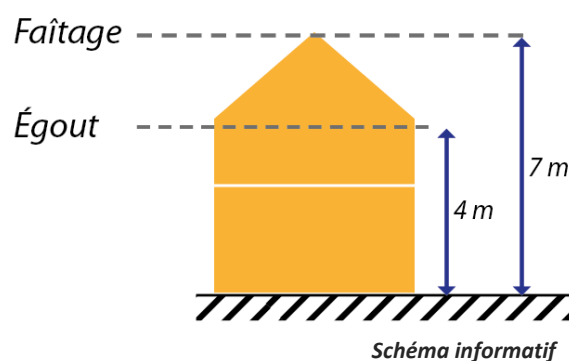
B.1.2.1.5/ La hauteur des constructions :

La hauteur des constructions est mesurée à partir du sol existant avant travaux, appelé niveau de référence, jusqu'au point le plus élevé du bâtiment (acrotère, faîtage), ouvrages techniques, cheminées et autres superstructures exclus.

Lorsque le terrain est en pente, les façades des bâtiments sont divisées en sections n'excédant pas 12 mètres de longueur et la hauteur est prise au milieu de chacune d'elles.

La hauteur maximale des constructions principales est fixée à :

- **4 mètres** à l'égout du toit ou à l'acrotère ;
- **7 mètres** au faîtage.



En toutes zones, dans le cas d'une construction existante régulièrement autorisée à la date d'approbation du présent règlement (13/06/2019) présentant une hauteur supérieure à la hauteur maximale autorisée, la hauteur maximale des extensions est fixée à la hauteur de la construction existante.

Les constructions annexes dont l'emprise au sol n'excède pas 10 m², ne doivent pas avoir une hauteur supérieure à 2,50 mètres au point le plus haut.

La surélévation des constructions annexes existantes à la date d'approbation du présent règlement (13/06/2019) est interdite.

B.1/ ZONES URBAINES : UH (UH_a)

B.1.2.2.

TRAITEMENT ENVIRONNEMENTAL ET PAYSAGER DES ESPACES NON BÂTIS ET ABORDS DES CONSTRUCTIONS

Les projets de construction devront être étudiés dans le sens d'une conservation maximale des arbres existants.

Afin de préserver la biodiversité et les écosystèmes locaux, la plantation d'essences végétales locales ou indigènes devra être privilégiée au détriment d'espèces exotiques potentiellement invasives (cf. liste en annexe).

Une part de **50 %** minimum de l'unité foncière (terrain) doit être conservée en espace de pleine terre.

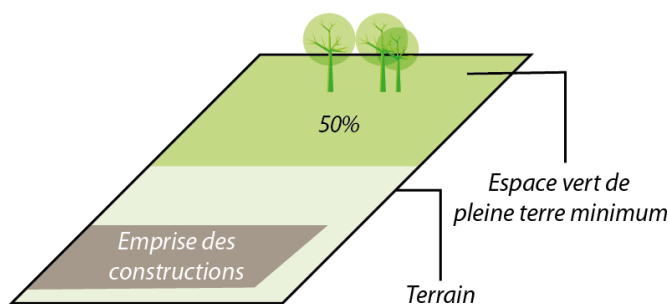


Schéma informatif

• Zone UHa

Une part de **65 %** minimum de l'unité foncière (terrain) doit être conservée en espace de pleine terre.

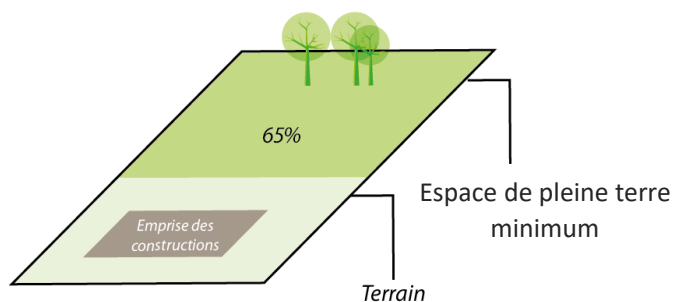


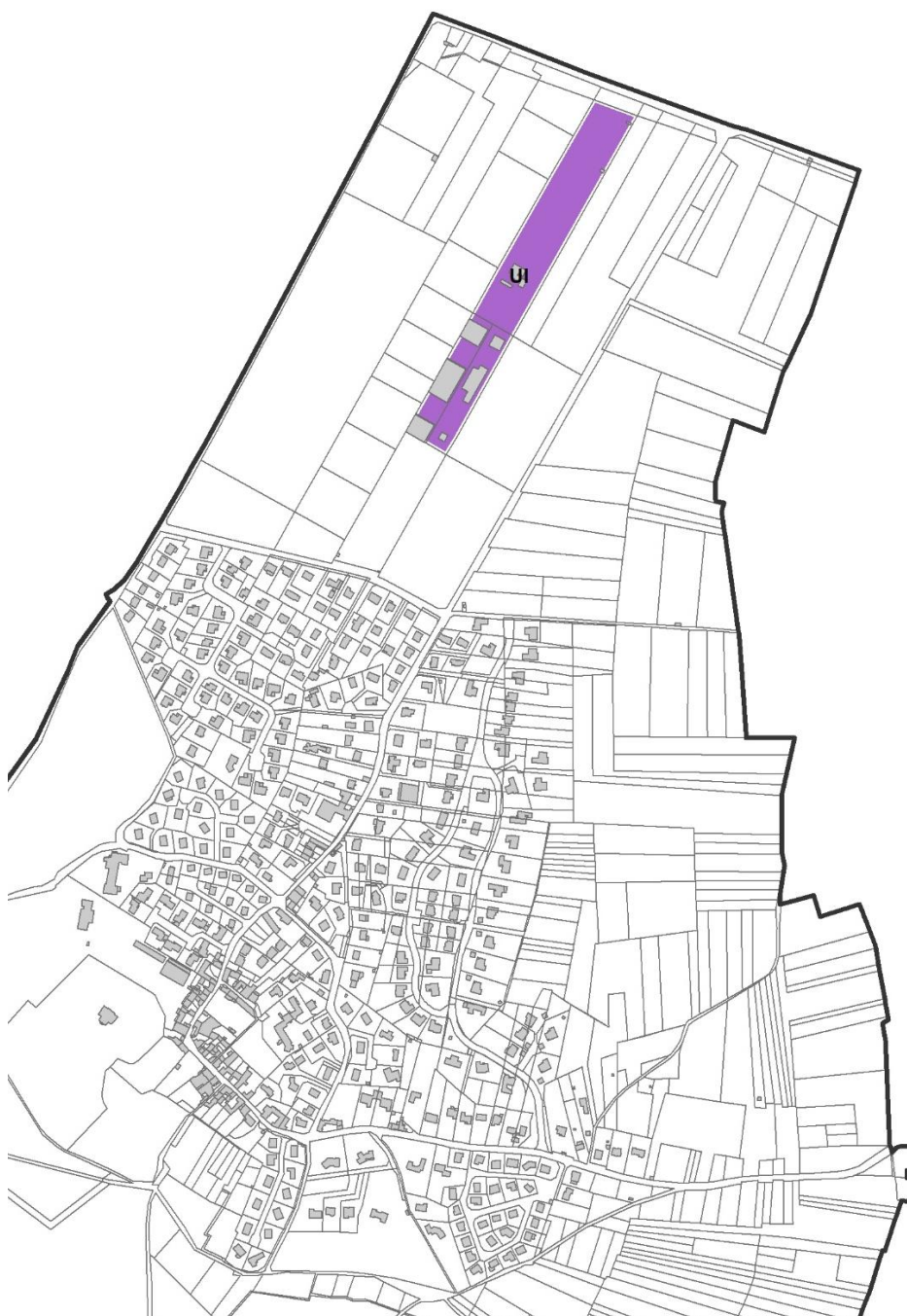
Schéma informatif

Afin de ne pas accentuer l'imperméabilisation des sols, il convient de privilégier les espaces minéraux sablés, dallés ou pavés de préférence aux espaces bitumés ou enrobés (ces espaces, bien que perméables, ne sont pas inclus dans la superficie des espaces verts de pleine terre).

B.1/ ZONES URBAINES : UI

PRÉSENTATION

La zone UI correspond à la seule zone d'activités existante. Elle permet d'encadrer son évolution.



B.1/ ZONES URBAINES : UI

B.1.1 DESTINATION DES CONSTRUCTIONS, USAGES DES SOLS ET NATURE D'ACTIVITÉS

INTERDICTION ET LIMITATION DE CERTAINS USAGES ET AFFECTATIONS DES SOLS, CONSTRUCTIONS ET ACTIVITÉS, DESTINATIONS ET SOUS-DESTINATIONS

B.1.1.1 Les destinations et sous destinations interdites :

Sont interdites toutes constructions à destination :

- de logements à l'exception de celles visées au I.B/ ci-après ;
- d'hébergement ;
- d'hébergement hôtelier et touristique ;
- d'autres équipements recevant du public
- d'exploitations agricole et forestière.

Par ailleurs, sont également interdits :

- Les dépôts de ferrailles, matériaux, papiers et cartons, combustibles, déchets ;
- Les affouillements, exhaussements des sols, exploitation de carrières, qui ne sont pas nécessaires à la réalisation de travaux de constructions admises dans la zone ;
- Les aménagements de terrains de camping et les caravanes, au titre de l'article R111-49 du Code de l'urbanisme.

B.1.1.2 Les destinations et sous destinations autorisées sous conditions :

Sont autorisées sous conditions :

- les constructions à destination de logement dans le cas où ils sont nécessaires au gardiennage ou au fonctionnement des autres constructions implantées sur l'unité foncière dans la limite de 50 m² de surface de plancher.

B.1/ ZONES URBAINES : UI

B.1.2. CARACTÉRISTIQUES URBAINES, ARCHITECTURALES, ENVIRONNEMENTALES ET PAYSAGÈRES

B.1.2.1. VOLUMÉTRIE ET IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS

B.1.2.1.1/ L'implantation des constructions par rapport à la voie :

Les constructions doivent être implantées en retrait de la voie, avec une distance minimum de **10 mètres**.

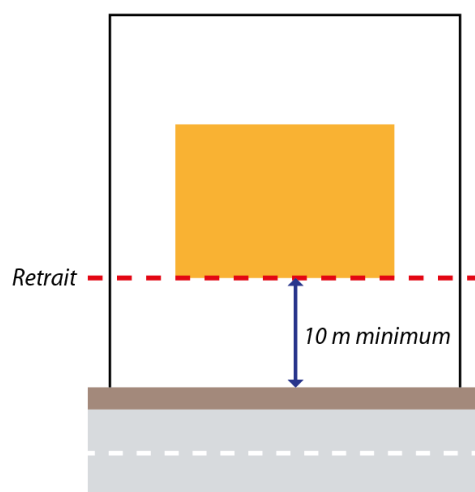


Schéma informatif

B.1.2.1.2/ L'implantation des constructions par rapport aux limites séparatives :

Les constructions peuvent s'implanter sur une ou deux limites séparatives latérales ou en retrait.

En cas d'implantation en retrait, la règle minimum de retrait est la suivante :

- **5 m** en cas de retrait sur une ou deux limites séparatives

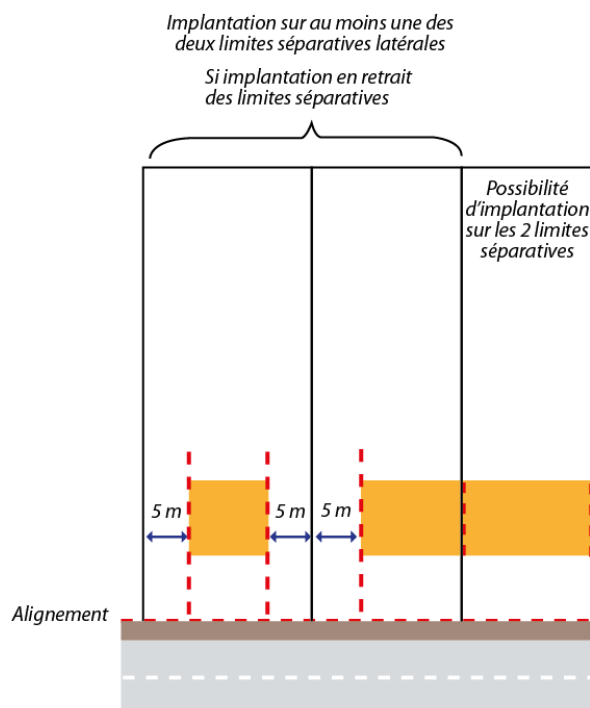


Schéma informatif

B.1/ ZONES URBAINES : UI

B.1.2.1.3/ L'implantation des constructions sur une même unité foncière :

- **En zone UI**

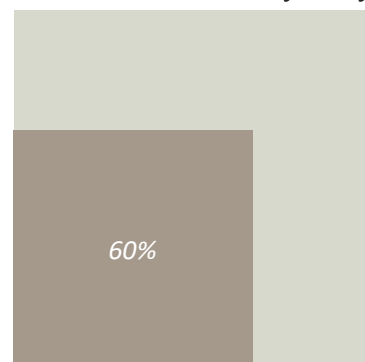
Lorsque deux constructions implantées sur une même unité foncière ne sont pas contiguës, la distance mesurée en tout point séparant les façades en vis à vis de ces deux constructions doit être au moins égale à **6 mètres**.

B.1/ ZONES URBAINES : UI

B.1.2.1.4/ L'emprise au sol maximale des constructions :

L'emprise au sol maximale des constructions est fixée à **60 %** de la superficie de l'unité foncière.

Schéma informatif



B.1.2.1.5/ La hauteur des constructions :

La hauteur maximale des constructions principales est fixée à **10 mètres** au point le plus haut.

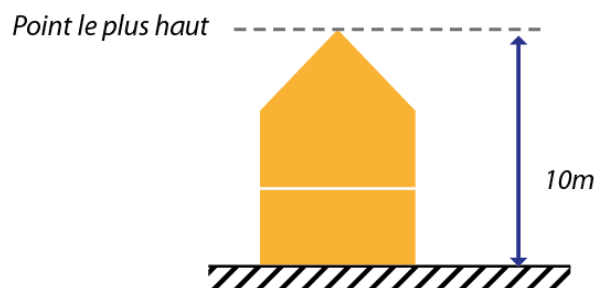


Schéma informatif

En toutes zones, dans le cas d'une construction existante régulièrement autorisée à la date d'approbation du présent règlement (13/06/2019) présentant une hauteur supérieure à la hauteur maximale autorisée, la hauteur maximale des extensions est fixée à la hauteur de la construction existante.

B.1/ ZONES URBAINES : UI

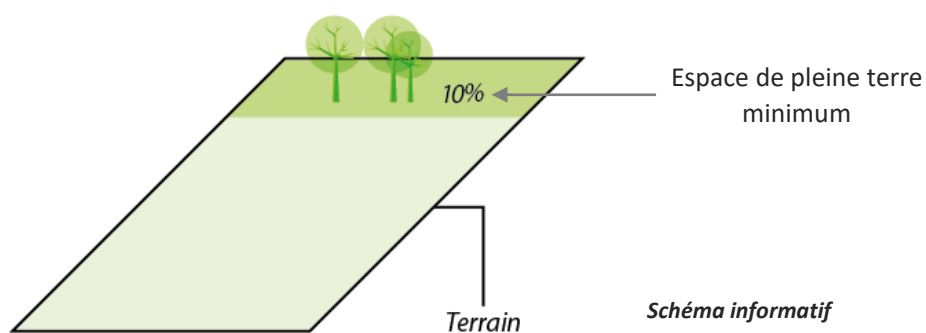
B.1.2.2.

TRAITEMENT ENVIRONNEMENTAL ET PAYSAGER DES ESPACES NON BÂTIS ET ABORDS DES CONSTRUCTIONS

Les projets de construction devront être étudiés dans le sens d'une conservation maximale des arbres existants.

Afin de préserver la biodiversité et les écosystèmes locaux, la plantation d'essences végétales locales ou indigènes devra être privilégiée au détriment d'espèces exotiques potentiellement invasives (cf. liste en annexe).

Une part de **10 % minimum** de la superficie de l'unité foncière (terrain) doit être conservée en espace de pleine terre.



Afin de ne pas accentuer l'imperméabilisation des sols, il convient de privilégier les espaces minéraux sablés, dallés ou pavés de préférence aux espaces bitumés ou enrobés (ces espaces, bien que perméables, ne sont pas inclus dans la superficie des espaces verts de pleine terre).



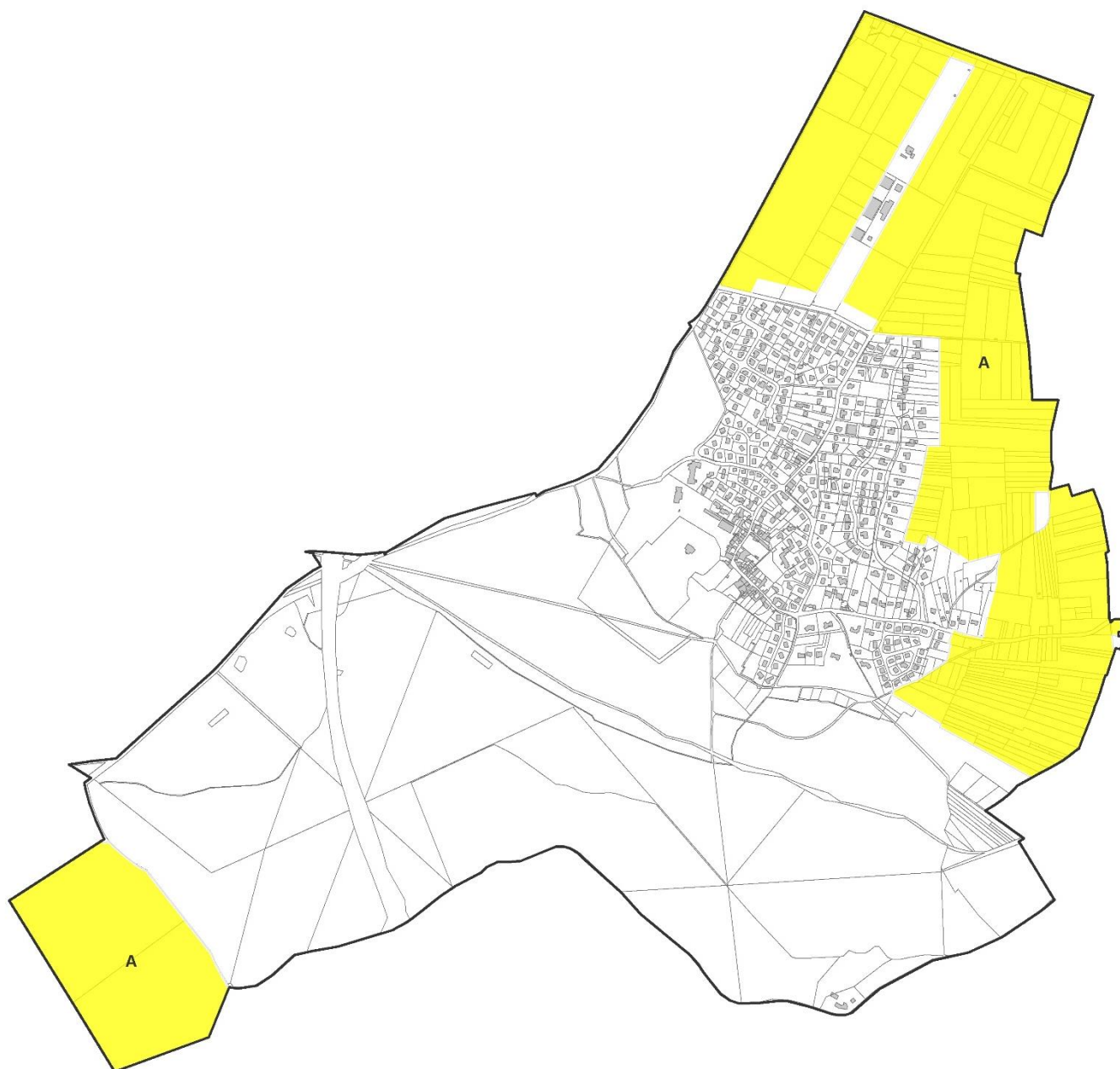
B.2. La zone agricole

A, plaine agricole

B.2/ LA ZONE AGRICOLE : A

PRÉSENTATION

La zone A correspond aux espaces agricoles.



B.2/ LA ZONE AGRICOLE : A

B.2.1 DESTINATION DES CONSTRUCTIONS, USAGES DES SOLS ET NATURE D'ACTIVITÉS

INTERDICTION ET LIMITATION DE CERTAINS USAGES ET AFFECTATIONS DES SOLS, CONSTRUCTIONS ET ACTIVITÉS, DESTINATIONS ET SOUS-DESTINATIONS

B.2.1.1. Les destinations et sous destinations interdites :

- **Zone A** : l'ensemble des destinations et sous destinations telles qu'indiquées dans les définitions du présent règlement sont interdites à l'exception des locaux techniques et industriels des administrations publiques et des exploitations agricoles visées au I.B/ ci-après .

B.2.1.1. Les destinations et sous destinations autorisées sous conditions :

Sont autorisés sous conditions :

- **Zone A** : les constructions, ouvrages ou travaux à destination agricole au sens du code Rural à condition que l'emprise au sol affectée à cet usage n'excède pas 300 m².
- Les bâtiments et installations à destination agricole sont édifiés hors de la bande des 50 mètres des lisières des massifs boisés, sauf à faire la démonstration de l'impossibilité à les construire hors de cette bande.

B.2/ LA ZONE AGRICOLE : A

B.2.2. CARACTÉRISTIQUES URBAINES, ARCHITECTURALES, ENVIRONNEMENTALES ET PAYSAGÈRES

VOLUMÉTRIE ET IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS

B.2.2.1/ L'implantation des constructions par rapport à la voie :

Les constructions doivent être implantées en retrait de la voie, avec une distance minimum de **2,5 mètres**.

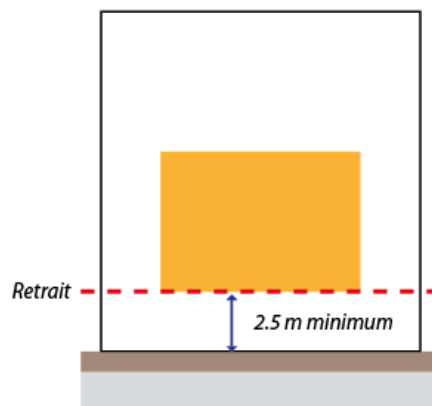


Schéma informatif

B.2.2.2/ L'implantation des constructions par rapport aux limites séparatives :

Les constructions doivent être implantées en retrait des limites séparatives avec un minimum de **10 mètres**.

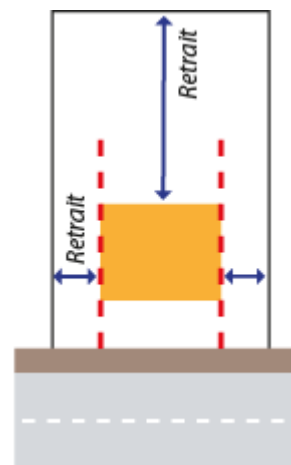


Schéma informatif

B.2.2.3/ L'implantation des constructions sur une même unité foncière :

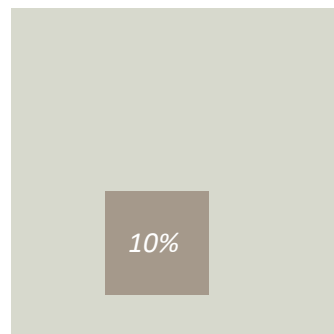
Il n'est pas fixé de règle.

B.2/ LA ZONE AGRICOLE : A

B.2.2.4/ L'emprise au sol maximale des constructions :

L'emprise au sol maximale des constructions est fixée à **10 %** de la superficie de l'unité foncière.

Schéma informatif



B.2.2.5/ La hauteur des constructions :

La hauteur des constructions ne doit pas excéder **10 mètres** au point le plus haut.

Point le plus haut

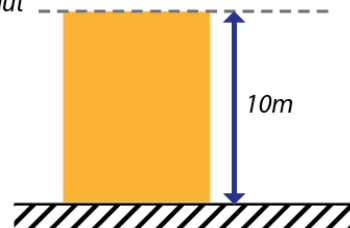


Schéma informatif

B.3. Les zones naturelles

N, espaces forestiers ; Nb (sous secteur), STECAL

B.3/ LES ZONES NATURELLES : N (Nb, STECAL)

PRÉSENTATION

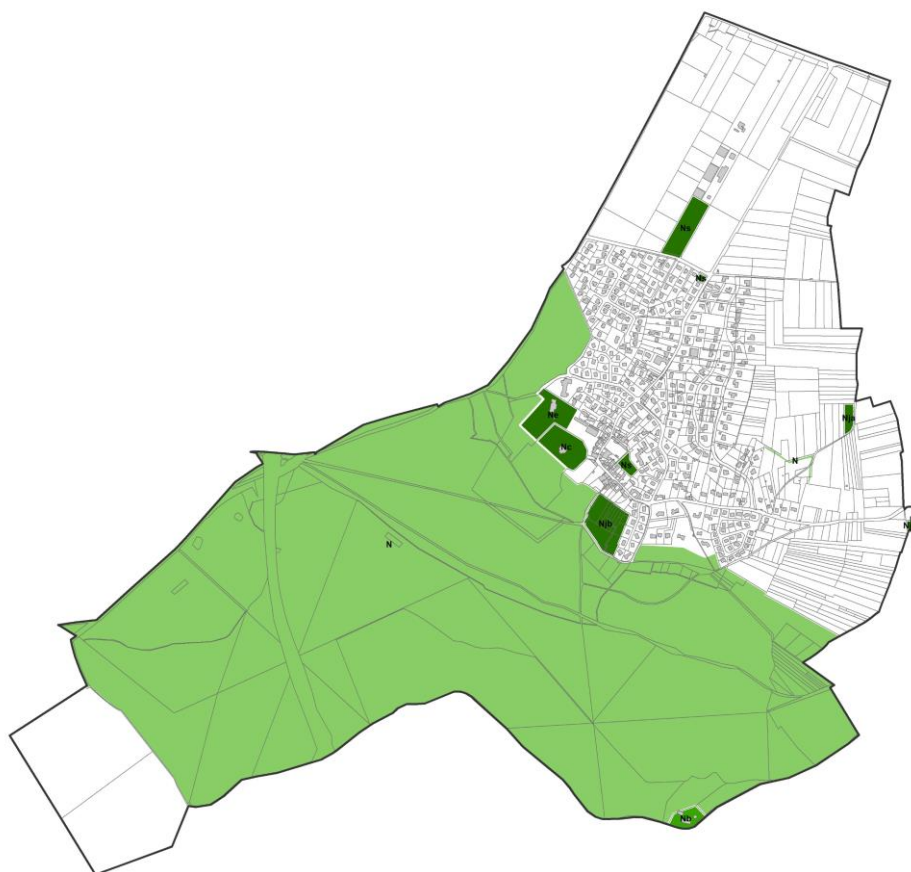
La zone N correspond aux espaces forestiers. Ces derniers sont également couverts en totalité par de l'Espace Boisé Classé.

Un sous secteur :

- **Nb** : afin d'encadrer les constructions liées au domaine de Retz

5 STECAL sont créés :

- **Nc** : afin de prendre en compte la construction existante à savoir le château d'Aigremont et sa vocation d'habitation. Par ailleurs, la délimitation Nc permet de reconnaître le parc paysager du château.
- **Ns** : afin d'encadrer les espaces verts et de loisirs
- **Nj** : afin de développer des jardins partagés, des vergers, sur des terrains communaux (Nja) ou des jardins potagers familiaux privés (Njb).
- **Ne** : afin de prendre en compte le centre de loisirs « la Forestine » de Saint-Germain-en-Laye existant et son évolution.



B.3/ LES ZONES NATURELLES : N (Nb, STECAL)

B.3.1 DESTINATION DES CONSTRUCTIONS, USAGES DES SOLS ET NATURE D'ACTIVITÉS

INTERDICTION ET LIMITATION DE CERTAINS USAGES ET AFFECTATIONS DES SOLS, CONSTRUCTIONS ET ACTIVITÉS, DESTINATIONS ET SOUS-DESTINATIONS

B.3.1.1/ Les destinations et sous destinations interdites :

- **Zone N, Nb, Nc, Ns, Ne, Nja, Njb** : l'ensemble des destinations et sous destinations telles qu'indiquées dans les dispositions générales du présent règlement sont interdites sauf celles visées au I.B/ ci-après.

B.3.1.1/ Les destinations et sous destinations autorisées sous conditions :

Sont autorisés sous conditions :

- **Zone N, Nb, Nc, Ns, Ne, Nj, Njb** : les locaux techniques et industriels des administrations publiques sous condition de ne pas remettre en cause le caractère naturel de la zone et de s'insérer parfaitement dans l'environnement et le paysage.
- **Zone Nb** : seuls sont autorisés les bâtiments d'habitation existants à la date d'approbation du présent règlement et les extensions des bâtiments d'habitation existants, dès lors que ces nouvelles extensions ne remettent pas en cause le caractère naturel de la zone et s'insèrent parfaitement dans l'environnement et le paysage.
- **Stecal Nc** : seules sont autorisées les logement existants à la date d'approbation du présent règlement, l'hébergement et les installations à vocation d'hébergement hôtelier et touristique, sous condition de ne pas remettre en cause le caractère naturel de la zone et de s'insérer parfaitement dans l'environnement et le paysage.
- **Stecal Ns** : seules sont autorisées les installations d'équipements sportifs liées au jardin public.
- **Stecal Ne** : les constructions à destination de locaux et bureaux des administrations publiques et assimilés, de salles d'art et de spectacles, d'établissements d'enseignement, de santé, et d'action sociale, d'équipements sportifs, d'autres équipements recevant du public sous condition de ne pas remettre en cause le caractère naturel de la zone et de s'insérer parfaitement dans l'environnement et le paysage et les constructions à destination de logement dans le cas où ils sont nécessaires au gardiennage ou au fonctionnement des autres constructions implantées sur l'unité foncière.
- **Stecal Nj (Nja et Njb)** : Les constructions, ouvrages ou travaux à destination agricole dès lors qu'ils sont nécessaires et directement liés à l'activité agricole des jardins familiaux et/ou partagés ainsi que des vergers. Les jardins partagés et vergers sur des terrains communaux sont identifiés en Nja et des jardins potagers familiaux privés en Njb. Aucune autre activité agricole ne peut être développée.

B.3/ LES ZONES NATURELLES : N (Nb, STECAL)

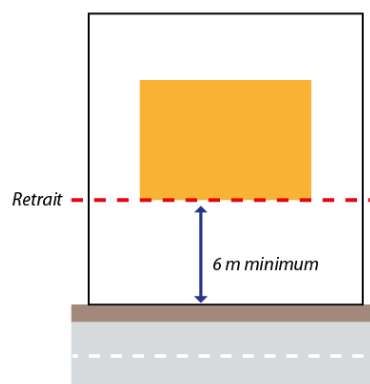
B.3.2. CARACTÉRISTIQUES URBAINES, ARCHITECTURALES, ENVIRONNEMENTALES ET PAYSAGÈRES

VOLUMÉTRIE ET IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS

B.3.2.1/ L'implantation des constructions par rapport à la voie :

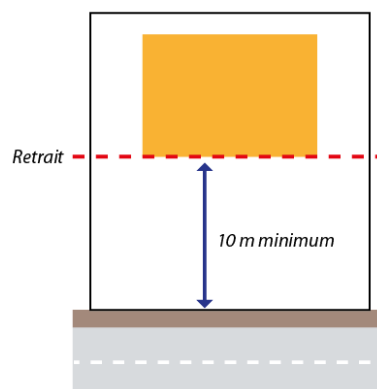
- **En zone N et STECAL (Nc, Ns, Nja, Njb, Ne)**

Les constructions doivent être implantées en retrait de la voie avec une distance minimum de **6 mètres**.



- **Secteur Nb**

Les constructions doivent être implantées en retrait de la voie avec une distance minimum de **10 mètres**.



Il n'est pas fixé de règle pour les équipements d'intérêt collectif et services publics.

B.3/ LES ZONES NATURELLES : N (Nb, STECAL)

B.3.2.2/ L'implantation des constructions par rapport aux limites séparatives :

- **En zone N et STECAL (Nc, Ns, Nja, Njb, Ne)**

Les constructions doivent être implantées en retrait des limites séparatives avec une distance minimum de **10 mètres**.

- **Secteur Nb**

Les constructions doivent être implantées en retrait des limites séparatives avec une distance minimum de 20 mètres.

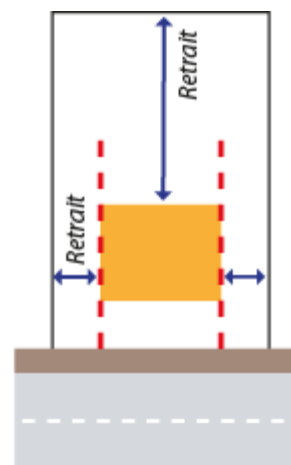


Schéma informatif

Il n'est pas fixé de règle pour les équipements d'intérêt collectif et services publics.

B.3.2.3/ L'implantation des constructions sur une même unité foncière :

Il n'est pas fixé de règle.

B.3/ LES ZONES NATURELLES : N (Nb, STECAL)

B.3.2.4/ L'emprise au sol maximale des constructions :

- **En zone N et STECAL Ns :**

L'emprise au sol maximale des constructions est fixée à **5 %** de la superficie de l'unité foncière.

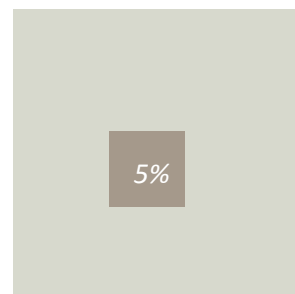


Schéma informatif

- **STECAL Nc :**

L'emprise au sol maximale est fixée à l'emprise bâtie existante à la date de réalisation initiale de la construction (les extensions et annexes déjà réalisées sont à prendre en compte), augmentée de **50 m²** au maximum.

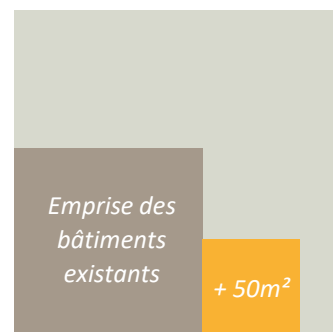


Schéma informatif

- **STECAL Nja, Njb :**

L'emprise au sol maximale des constructions est fixée à **5 %** de la superficie de l'unité foncière.

L'emprise maximale par bâtiments d'un seul tenant est fixée à **40 m²**.

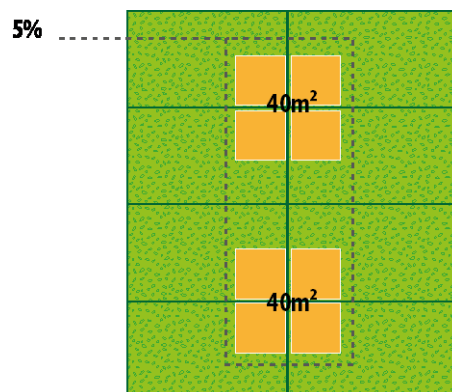


Schéma informatif

B.3/ LES ZONES NATURELLES : N (Nb, STECAL)

B.3.2.4/ L'emprise au sol maximale des constructions :

- **STECAL Ne :**

L'emprise au sol maximale est fixée à l'emprise bâtie existante à la date de réalisation initiale de la construction (les extensions et annexes déjà réalisées sont à prendre en compte), augmentée de **100 m²**.

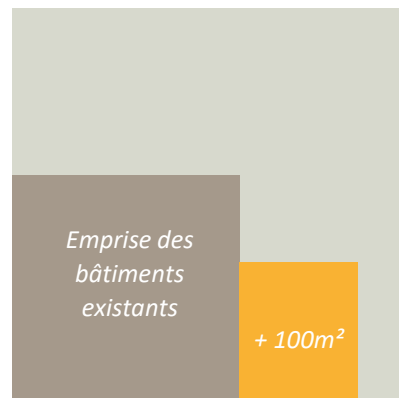


Schéma informatif

- **Secteur Nb :**

L'emprise au sol maximale est fixée à l'emprise bâtie existante à la date de réalisation initiale de la construction (les extensions et annexes déjà réalisées sont à prendre en compte), augmentée de **10 m²** au maximum.

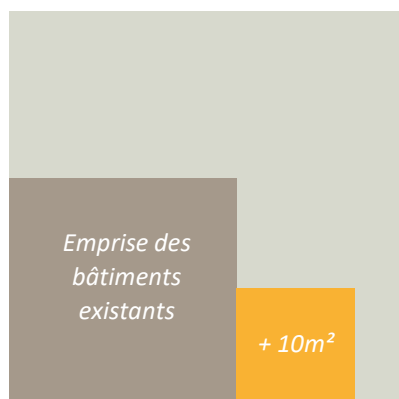


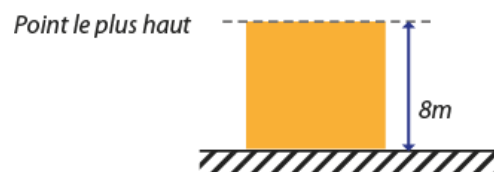
Schéma informatif

B.3/ LES ZONES NATURELLES : N (Nb, STECAL)

B.3.2.5/ La hauteur des constructions :

- **En zone N :**

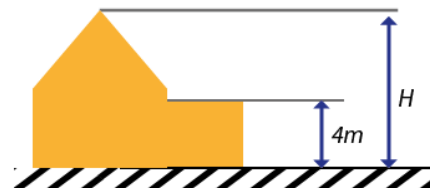
La hauteur des constructions ne doit pas excéder **8 mètres** au point le plus haut.



- **En secteur Nb et STECAL Nc :**

La hauteur maximale des constructions existantes est fixée à la hauteur existante (égout et faitage) à la date d'approbation du présent règlement (13/06/2019).

La hauteur maximale, mesurée au point le plus haut, des extensions des constructions ne peut excéder **4 mètres**. La toiture ne peut en aucun cas être accessible (hors entretien technique).



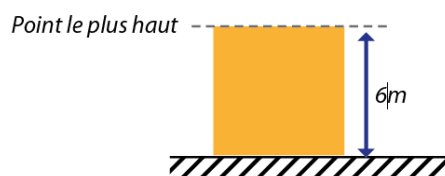
- **STECAL Nja, Njb, Ns :**

La hauteur des constructions ne doit pas excéder **3 mètres** au point le plus haut.



- **STECAL Ne :**

La hauteur des constructions ne doit pas excéder **6 mètres** au point le plus haut.



La surélévation des constructions annexes existantes à la date d'approbation du présent règlement (13/06/2019) est interdite.

B.4. Les zones d'urbanisation future

***AU**, zone d'urbanisation future*

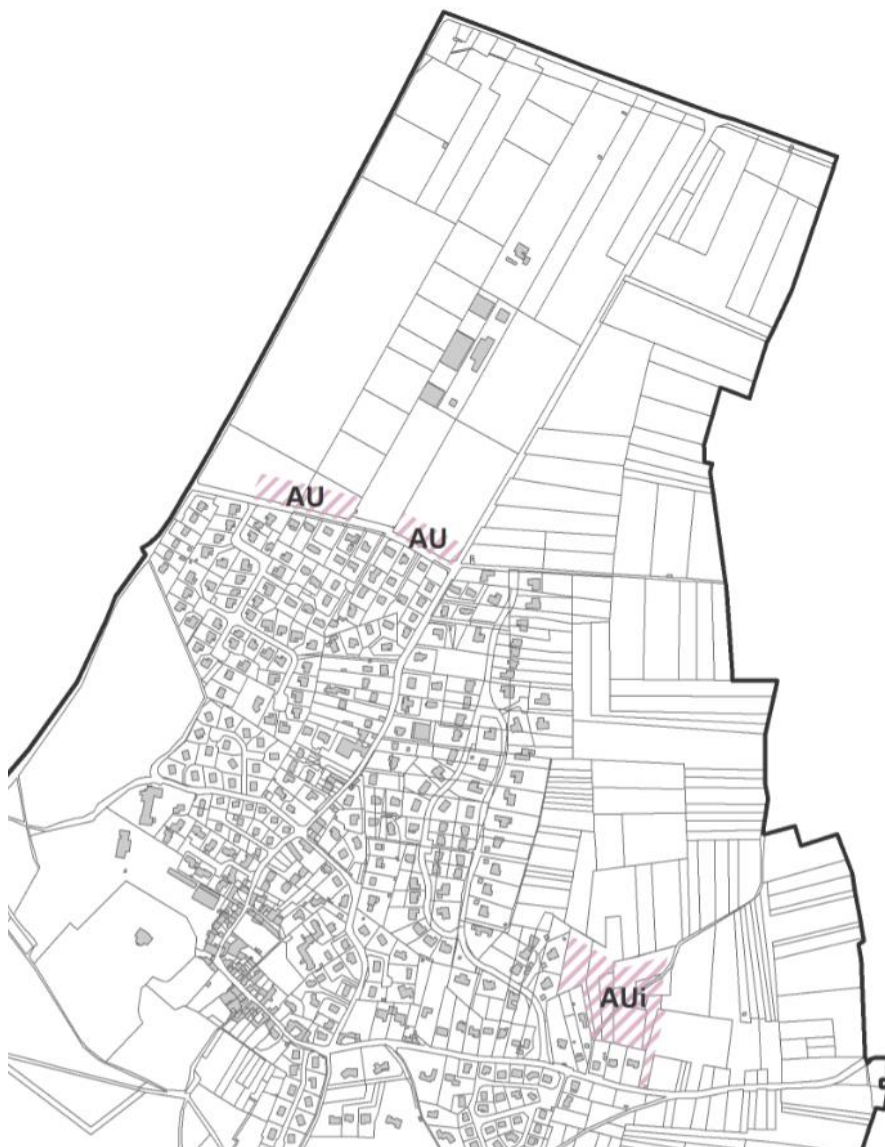
***AUi**, zone d'urbanisation future avec risques potentiels
dus aux phénomènes hydrogéologiques dans ce secteur*

B.4/ LES ZONES D'URBANISATION FUTURE : AU (AUi)

PRÉSENTATION

Les zones d'urbanisation future AU sont fermées en attendant qu'un projet d'ensemble soit défini. Elles ne sont donc pas réglementées.

Dans le **secteur AUi**, il existe des risques potentiels liés aux remontées de nappes phréatiques, aux sources, aux écoulements de boues, etc. En attendant qu'une étude hydrogéologique soit menée pour évaluer les risques, le secteur fait l'objet d'un périmètre de constructibilité limitée.



B.4/ LES ZONES D'URBANISATION FUTURE : AU (AU_i)

B.4.1 DESTINATION DES CONSTRUCTIONS, USAGES DES SOLS ET NATURE D'ACTIVITÉS

INTERDICTION ET LIMITATION DE CERTAINS USAGES ET AFFECTATIONS DES SOLS, CONSTRUCTIONS ET ACTIVITÉS, DESTINATIONS ET SOUS-DESTINATIONS

B.4.1.1/ Les destinations et sous destinations interdites :

L'ensemble des destinations et sous-destinations, citées dans les dispositions générales du présent règlement, sont interdites.

B.4.1.2/ Les destinations et sous destinations autorisées sous conditions :

Sans objet.

B.4/ LES ZONES D'URBANISATION FUTURE : AU (AUi)

B.4.2 CARACTÉRISTIQUES URBAINES, ARCHITECTURALES, ENVIRONNEMENTALES ET PAYSAGÈRES

B.4.2.1. VOLUMÉTRIE ET IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS

B.4.2.1.1/ L'implantation des constructions par rapport à la voie :

Il n'est pas fixé de règle.

B.4.2.1.2/ L'implantation des constructions par rapport aux limites séparatives :

Il n'est pas fixé de règle.

B.4.2.1.3/ L'implantation des constructions sur une même unité foncière :

Il n'est pas fixé de règle.

B.4.2.1.4/ L'emprise au sol maximale des constructions :

Il n'est pas fixé de règle.

B.4.2.1.5/ La hauteur des constructions :

Il n'est pas fixé de règle.

B.4.2.2.

TRAITEMENT ENVIRONNEMENTAL ET PAYSAGER DES ESPACES NON BÂTIS ET ABORDS DES CONSTRUCTIONS

Il n'est pas fixé de règle.

Les définitions

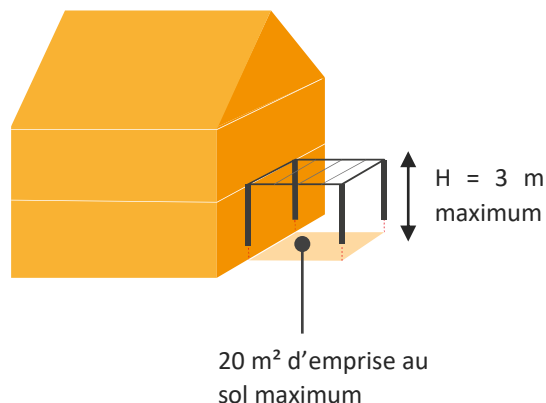
DÉFINITIONS

Précisions concernant la signification de certains mots ou expressions utilisés dans le présent règlement.

Abris légers :

Les abris légers de type carports, tonnelles, pergolas sont des structures qui se composent d'une toiture légère posée sur poteaux et ouvertes sur toutes ses faces. L'emprise maximale de ces structures est limitée à 20 m² pour une hauteur maximale de 3 mètres au point le plus haut. Il ne peut être réalisé qu'un abri carport par logement.

Les abris légers de type abris poubelles sont des structures fermées en partie ou sur la totalité de leurs faces et non couvertes. L'emprise maximale de ces structures est limitée à 2 m² pour une hauteur maximale de 1,20 mètre. Il ne peut être réalisé qu'un abri poubelles par unité foncière.



Auvent :

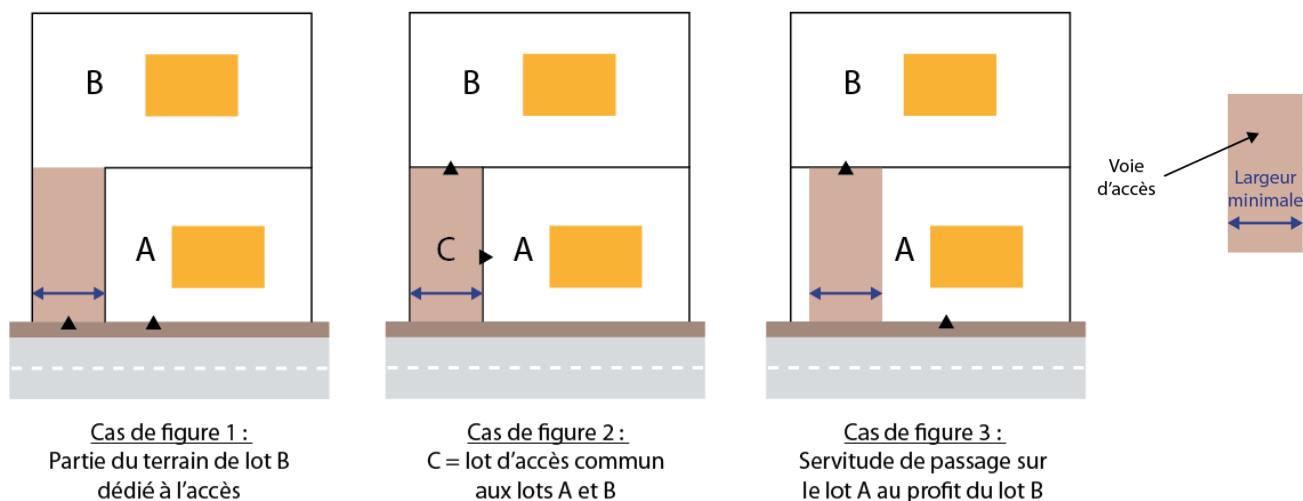
Petit toit en surplomb, en général à un seul pan, en saillie sur un mur, au-dessus d'une baie, d'une boutique, etc.

Accès et voie nouvelle :

L'accès est constitué par la limite entre l'unité foncière et la voie qui le dessert.

La voie est une emprise publique ou privée qui permet de desservir plusieurs propriétés distinctes.

Une voie est constituée d'une chaussée et d'un ou des trottoir(s).



DÉFINITIONS

Alignement par rapport aux voies :

L'alignement est constitué par la limite des voies et emprises publiques. L'implantation des constructions peut être imposée à l'alignement ou en retrait. L'alignement ne concerne que la superstructure du bâtiment, les éléments tels que balcon, bow-window pourront être implantés en saillie.

Bâtiment

Un bâtiment est une construction couverte et close. Il est réalisé en élévation et peut comprendre un sous-sol. Il est impérativement couvert par une toiture et doté de systèmes de fermeture en permettant une clôture totale.

Caravanes :

Conformément à l'article R111-47 du Code de l'urbanisme, sont regardés comme des caravanes les véhicules terrestres habitables qui sont destinés à une occupation temporaire ou saisonnière à usage de loisirs, qui conservent en permanence des moyens de mobilité leur permettant de se déplacer par eux-mêmes ou d'être déplacés par traction et que le code de la route n'interdit pas de faire circuler.

Conformément à l'article R111-48 du Code de l'urbanisme, l'installation des caravanes, quelle qu'en soit la durée, est interdite :

1. Dans les secteurs où le camping pratiqué isolément et la création de terrains de camping sont interdits en vertu de l'article R. 111-33 ;
2. Dans les bois, forêts et parcs classés par un plan local d'urbanisme comme espaces boisés à conserver, sous réserve de l'application éventuelle des articles L. 113-1 à L. 113-5, ainsi que dans les forêts de protection classées en application de l'article L. 141-1 du code forestier.

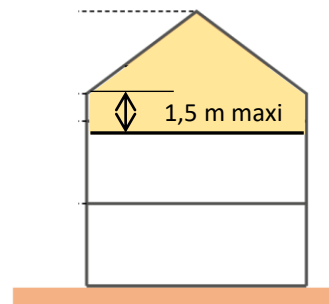
Nonobstant les dispositions des articles R. 111-48 et R. 111-49, les caravanes peuvent être entreposées, en vue de leur prochaine utilisation :

1. Sur les terrains affectés au garage collectif des caravanes et résidences mobiles de loisirs, les aires de stationnement ouvertes au public et les dépôts de véhicules mentionnés au j de l'article R. 421-19 et au e de l'article R. 421-23 ;
2. Dans les bâtiments et remises et sur le terrain où est implantée la construction constituant la résidence de l'utilisateur.

DÉFINITIONS

Combles :

Ensemble du volume constitué par la charpente et la couverture.
Le volume d'un comble correspond au volume du niveau supérieur d'une construction disposant d'une toiture à pente.
L'étage droit dans le comble est interdit.
Le pied droit ne peut avoir une hauteur supérieure à 1,5 mètre.



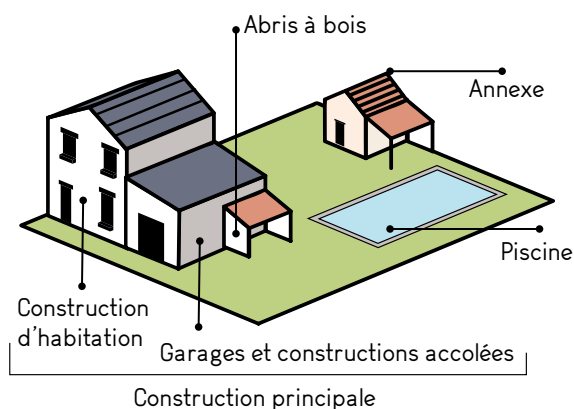
Construction annexe :

Est considérée comme construction annexe, une construction qui répond aux deux conditions ci-après :

- une construction non affectée à l'habitation ou à l'activité mais à usage de garage, abri de jardin, locaux techniques des piscines, remise à bois, chaufferie ;
- une construction non contiguë à une construction principale.

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. La notion de construction recouvre notamment les constructions en surplomb (constructions sur pilotis, cabanes dans les arbres), et les constructions non comprises dans la définition du bâtiment, telles que les pergolas, hangars, abris de stationnement, piscines, les sous-sols non compris dans un bâtiment. A contrario, les installations techniques de petites dimensions (chaufferie, éoliennes, poste de transformation, canalisations ...), et les murs et clôtures n'ont pas vocation à créer un espace utilisable par l'Homme et ne sont donc pas considérés comme des constructions.



DÉFINITIONS

Clôture :

Dispositif situé à l'alignement de l'unité foncière et avec la limite séparative du domaine public d'une part et, d'autre part, la limite avec les parcelles qui lui sont contiguës ayant pour fonction d'empêcher ou de limiter le libre passage.

Destinations et sous-destinations :

Conformément à l'article R151-27 et R151-28 du Code de l'urbanisme, le règlement ne peut distinguer que 5 destinations et 20 sous destinations des constructions, à savoir :

EXPLOITATION AGRICOLE ET FORESTIÈRE

- Exploitation agricole
- Exploitation forestière

HABITATION

- Logement
- Hébergement

COMMERCE ET ACTIVITÉS DE SERVICE

- Artisanat et commerce de détail
- Restauration
- Commerce de gros
- Activités de services où s'effectue l'accueil d'une clientèle
- Hébergement hôtelier et touristique
- Cinéma

ÉQUIPEMENTS D'INTÉRÊT COLLECTIF ET SERVICES PUBLICS

- Bureaux et locaux accueillant du public des administrations publiques
- Locaux techniques et industriels des administrations publiques
- Établissements d'enseignement, de santé et d'action sociale
- Salles d'art et de spectacles
- Équipements sportifs
- Autres équipements recevant du public

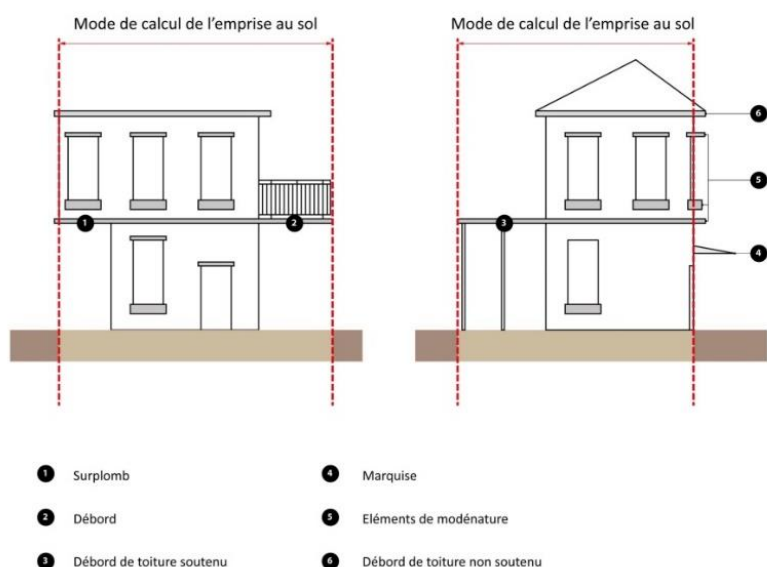
AUTRES ACTIVITÉS DES SECTEURS SECONDAIRE OU TERTIAIRE

- Industrie
- Entrepôt
- Bureau
- Centre de congrès et d'exposition

DÉFINITIONS

Emprise au sol :

Au sens du présent règlement l’emprise au sol des constructions correspond à la projection sur le sol du ou des bâtiments (voir croquis). Toutefois, les ornements tels que les éléments de modénature et les marquises sont exclus, ainsi que les débords de toiture lorsqu'ils ne sont pas soutenus par des poteaux. Elle est constituée de l’addition de tous les éléments bâtis figurant sur l’unité foncière (constructions principales, constructions annexes) ainsi que de tous les ouvrages ou installations tels que terrasses de plus de 0,60 mètres par rapport au sol, piscines.



Espace Boisé Classé :

C’est une protection particulière instituée par l’article L 113-1 du Code de l’urbanisme. Elle s’applique aux espaces boisés ou à boiser et soumet les coupes et abattages d’arbres à autorisation. La construction est interdite dans ces espaces et le caractère boisé des lieux doit être maintenu, le défrichement y est interdit.

Espaces de pleine terre :

Un espace vert est considéré comme de pleine terre lorsqu’il n’existe pas d’ouvrage projeté dans les tréfonds. Les cheminements piétons, les accès véhicules, les places de stationnement aériennes même traitées avec un matériau perméable ne sont pas considérés comme des espaces de pleine terre au sens du présent règlement.

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.

DÉFINITIONS

Façade :

Une façade est un mur extérieur délimitant l'enveloppe d'une construction à partir du sol existant jusqu'à l'égout du toit ou l'acrotère. Un pignon constitue une façade.

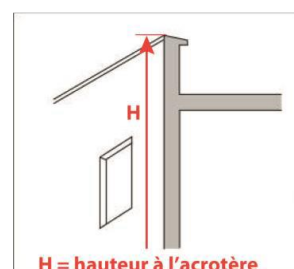
Faîtage :

Ligne de jonction supérieure de 2 pans de toiture, inclinés suivant des pentes opposées. (Voir : hauteur de construction). En cas de toiture à 1 pente, le faîtage est la ligne de jonction entre la façade et la toiture.

Hauteur à l'acrotère :

L'acrotère est le couronnement situé à la périphérie d'une toiture-terrasse.

Hauteur mesurée au point le plus haut de l'acrotère par rapport au terrain naturel.



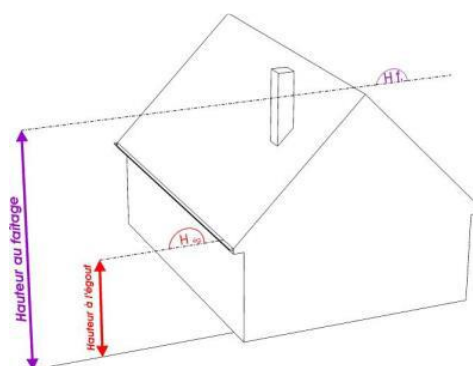
Hauteur au faîtage :

Hauteur mesurée au point le plus haut de la toiture par rapport au terrain naturel : cheminées exclues.

Hauteur à l'égout :

Hauteur mesurée à la gouttière par rapport au terrain naturel.

Pour les toitures plates (toitures terrasses), hauteur mesurée en partie supérieure de la toiture (point haut de l'acrotère) sur les limites extérieures.



Installations classées pour la protection de l'environnement (ICPE) :

Ce sont des équipements ou installations qui par leur nature présentent, à un certain degré, un risque d'inconfort, d'insalubrité ou de danger. Ces établissements figurent dans la nomenclature établie par décret en Conseil d'Etat en application de la loi du 19 Juillet 1976. La nomenclature classe ces installations en deux catégories:

- les installations classées soumises à déclaration préalable : ce sont celles qui présentent le risque le plus faible ;
- les installations classées soumises à autorisation préalable : ce sont celles qui présentent le risque le plus important.

DÉFINITIONS

Limite séparative, limite séparative latérale et limite séparative de fond de parcelle :

Limite séparative : Il s'agit de toutes les limites d'une propriété autres que celles situées à l'alignement.

Elles se composent :

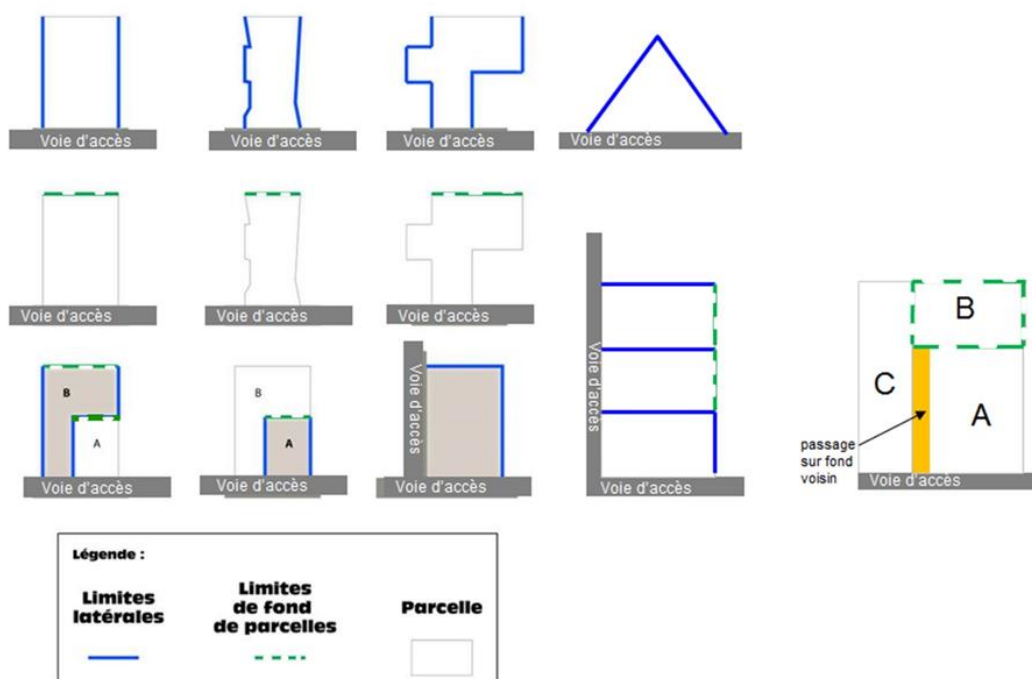
- des limites séparatives latérales.

La limite entre deux propriétés situées en bordure d'une même voie doit être considérée comme une limite séparative latérale même si elle est constituée de plusieurs segments de droite faisant angle entre eux.

- des limites séparatives de fond de parcelle.

Il s'agit des limites séparatives situées en fond de parcelles qui sont opposées aux voies et chemins publics ou privés et emprises publiques.

Limites latérales et de fond de parcelle selon la configuration des unités foncières :



Marge de recul :

Il s'agit de la distance entre tout point de la construction et :

- la limite de la parcelle supportant cette construction avec la voie, emprises publiques ;
- les limites des parcelles voisines ;
- une autre construction située sur le même terrain.

DÉFINITIONS

Marquise :

Auvent vitré au-dessus d'une porte d'entrée, d'un perron, d'un quai...

Modénature :

Proportions et disposition de l'ensemble des vides et des pleins, ainsi que des moulures et membres d'architecture qui caractérisent une façade.

Notion d'ouvertures créant des vues directes :

Sont considérés comme des éléments constituant des vues directes au sens du présent règlement, les ouvertures en façade assurant l'éclaircissement des locaux situés à l'intérieur des constructions et en particulier :

- les fenêtres ;
- les portes fenêtres ;
- les lucarnes ;
- les châssis de toit (type Velux);
- les balcons, les loggias, les terrasses de plus de 0,60 mètre de hauteur par rapport au terrain naturel.

Ne sont pas considérés comme constituant des vues directes au sens du présent règlement :

- les ouvertures en sous-sol ;
- les ouvertures placées à plus de 1,90 mètres du plancher (y compris pour les ouvertures de toit) ;
- les portes pleines ;
- les ouvertures des salles de bains, WC et escaliers dont les dimensions sont inférieures ou égales à 0,50 mètre x 0,50 mètre à condition que ces ouvertures soient isolées les unes des autres d'au moins 0,50 mètre et sous réserve de respecter les règles de retrait et les dispositions du code Civil ;
- les châssis fixes et verre translucide ;
- les pavés de verre ;
- les ouvertures en façade des constructions existantes à condition qu'il n'y ait pas d'agrandissement ; une réduction de la taille de l'ouverture est autorisée.

DÉFINITIONS

Perron :

Ensemble de marches extérieures à un bâtiment, donnant accès à un palier sur lequel ouvrent une ou plusieurs portes d'entrée. Selon la forme des marches, on distingue le perron carré (marches droites), les perrons à degrés rectangulaires, adoucis, cintrés, à double repos, en fer-à-cheval, etc.

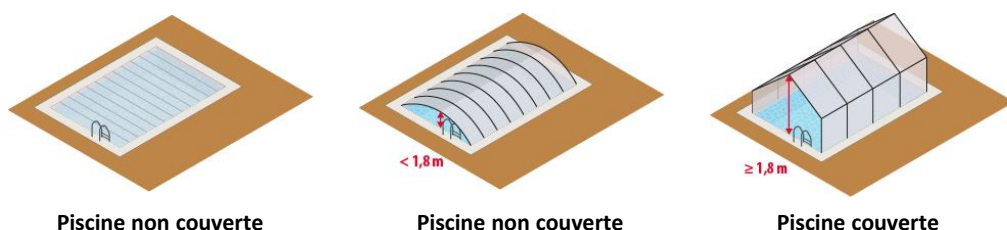
Piscine :

Une piscine est un bassin artificiel étanche rempli d'eau dont les dimensions permettent à un être humain de s'y plonger au moins partiellement. La piscine concerne également la catégorie jacuzzi.

Au sens du présent règlement, les piscines ne sont pas considérées comme des constructions annexes. Elles doivent être comptabilisés dans l'emprise au sol autorisée et ainsi respecter les dispositions en matière d'espace de pleine terre, quelles soient couvertes ou non.

Une piscine n'est pas considérée comme couverte lorsque la structure de la couverture est en totalité ou en partie amovible et a une hauteur au point le plus haut inférieure à 1,8 mètre.

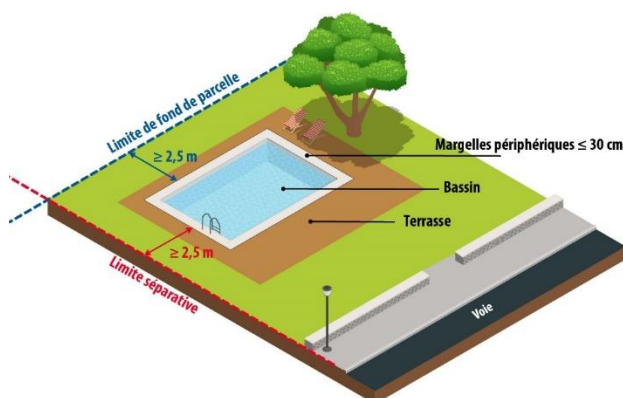
Aussi, une piscine couverte est considérée comme une construction lorsque la hauteur au point le plus haut de la structure de couverture est supérieure ou égale à 1,80 mètre.



Les piscines non couvertes doivent respecter une marge de reculement telle que leur bassin et les aménagements type margelles périphériques entourant le bassin soient situés à une distance au moins égale à 2,5 mètres de la limite séparative et fond de parcelle.

Les margelles périphériques ont une largeur de 30 cm maximum.

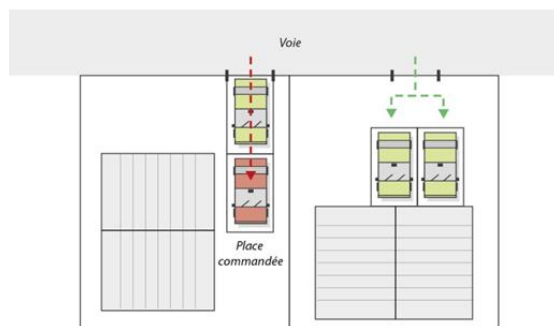
Les piscines couvertes (dont la hauteur est supérieure ou égale à 1,8 mètre) devront respecter les dispositions qui s'appliquent aux constructions.



DÉFINITIONS

Place commandée :

Au sens du présent règlement, une place commandée est une place qui n'est pas accessible directement depuis la voie de desserte mais en passant par une autre place de stationnement.



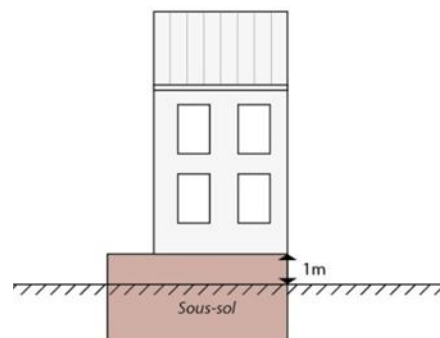
Saillie :

On appelle saillie toute partie ou élément de construction qui dépasse le plan de façade d'une construction. La mesure est effectuée à partir du nu du mur de la façade, au-dessus du soubassement.

Sous-sol :

Partie enterrée ou semi enterrée de la construction à condition que le niveau supérieur du sous-sol n'excède pas 1 mètre de hauteur par rapport au terrain naturel.

Les bassins des piscines découvertes ainsi que les terrasses situées à plus de 0,60 m du terrain naturel sont comptabilisés dans l'emprise au sol.



Surélévation :

Construction rapportée après coup, en superstructure au-dessus d'une autre.

DÉFINITIONS

Surface de plancher :

La surface de plancher de la construction est égale à la somme des surfaces de plancher de chaque niveau clos et couvert, calculée à partir du nu intérieur des façades après déduction :

- des surfaces correspondant à l'épaisseur des murs entourant les embrasures des portes et fenêtres donnant sur l'extérieur ;
- des vides et des trémies afférents aux escaliers et ascenseurs ;
- des surfaces de plancher d'une hauteur sous plafond inférieure ou égale à 1,80 mètres ;
- des surfaces de plancher aménagées en vue du stationnement des véhicules motorisés ou non, y compris les rampes d'accès et les aires de manœuvres ;
- des surfaces de plancher des combles non aménageables ;
- des surfaces de plancher des locaux techniques nécessaires au fonctionnement 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, y compris les locaux de stockage des déchets ;
- des surfaces de plancher des caves ou des celliers, annexes à des logements, dès lors que ces locaux sont desservis uniquement par une partie commune ;
- d'une surface égale à 10 % des surfaces de plancher affectées à l'habitation telles qu'elles résultent le cas échéant de l'application des alinéas précédents, dès lors que les logements sont desservis par des parties communes intérieures.

DÉFINITIONS

Trémie :

Vide réservé dans un plancher, pour le passage d'un escalier, d'un ascenseur, ou pour établir une trappe d'accès, un conduit de fumée, etc.

Terrain naturel :

Il s'agit du terrain en l'état avant réalisation de tout projet y compris les travaux de terrassement, à la date d'application du présent règlement

Travaux sur les constructions existantes à la date d'approbation du présent règlement :

Sont considérés comme travaux :

- les extensions ;
- les surélévations ;
- les travaux d'amélioration de l'habitat existant.

Travaux d'amélioration de l'habitat existant :

Sont considérés comme travaux d'amélioration de l'habitat existant :

- des travaux lourds de réhabilitation visant à résoudre une situation de logement indigne particulièrement grave ou de dégradation très importante (logement faisant l'objet d'un arrêté d'insalubrité ou de péril) ;
- des travaux d'amélioration portant sur la sécurité du logement (sécurité liée au saturnisme) ;
- des travaux d'amélioration portant sur la salubrité du logement (traitement de l'insalubrité ou de péril ne nécessitant pas de travaux lourds...) ;
- des travaux d'amélioration portant sur l'adaptation du logement à la perte d'autonomie liée au vieillissement ou au handicap ;
- des travaux d'amélioration de la performance énergétique du logement.

Unité foncière :

Une unité foncière est constituée par la ou les parcelles d'un seul tenant appartenant à un même propriétaire ou à la même indivision.



Les annexes

ANNEXES

LISTE DU PATRIMOINE BÂTI À PRÉSERVER



Mairie, 78, Grande-Rue



Maison, 73, Grande-Rue



Château d'Aigremont, place du château



Ancienne mairie-école, 67, Grande-Rue



Lavoir, ruelle du lavoir



Maison, Grande-Rue

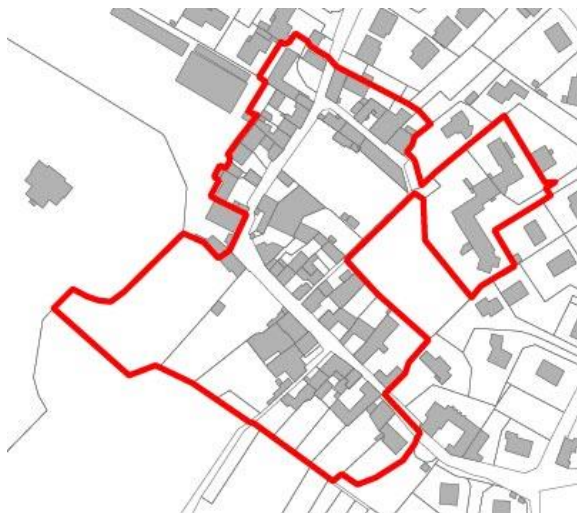
ANNEXES

CAHIER DE RECOMMANDATIONS ARCHITECTURALES EN CENTRE ANCIEN

Le centre-ville, cœur ancien de la commune, présente une organisation urbaine très spécifique issue du développement du bourg, cœur du village, et du passé agricole de la commune (cultures maraichères et fruitières). Jusqu'aux années 1960, le village d'Aigremont s'est développé de manière linéaire le long de la Grande Rue. Le tissu urbain est alors principalement constitué de corps de ferme ou maisons de village.

Aujourd'hui, cet ensemble a su conserver cet héritage à la fois rural et villageois. Il est marqué par l'implantation des constructions, leur volumétrie, leur architecture. Cet ensemble, de par sa structure, sa composition urbaine et architecturale, l'ensemble bâti qu'il compose, présente une forte valeur patrimoniale et identitaire.

L'objectif affirmé dans le PADD est de préserver et valoriser ce patrimoine en veillant à ce qu'il ne subisse pas de transformation dommageable ou irréversible.



ANNEXES

CAHIER DE RECOMMANDATIONS ARCHITECTURALES EN CENTRE ANCIEN

A/ L'ORGANISATION GENERALE

Le centre village présente une structure constituée autour de deux catégories d'ensembles urbains qu'il convient de préserver, dans leur composition bâtie et dans leur organisation. Il s'agit de :

- 1/ Les fermes et cours rurales



Le centre village accueille quelques corps de ferme et cours qui se sont développés le long des rues et voies, à l'avant des terrains. A l'arrière se trouvaient les jardins ouverts à l'origine sur la campagne, les champs

et qui constituent de véritables cœurs d'ilots verts. Toute intervention sur l'existant, ou nouvel aménagement, construction, devra respecter cette organisation.

- 2/ L'alignement de bourg



Le développement du village s'est fait, principalement le long de la Grande Rue, sous forme d'un bâti traditionnel de centre bourg, à l'alignement avec la voie.

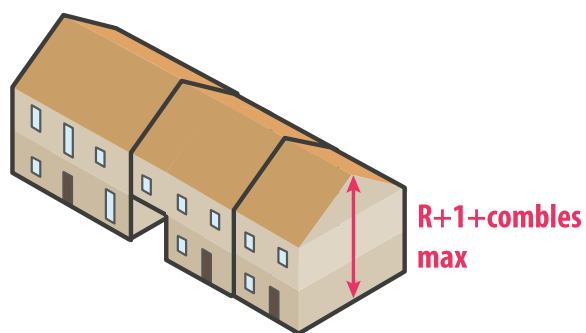
L'arrière des constructions est constituée de cours et de jardins. Toute intervention sur l'existant, ou nouvel aménagement, construction, devra respecter cette organisation.

ANNEXES

CAHIER DE RECOMMANDATIONS ARCHITECTURALES EN CENTRE ANCIEN

B/ LA VOLUMETRIE

La volumétrie des constructions, et le rapport entre les façades et la toiture, sont un élément essentiel de l'identité du centre village. Celle-ci est aujourd'hui maîtrisée avec des hauteurs de bâti oscillant entre R+1 et R+1+combles en moyenne. Toute intervention devra respecter le volume existant et les nouvelles constructions devront respecter ces hauteurs.



ANNEXES

CAHIER DE RECOMMANDATIONS ARCHITECTURALES EN CENTRE ANCIEN

C/ LA COMPOSITION DES FACADES

• 1/ Les fermes et cours rurales

Ces ensembles bâtis se caractérisent par une composition aléatoire des façades, et des proportions différentes et variées des ouvertures, liées directement à des fonctions spécifiques : porches, lucarnes, etc.

Toute intervention sur l'existant devra respecter la composition d'origine. Par ailleurs, lorsque la façade est en pierre apparente, celle-ci devra être conservée et appareillée selon l'état initial.



• 2/ L'alignement de bourg

Ces ensembles bâtis se caractérisent par une symétrie et des proportions régulières. Les caractéristiques des façades des bâtiments sont diverses et variées. Cependant, l'alignement du bâti à la voie procure une impression d'homogénéité.

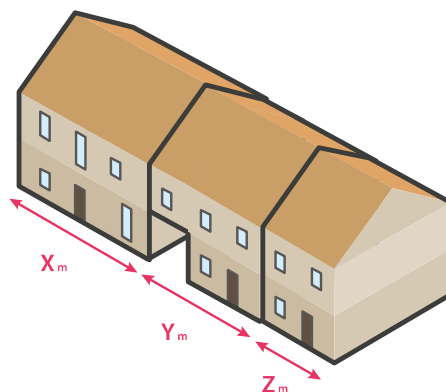
Toute intervention sur l'existant devra respecter la composition d'origine et les éléments de modénatures, ou détails architecturaux, seront à restaurer ou reconstituer.



• 3/ Le rythme des façades

Le centre village se caractérise par différentes séquences de linéaires rythmées par les éléments bâtis présentant des façades le plus souvent d'une largeur de 4 à 6 mètres en moyenne. La continuité du bâti est ponctuée par des cours rurales, aérant ainsi les îlots d'habitation.

Toute intervention sur l'existant, ou nouvelle construction, devra respecter cette caractéristique et s'insérer en respectant le rythme des façades existants.



ANNEXES

CAHIER DE RECOMMANDATIONS ARCHITECTURALES EN CENTRE ANCIEN

D/ LES ELEMENTS DE DETAIL A PRESERVER

Plusieurs éléments spécifiques constituent l'identité du village d'Aigremont. Ces éléments citées ci-dessous, devront être conservés et remis en état si besoin.

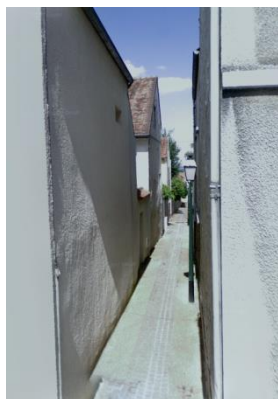
- Les porches



- Les éléments de modénatures, les lucarnes



- Les sentes



- Les murs



Les constructions nouvelles qui seront réalisées dans le centre ancien devront respecter l'ensemble des recommandations déclinées dans le présent règlement. Elles devront ainsi s'inscrire dans une approche urbaine et architecturale cohérente avec l'environnement si particulier et spécifique du centre ancien d'Aigremont.

ANNEXES

Liste des essences d'arbustes préconisées

Nom	Hauteur en m	Type de taille	Persistant	Floraison	Marcescent *	Fruits comestibles
Ajonc d'Europe (Ulex europaeus)	1-4	Haie vive, taillée	x	x		
Amélanchier (Amelanchier canadensis)	3-10	Haie vive		x		
Amélanchier des bois (Amelanchier vulgaris)	1,5-3	Haie vive		x		
Aubépine (Crataegus monogyna)	4-10	Haie vive, taillée		x		
Bourdaie (Frangula alnus)	1-5	Haie vive, taillée		x		
Buis (Buxus sempervirens)	2-6	Haie vive, taillée	x			
Charme commun (Carpinus betulus)	1-5	Haut jet, haie vive, taillée			x	
Cassis (Ribes nigrum)	1,50	Haie vive				x
Cerisier à grappes (Prunus padus)	10 à 20	Haie vive		x		
Cornouiller mâle (Cornus mas)	5-8	Haie vive, taillée		x		
Cornouillier sanguin (Cornus sanguinea)	2-4	Haie vive, taillée		x		
Epine-vinette (Berberis vulgaris)	1-3	Haie vive, taillée		x		
Erable champêtre (Acer campestre)	3-12	Haut jet, haie vive, taillée				
Eglantier (Rosa canina)	1-3	Haie vive		x		
Framboisier (Rubus idaeus)	1-2	Haie vive		x		x
Fusain d'Europe (Euonymus europaeus)	1-6	Haie vive		x		
Groseillier commun (Ribes rubrum)	1-2	Haie vive				
Groseillier à fleurs (Ribes sanguineum)	2	Haie vive et taillée		x		
Hêtre vert (Fagus sylvatica)	1-40	Haut jet, haie vive, taillée			x	
Houx commun (Ilex aquifolium)	2-8	Haut jet, haie taillée	x			
If (Taxus baccata)	5-8	Haie vive et taillée	x			
Laurier tin (Viburnum tinus)	4	Haie vive, taillée	x	x		
Lilas commun (Syringa vulgaris)	2-7	Haie vive		x		
Mûrier sauvage (Rubus fruticosus)	2-4	Haie vive		x		x
Néflier (Mespilus germanica)	2-6	Haie vive, taillée		x		
Noisetier coudrier (Corylus avellana)	2-6	Haie vive, taillée				
Pommier sauvage (Malus sylvestris)	6-15	Haut jet, haie taillée		x		x
Pommiers à fleurs (Malus sargentii)	6-15	Haut jet, haie taillée		x		
Poirier commun (Pyrus communis)	8-20	Haut jet, haie taillée	x			x
Prunellier (Prunus spinosa)	2-4	Haie vive, taillée		x		
Saule roux (Salix atrocinerea)	3-6	Haie vive, taillée		x		
Saule à oreillettes (Salix aurita)	1-3	Haie vive, taillée				
Seringat (Philadelphus)	1-3	Haie vive		x		
Sorbier des oiseaux (Sorbus aucuparia)	4-8	Haie vive		x		
Sureau noir (Sambucus nigra)	2-6	Haie vive, taillée		x		x
Troène commun (Ligustrum vulgare)	2-4	Haie vive, taillée	x	x		
Viorne lantane (Viburnum lantana)	1-3	Haie vive, taillée	x	x		
Viorne obier (Viburnum opulus)	2-4	Haie vive, taillée		x		

ANNEXES

Liste des essences d'arbres préconisées

Nom	Hauteur en m	Favorable à la faune	Mellifère	Floraison décorative	Fruits comestibles
Alisier blanc (<i>Sorbus aria</i>)	8-10	X		X	
Alisier torminal (<i>Sorbus torminalis</i>)	10-20	X	X		X
Amélanchier (<i>Amelanchier canadensis</i>)	3-10			X	
Aubépine (<i>Crataegus monogyna</i>)	4-10			X	
Aulne glutineux (<i>Alnus glutinosa</i>)	15-30		X		
Bouleau pubescent (<i>Betula pubescent</i>)	15-20		X		
Bouleau verruqueux (<i>Betula pendula</i>)	15-20		X		
Charme commun (<i>Carpinus betulus</i>)	10-25	X			
Châtaignier (<i>Castanea sativa</i>)	25-35	X	X		X
Chêne pédonculé (<i>Quercus robur</i>)	20-30	X			
Chêne sessile (<i>Quercus petraea</i>)	20-40	X			
Cormier (<i>Sorbus domestica</i>)	5-20		X		X
Erable champêtre (<i>Acer campestre</i>)	10-20	X	X		
Erable plane (<i>Acer platanoides</i>)	15-30		X		
Erable sycomore (<i>Acer pseudoplatanus</i>)	15-35		X		
Frêne commun (<i>Fraxinus excelsior</i>)	15-35				
Hêtre vert (<i>Fagus sylvatica</i>)	20-45	X			X
Merisier (<i>Prunus avium</i>)	15-20	X	X	X	X
Ceriser à grappes (<i>Prunus padus</i>)	10-15			X	
Noyer commun (<i>Juglans regia</i>)	10-30				X
Orme champêtre (<i>Ulmus minor</i>)	20-35				
Peuplier blanc (<i>Populus alba</i>)	25-35				
Peuplier noir (<i>Populus nigra</i>)	25-30				
Poirier sauvage (<i>Pyrus pyraster</i>)	8-20		X	X	X
Pommier sauvage (<i>Malus sylvestris</i>)	6-15		X	X	
Robinier faux acacia (<i>Robinia pseudocacia</i>)	10-30		X	X	
Saule blanc (<i>Salix alba</i>)	10-25m	X	X		
Saule fragile (<i>Salix fragilis</i>)	15-25m	X	X		
Sorbier des oiseleurs (<i>Sorbus aucuparia</i>)	10-15m	X		X	X
Tilleul à grandes feuilles (<i>Tilia platyphyllos</i>)	20-35m		X		
Tilleul à petites feuilles (<i>Tilia cordata</i>)	20-30m		X		
Tremble (<i>Populus tremula</i>)	15-25m				

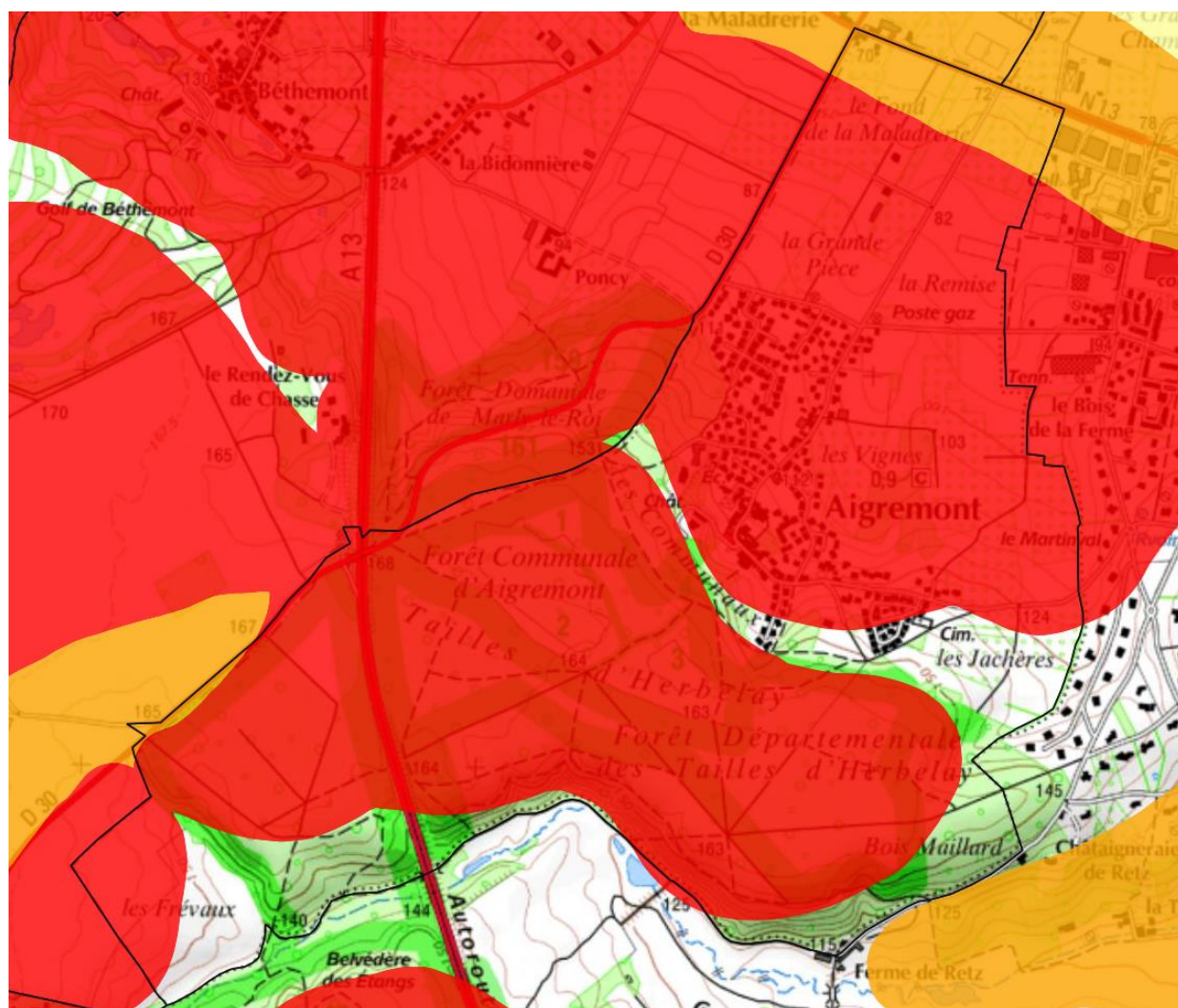
ANNEXES

LISTE DES ESPECES CATALOGUÉES INVASIVES À PROSCRIRE

Règne, Classe, Ordre	Nom latin	Nom français
Flore	<i>Acer negundo</i>	Erable frêne
	<i>Ailanthus altissima</i>	Ailante, faux-vernis du Japon
	<i>Ambrosia artemisiifolia</i>	Ambroisie à feuilles d'Armoise
	<i>Aster lanceolatus</i> , <i>Aster laevis</i> , <i>Aster novae-angliae</i> , <i>Aster novi-belgii</i>	Aster lancéolé (et espèces proches ou hybrides)
	<i>Azolla filiculoides</i>	Azolla fausse-fougère
	<i>Berteroa incana</i>	Alysson blanc
	<i>Bidens connata</i>	Bident à feuilles connées
	<i>Bidens frondosa</i>	Bident feuillé, bident à fruits noirs
	<i>Buddleja davidii</i>	Arbre à papillon, buddleja
	<i>Cabomba caroliniana</i>	Cabomba de Caroline, éventail de Caroline
	<i>Chenopodium ambrosioides</i>	Chénopode fausse-ambroisie
	<i>Conyza bonariensis</i>	Vergerette d'Argentine
	<i>Conyza canadensis</i>	Vergerette du Canada
	<i>Conyza sumatrensis</i>	Vergerette de Sumatra
	<i>Cyperus esculentus</i>	Souchet comestible
	<i>Cyperus eragrostis</i>	Souchet vigoureux
	<i>Egeria densa</i>	Elodée dense
	<i>Elodea canadensis</i>	Elodée du Canada
	<i>Elodea nuttallii</i>	Elodée à feuilles étroites
	<i>Erigeron annuus</i>	Vergerette annuelle
	<i>Helianthus tuberosus</i>	Topinambour
	<i>Heracleum mantegazzianum</i>	Berce du Caucase
	<i>Impatiens capensis</i>	Balsamine du Cap
	<i>Impatiens glandulifera</i>	Balsamine de l'Himalaya
	<i>Impatiens parviflora</i>	Balsamine à petites fleurs
	<i>Lagarosiphon major</i>	Grand lagarosiphon
	<i>Lemna minuta</i>	Lentille d'eau minuscule
	<i>Lindernia dubia</i>	Lindernie fausse-gratiolle
	<i>Lonicera japonica</i>	Chèvrefeuille du Japon
	<i>Ludwigia grandiflora</i>	Jussie, Ludwigie à grandes fleurs
	<i>Ludwigia peploides</i>	Jussie
	<i>Myriophyllum aquaticum</i>	Myriophylle aquatique
	<i>Oenothera biennis</i>	Onagre bisannuel
	<i>Parthenocissus inserta</i>	Vigne-Vierge
	<i>Reynoutria japonica</i>	Renouée du Japon
	<i>Reynoutria sachalinensis</i>	Renouée de Sakhaline
	<i>Reynoutria x bohemica</i>	Renouée de Bohême

ANNEXES

CARTE D'EXPOSITION DES FORMATIONS ARGILEUSES AU PHÉNOMÈNE DE MOUVEMENT DE TERRAIN DIFFÉRENTIEL CONSÉCUTIF À LA SÉCHERESSE ET À LA RÉHYDRATATION DES SOLS ARGILEUX



ZONES ALEAS	
	Aléa fort
	Aléa moyen
	Aléa faible

Source : la carte est consultable sur le site Georisques.gouv

ANNEXES

RAPPEL DE L'ARRÊTÉ DU 22 JUILLET 2020 RELATIF AUX TECHNIQUES PARTICULIÈRES DE CONSTRUCTION DANS LES ZONES EXPOSÉES AU PHÉNOMÈNE DE MOUVEMENT DE TERRAIN DIFFÉRENTIEL CONSÉCUTIF À LA SÉCHERESSE ET À LA RÉHYDRATATION DES SOLS

Le constructeur de l'ouvrage est tenu de respecter les dispositions constructives suivantes :

I. - Les bâtiments en maçonnerie ou en béton sont construits avec une structure rigide. La mise en œuvre de chaînages horizontaux et verticaux, ainsi que la pose de linteaux au-dessus des ouvertures permet de répondre à cette exigence.

II. - Pour tous les bâtiments :

a) Les déformations des ouvrages sont limitées par la mise en place de fondations renforcées. Elles ont comme caractéristiques d'être :

- en béton armé ;
- suffisamment profondes pour s'affranchir de la zone superficielle où le sol est sensible au phénomène de mouvement de terrain différentiel, soit a minima 1,20 m en zone d'exposition forte, ou de 0,80 m en zone d'exposition moyenne, telles que définies à l'article R. 112-5 du code de la construction et de l'habitation, sauf si un sol dur non argileux est présent avant d'atteindre ces profondeurs ;
- ancrées de manière homogène, sans dissymétrie sur le pourtour du bâtiment, notamment pour les terrains en pente ou pour les bâtiments à sous-sol partiel. En l'absence de sous-sol, la construction d'une dalle sur vide sanitaire est prévue ;
- coulées en continu ;
- désolidarisées des fondations d'une construction mitoyenne ;

b) Les variations de teneur en eau du terrain à proximité de l'ouvrage dues aux apports d'eaux pluviales et de ruissellement sont limitées, pour cela :

- les eaux de gouttières sont éloignées des pieds de façade, avec un exutoire en aval de la construction ;
- les réservoirs de collecte des eaux pluviales sont équipés d'un système empêchant le déversement des eaux de trop plein dans le sol proche de la construction ;
- les puits situés à proximité de la construction sont isolés des fondations par un système assurant son étanchéité ;
- les eaux de ruissellement superficielles ou souterraines sont détournées à distance de l'habitation en mettant en œuvre un réseau de drainage ;
- la surface du sol aux abords de la construction est imperméabilisée ;
- le risque de rupture des canalisations enterrées est minimisé par l'utilisation de matériaux flexibles avec joints adaptés ;

ANNEXES

RAPPEL DE L'ARRÊTÉ DU 22 JUILLET 2020 RELATIF AUX TECHNIQUES PARTICULIÈRES DE CONSTRUCTION DANS LES ZONES EXPOSÉES AU PHÉNOMÈNE DE MOUVEMENT DE TERRAIN DIFFÉRENTIEL CONSÉCUTIF À LA SÉCHERESSE ET À LA RÉHYDRATATION DES SOLS

c) Les variations de teneur en eau du terrain à proximité de l'ouvrage causées par l'action de la végétation sont limitées, pour cela :

- le bâti est éloigné du champ d'influence de la végétation. On considère que la distance d'influence est égale à une fois la hauteur de l'arbre à l'âge adulte, et une fois et demi la hauteur d'une haie ;
- à défaut du respect de la zone d'influence, un écran anti-racines est mis en place. Cet écran trouve sa place au plus près des arbres, sa profondeur sera adaptée au développement du réseau racinaire avec une profondeur minimale de 2 m ;
- le cas échéant, la végétation est retirée en amont du début des travaux de construction afin de permettre un rétablissement des conditions naturelles de la teneur en eau du terrain ;
- en cas de difficultés techniques, notamment en cas de terrains réduits ou en limite de propriété, la profondeur des fondations est augmentée par rapport aux préconisations du paragraphe II du présent article ;

d) Lors de la présence d'une source de chaleur importante dans le sous-sol d'une construction, les échanges thermiques entre le terrain et le sous-sol sont limités. Pour cela, les parois enterrées de la construction sont isolées afin d'éviter d'aggraver la dessiccation du terrain situé dans sa périphérie.

ANNEXES

DISPOSITIFS DE STOCKAGE ET INFILTRATION DES EAUX PLUVIALES À LA PARCELLE

Stockage / infiltration / réutilisation à la parcelle

Objectifs :

Réduire la production du ruissellement dans les zones urbaines existantes. Stocker et infiltrer les volumes interceptés à la parcelle.

Principe :

Intercepter le ruissellement généré par les surfaces imperméabilisées d'une habitation, qui sera stocké dans une cuve, pour être infiltré ou re-utilisé.

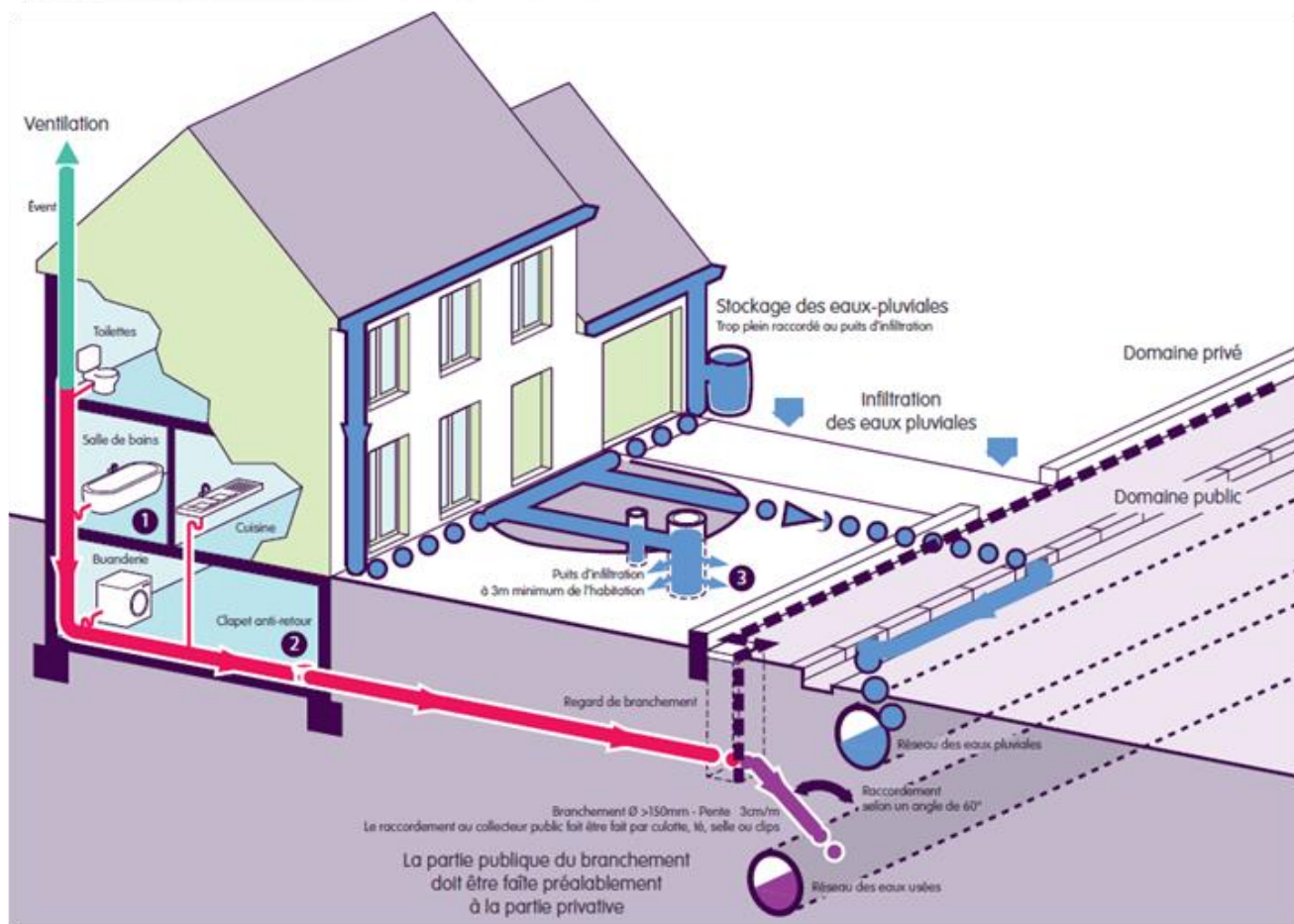
Dimensions :

L'installation est dimensionnée pour une averse de période de retour 20 ans.

Le volume de la cuve est déterminé par :

$V(m^3) = \text{Surface au sol } (m^2) * 0.073$; par exemple, pour une habitation d'une surface au sol de $100m^2$, la cuve devra être d'environ $7 m^3$.

L'infiltration peut être assurée par un puits ou une tranchée d'infiltration selon les conditions de perméabilité en profondeur et selon la disposition retenue.





ANNEXES

LISTE DES EMPLACEMENTS RESERVES DU PLU

LISTE DES EMPLACEMENTS RÉSERVÉS (au titre de l'article L.151-41 1° du Code de l'urbanisme)

NUMÉRO	DESTINATION	BÉNÉFICIAIRE	SUPERFICIE approchée
1	Création d'une liaison douce	Commune	332 m ²
2	Création d'une liaison douce	Commune	2 069 m ²

EMPLACEMENTS RESERVES INDICATIF (au titre de l'article L.151-41 du Code de l'urbanisme)

Numéro	Destination	Localisation	SUPERFICIE approchée
A	Création d'une liaison douce	Secteur AU	532 m ²
B	Création d'une liaison douce	Secteur UAp	931 m ²