

PLUI MEDAN

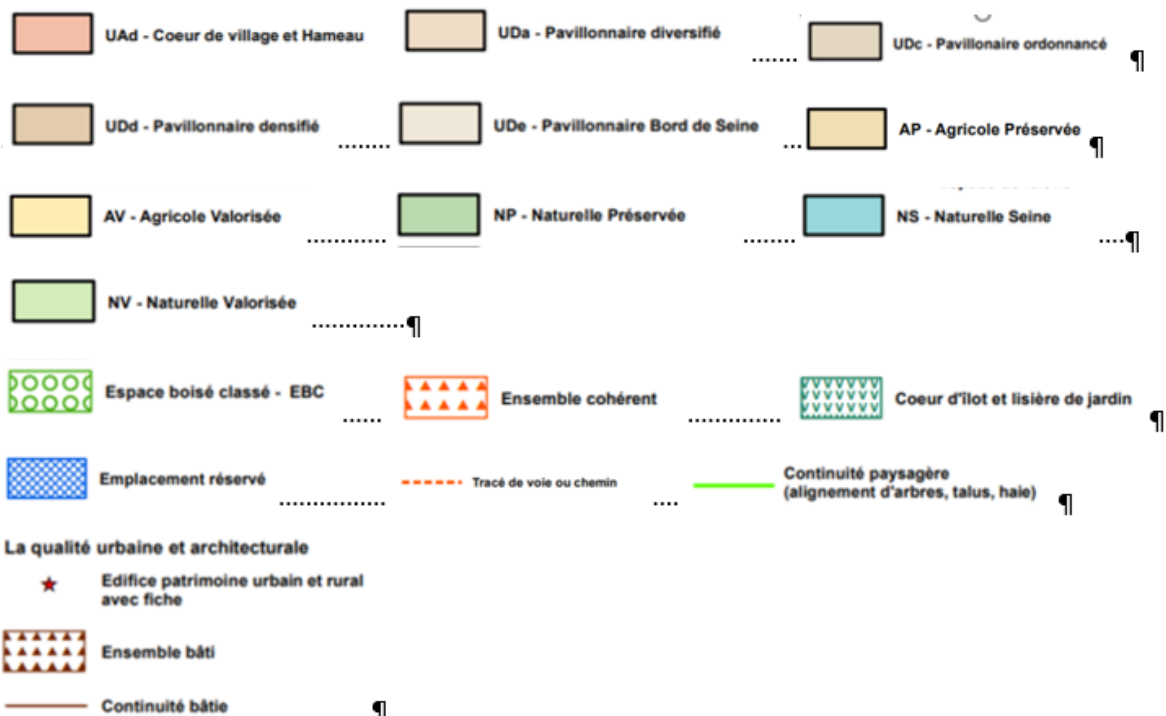
(Ce document reprend les principales informations PLUI pour Médan. Il ne se veut pas exhaustif)

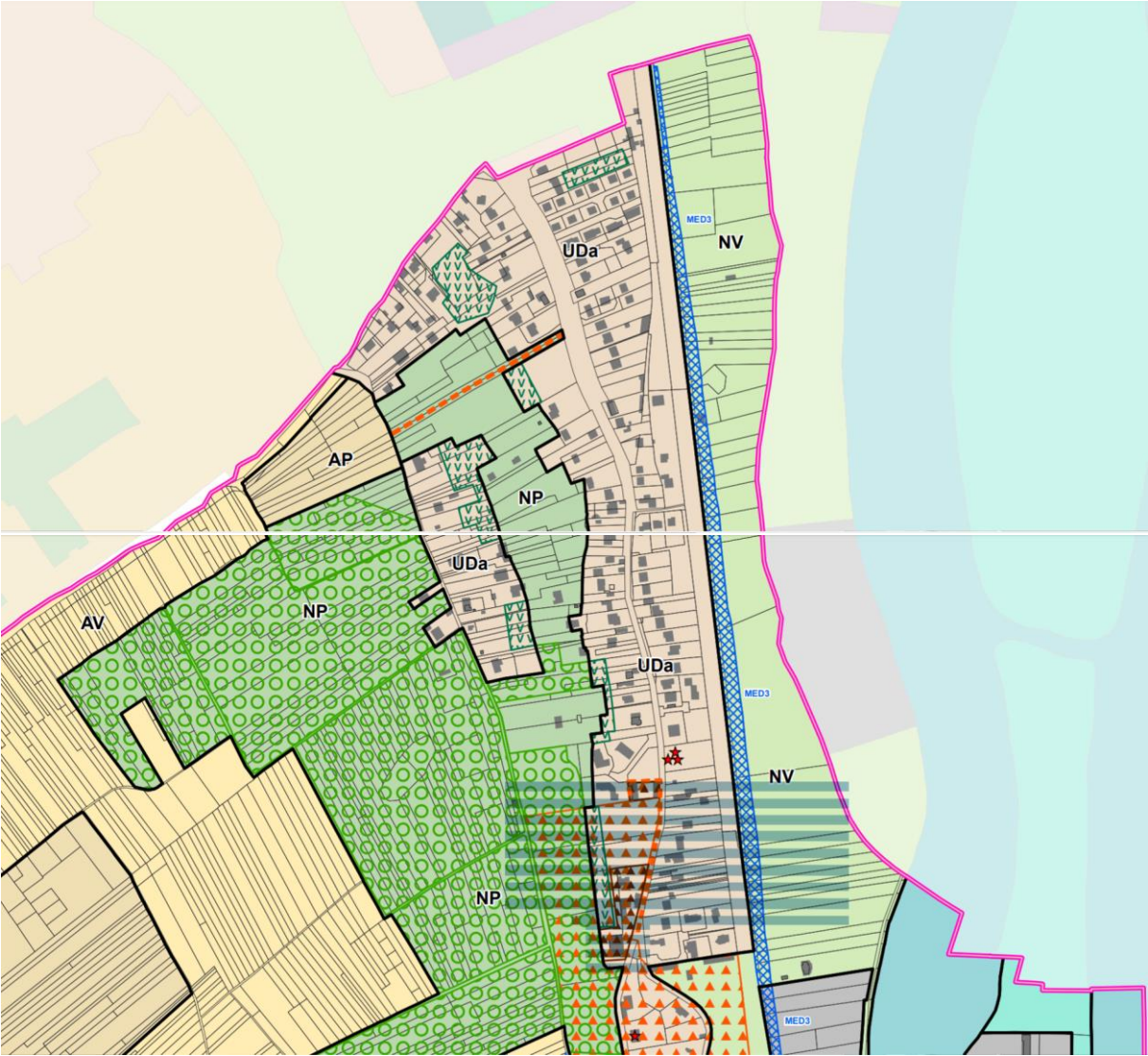
Médan = 10 zones

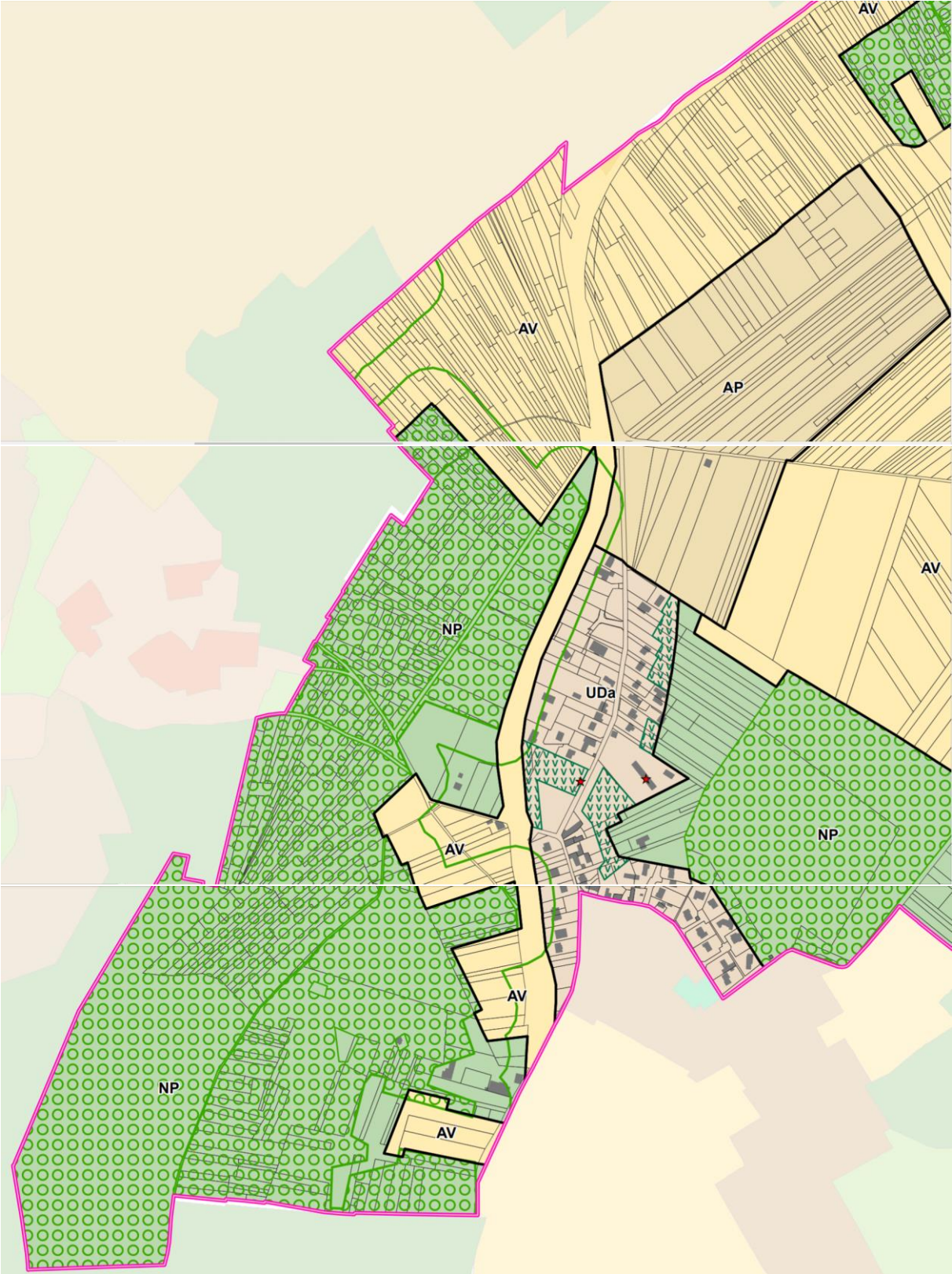
| | | | | |
|--------------|---------------|---------------|------------------|-------------------|
| UAd = page 5 | UDa = Page 17 | UDc = Page 30 | UDd = page 38 | UDe = page 49 |
| AP = Page 60 | AV = page 65 | NP = page 74 | NS/NSn = page 81 | NV/NVs4 = page 89 |

Protection Patrimoniale (identification uniquement des lieux) = page 102

Dispositions et définitions communes (IV Règlement - Partie 1) = Page 115







ZONE UAd

Rappel des principales caractéristiques de la zone

Cette zone réunit les centres anciens à identité villageoise ou les hameaux, à dominante résidentielle.

Ces centres se caractérisent par des éléments bâtis, constructions, murs, qui constituent un front bâti le long de voies, souvent étroites.

L'objectif est de préserver la morphologie traditionnelle et l'identité de ces tissus et de permettre une mixité des fonctions.

Les termes utilisés dans le règlement identifiés par un astérisque () font l'objet d'une définition ou d'une disposition réglementaire figurant dans la partie 1 du règlement : "définitions et dispositions communes".*

Il convient de s'y référer pour disposer d'une bonne compréhension de la règle et d'en faire une juste application.

Chapitre 1 - LA DESTINATION DES CONSTRUCTIONS ET L'USAGE DES SOLS

Rappels :

Outre les dispositions réglementaires prévues dans le présent chapitre, s'imposent de façon complémentaire ou éventuellement substitutive :

- les dispositions transversales prévues au chapitre 1 de la partie 1 du règlement, notamment les secteurs de mixité sociale ;
- les dispositions graphiques figurant aux plans de zonage dont les effets réglementaires sont essentiellement prévus, s'agissant de la destination des constructions, au chapitre 1 de la partie 1 du règlement auquel il convient de se référer.

Dans les secteurs concernés par des orientations d'aménagement et de programmation, tels qu'ils sont délimités aux plans de zonage, l'usage des sols et la destination des constructions peuvent faire l'objet de prescriptions complémentaires ou éventuellement différentes aux dispositions du présent règlement, avec lesquelles les projets doivent être compatibles (cf. documents III du PLUi).

1.1 - Destinations des constructions, usages des sols et natures d'activités du sol interdits

Il est utile de rappeler que toute occupation ou utilisation du sol qui n'est pas interdite au titre de la présente section ou qui n'est pas soumise à des conditions particulières (section 1.2) est admise.

Sont interdites les occupations et utilisations du sol suivantes :

1. les occupations et utilisations du sol de nature à porter atteinte au caractère de la zone ;
2. les constructions à destination d'entrepôt, à l'exception de celles visées à la section 1.2 ci-après ;
3. les constructions à destination de commerce de gros ;
4. l'aménagement de terrains de camping et de parcs résidentiels de loisirs dès lors qu'ils ne constituent pas des équipements d'intérêt collectif et services publics.

Toutefois, les constructions ou occupations et utilisations du sol existantes avant la date d'approbation du PLUi et régulièrement autorisées ayant une destination interdite par le présent règlement peuvent faire l'objet d'extensions mesurées ou de travaux conservatoires.

1.2 - Destinations des constructions, usages des sols et natures d'activités soumis à conditions

Conditions relatives à la destination des constructions, à la nature des travaux et leur localisation

1. les constructions à destination **d'industrie du secteur secondaire** dès lors qu'elles ne sont pas susceptibles d'engendrer des nuisances incompatibles avec le caractère dominant de la zone ;
2. les constructions à destination **d'entrepôt** dès lors que cette destination est liée et nécessaire à une autre activité autorisée et implantée à proximité ;
3. les constructions et installations à destination d'équipement d'intérêt collectif et services publics ;
4. les constructions, travaux et installations nécessaires au fonctionnement de services urbains* ;
5. les affouillements ou exhaussements des sols, dès lors qu'ils sont liés et nécessaires à :
 - des travaux de construction ou des occupations et utilisations du sol admises par le règlement ;
 - la lutte contre des risques ou des nuisances de toute nature.

Rappels :

Outre les dispositions réglementaires prévues dans le présent chapitre, s'imposent de façon complémentaire ou éventuellement substitutive les dispositions graphiques figurant aux plans de zonage dont les effets réglementaires sont essentiellement prévus, s'agissant de la volumétrie et de l'implantation des constructions, aux chapitres 2 et 3 de la partie 1 du règlement auxquels il convient de se référer.

Dans les secteurs concernés par des orientations d'aménagement et de programmation, tels qu'ils sont délimités aux plans de zonage, la volumétrie et l'implantation des constructions peuvent faire l'objet de prescriptions complémentaires ou éventuellement différentes aux dispositions du présent règlement, avec lesquelles les projets doivent être compatibles (cf. documents III du PLU).

2.1 - L'implantation des constructions par rapport aux voies et emprises publiques ou privées**2.1.1 - Règle générale**

Les constructions principales sont implantées en limite de voie* sur un linéaire continu minimal de 6 mètres ou sur toute la façade du terrain* lorsque cette dernière est inférieure à 6 mètres.

Au-delà du linéaire minimal continu de 6 mètres, les constructions ou parties de construction peuvent être implantées en limite de voie* ou en recul* de cette dernière. Afin de garantir une insertion cohérente de la construction, le choix d'implantation tient compte des caractéristiques morphologiques et architecturales dominantes de l'environnement urbain dans lequel la construction s'inscrit. Dans le cas d'une implantation partielle en recul*, la continuité visuelle du bâti le long de la limite de voie* est assurée par des éléments bâtis tels que murs de clôture, portails, dont l'aspect et les proportions correspondent à cet objectif.

Les constructions à destination d'équipements d'intérêt collectif et services publics et de services urbains* peuvent être implantées en recul par rapport à la limite de voie*, dès lors qu'existent des contraintes ou spécificités architecturales, techniques ou fonctionnelles. Le choix de leur implantation prend cependant en considération les caractéristiques dominantes de l'environnement urbain dans lequel s'inscrit la construction ainsi que la configuration du terrain.

2.1.2 - Règles qualitatives

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

1. pour les constructions identifiées aux plans de zonage comme faisant l'objet de prescriptions relatives à la qualité urbaine et architecturale, dès lors que le choix d'implantation de la construction ou de l'extension* est fait de façon à mettre en valeur les caractéristiques de la construction, de la continuité bâtie, de l'ensemble bâti ou de l'ensemble cohérent considéré ;
2. lorsque l'implantation d'une construction ne peut pas être conforme à la règle en raison de la préservation d'un élément ou d'un espace végétal identifié au plan de zonage au titre de la qualité paysagère et écologique. Dans ce cas, le choix d'implantation de la construction est déterminé afin de mettre en valeur cet élément, tout en prenant en compte la morphologie urbaine environnante ;
3. dans le cas où un mur ancien de pierres longe la limite de voie* et qu'il est préservé, voire restauré, la construction peut être entièrement implantée en recul de la limite de voie* ;
4. lorsqu'il s'agit de l'implantation d'une construction qui s'inscrit dans une séquence urbaine significative dont l'organisation morphologique particulière ne correspond pas à la règle. Dans ce cas, la construction est implantée en respectant la même implantation qu'une des constructions édifiées sur un des terrains limitrophes ;

5. lorsque, eu égard aux caractéristiques particulières du terrain*, telles qu'une configuration irrégulière, une topographie accidentée, une situation en décalage altimétrique par rapport au niveau de la voie, une localisation au contact de plusieurs limites de voie* (terrain d'angle notamment...), l'implantation de la construction ne peut pas être conforme à la règle. Dans ce cas, le choix d'implantation de la construction est déterminé afin d'adapter la construction en vue de son insertion sur le terrain, en prenant en compte la morphologie urbaine environnante ;
6. lorsqu'il s'agit de travaux d'extension* de constructions existantes* à la date d'approbation du PLUi implantées différemment de la règle. Dans ce cas, l'extension* peut être réalisée en respectant la même implantation que celle de la construction existante ;
7. lorsqu'il s'agit de la mise en œuvre de dispositifs d'isolation en saillie des façades d'une construction existante* à la date d'approbation du PLUi, implantée différemment de la règle ou que les travaux rendraient la construction non conforme à la règle. Dans ce cas, les travaux peuvent être réalisés dès lors que les dispositifs d'isolation présentent une épaisseur au plus égale à 20 cm et qu'ils sont en harmonie avec les caractéristiques architecturales de la construction existante.

2.2 - L'implantation des constructions par rapport aux limites séparatives

2.2.1 - Règle générale

Les constructions à destination d'équipements d'intérêt collectif et services publics et de services urbains* peuvent être implantées sur les limites séparatives ou en retrait* de ces dernières. Le choix de leur implantation prend en considération les contraintes ou spécificités architecturales, techniques ou fonctionnelles liées à la nature de l'équipement, les caractéristiques dominantes de l'environnement urbain dans lequel s'inscrit la construction ainsi que la configuration du terrain.

2.2.1.1 Pour les constructions en premier rang*

Les constructions sont implantées sur une limite séparative latérale* au moins.

En cas de retrait*, ce dernier est au moins égal à 4 mètres ($R \geq 4m$).

2.2.1.2 Pour les constructions de second rang*

Les constructions peuvent être implantées sur une des limites séparatives latérales* ou en retrait* de ces dernières. Le choix d'implantation est guidé par la recherche de l'inscription de la construction en harmonie avec l'organisation du bâti environnant.

Les constructions sont implantées en retrait* de la limite séparative de fond de terrain*.

Le retrait est au moins égal à 6 mètres ($R \geq 6 m$).

Toutefois, peuvent être implantées en limite séparative de fond de terrain* :

- les constructions, ou parties de construction, dont la hauteur totale* est au plus égale à 3,50 mètres ;
- les constructions, ou parties de construction, adossées à une construction principale implantée en limite séparative sur un terrain contigu. Dans ce cas, l'implantation de la construction s'inscrit à l'intérieur des héberges* de la ou d'une seule des constructions mitoyennes.

2.2.2 - Règles qualitatives

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

1. pour les constructions identifiées aux plans de zonage comme faisant l'objet de prescriptions relatives à la qualité urbaine et architecturale, dès lors que le choix d'implantation de la construction ou de l'extension* est fait de façon à mettre en valeur les caractéristiques de la construction, de la continuité bâtie, de l'ensemble bâti ou de l'ensemble cohérent considéré :

2. lorsqu'il s'agit de travaux d'extension* d'une construction existante* à la date d'approbation du PLUi dont l'implantation n'est pas conforme à la règle, dès lors qu'ils sont réalisés dans le respect d'une harmonie d'ensemble avec la construction existante et qu'aucune baie* nouvelle n'est créée dans les parties de la construction qui ne respecteraient pas le retrait* minimal prévu par la règle ;
3. l'adossement d'une construction de premier rang* à une construction principale, implantée en limite séparative sur un terrain contigu, dont l'épaisseur est moindre que celle de la construction projetée. Dans ce cas, une attention particulière est portée pour éviter une rupture brutale due à la différence d'épaisseur entre les deux constructions ;
4. lorsque l'implantation d'une construction qui, en raison des caractéristiques particulières du terrain* telles qu'une configuration irrégulière ou atypique, une topographie accidentée, une situation en décalage altimétrique par rapport au niveau de la voie, une localisation au contact de plusieurs limites de voie* (terrain d'angle notamment...), ne peut pas être conforme à la règle. Dans ce cas, le choix d'implantation de la construction est fait afin d'adapter la construction en vue de son insertion dans le site, en prenant compte la morphologie urbaine environnante ;
5. lorsqu'il s'agit de la mise en œuvre de dispositifs d'isolation en saillie des façades d'une construction existante* à la date d'approbation du PLUi implantée différemment de la règle ou que les travaux rendraient la construction non conforme à la règle. Dans ce cas, les travaux peuvent être réalisés dès lors que les dispositifs d'isolation présentent une épaisseur au plus égale à 20 cm et qu'ils sont en harmonie avec les caractéristiques architecturales de la construction existante.

2.3 - L'implantation des constructions les unes par rapport aux autres sur une même propriété

2.3.1 - Règle générale

La distance* minimale entre constructions ou parties de construction non contiguës implantées sur un même terrain* est au moins égale à 6 mètres ($D \geq 6 \text{ m}$).

La distance* entre une annexe* et une autre construction n'est pas réglementée.

La distance* entre des constructions à destination d'équipements d'intérêt collectif et services publics et de services urbains* n'est pas réglementée.

2.3.2 - Règles qualitatives

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

1. pour les constructions identifiées aux plans de zonage comme faisant l'objet de prescriptions relatives à la qualité urbaine et architecturale, dès lors que le choix d'implantation de la construction ou de l'extension* est fait de façon à mettre en valeur les caractéristiques de la construction, de la continuité bâtie, de l'ensemble bâti ou de l'ensemble cohérent considéré ;
2. lorsqu'il s'agit de travaux d'extension* de constructions existantes* à la date d'approbation du PLUi, dont l'implantation n'est pas conforme à la règle, dès lors qu'elle est réalisée dans le respect d'une harmonie d'ensemble de la construction et que cette extension n'a pas pour effet de réduire la distance existante entre les deux constructions ;
3. lorsqu'il s'agit de la mise en œuvre de dispositifs d'isolation en saillie des façades d'une construction existante* à la date d'approbation du PLUi, présentant une distance* inférieure à celle exigée par la règle ou que ces travaux auraient pour effet de rendre inférieure à celle exigée par la règle, dès lors que les dispositifs d'isolation présentent une épaisseur au plus égale à 20 cm et qu'ils sont en harmonie avec les caractéristiques architecturales de la construction existante.

2.4 - L'emprise au sol des constructions

2.4.1 - Règle générale

Le coefficient d'emprise au sol* des constructions est limité à **60 %** de la superficie du terrain*.

Dans le cas d'opérations de démolition/reconstruction, concernant un projet de construction à destination principale d'habitation, le coefficient d'emprise au sol* fixé ci-dessus est augmenté de 20%, dès lors que le projet a pour objet de renforcer l'organisation urbaine du lieu et présente une qualité architecturale.

Le coefficient d'emprise au sol* n'est pas réglementé pour les constructions à destination d'équipements d'intérêt collectif et services publics et de services urbains*.

2.4.2 - Règles graphiques

Dès lors que figure aux plans de zonage un coefficient d'emprise au sol*, sa valeur se substitue à celle fixée au premier alinéa du paragraphe 2.4.1.

2.4.3 - Règles qualitatives

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

1. lorsque, eu égard aux caractéristiques particulières du terrain*, tel qu'une topographie accidentée, la construction ne peut pas être conforme à la règle. Dans ce cas, le coefficient d'emprise au sol fixé par la règle peut être augmenté de 10% afin d'adapter la construction en vue de son insertion sur le terrain, en prenant en compte la morphologie urbaine environnante. Cette disposition n'est pas applicable en cas d'opérations de construction/reconstruction ;
2. lorsqu'il s'agit de travaux d'extension* de constructions existantes* à la date d'approbation du PLUi présentant une emprise au sol* supérieure à celle requise par la règle ou que ces travaux auraient pour effet de rendre supérieure à celle requise par la règle, dès lors qu'elle est limitée à une augmentation de 20 m² de l'emprise au sol* existante*, à la date d'approbation du PLUi ;
3. lorsqu'il s'agit de la mise en œuvre de dispositifs d'isolation en saillie des façades d'une construction existante* à la date d'approbation du PLUi, présentant une emprise au sol* supérieure à celle requise par la règle ou que les travaux rendraient la construction non conforme à la règle. Dans ce cas, les travaux peuvent être réalisés dès lors que les dispositifs d'isolation présentent une épaisseur au plus égale à 20 cm et qu'ils sont en harmonie avec les caractéristiques architecturales de la construction existante.

2.5 - La hauteur maximale des constructions

2.5.1 - Règle générale


Les constructions à destination d'équipements d'intérêt collectif et services publics et de services urbains* peuvent avoir une hauteur* différente de celles fixées ci-après, dès lors qu'existent des contraintes ou spécificités architecturales, techniques ou fonctionnelles. Dans ce cas, la hauteur* de la construction est déterminée afin de répondre à ces contraintes tout en prenant en considération les caractéristiques dominantes de l'environnement urbain dans lequel s'inscrit la construction.

La hauteur en gabarit* des constructions est définie par :

- une hauteur de façade* limitée à 7 mètres ($H_f \leq 7$ m) ;
- un volume enveloppe de toiture* limité à 3,50 mètres ($VET \leq 3,50$ m).

2.5.2 - Règles graphiques

Dès lors que figure aux plans de zonage une hauteur, sa valeur se substitue à la hauteur de façade* fixée ci-dessus.

Dans le cas où la légende d'un plan de zonage indique qu'est applicable un plan des filets de hauteur, il convient de se référer à la partie 1 du règlement, chapitre 2 (paragraphe 2.5.4). 

2.5.3 - Règles qualitatives

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

1. lorsqu'une construction ou l'extension* d'une construction est inscrite au sein d'une séquence d'un ensemble de constructions ou située entre deux constructions ayant des hauteurs différentes de celles prévues par la règle. Dans l'objectif de garantir un épannelage harmonieux, la hauteur de façade* prévue par la règle peut être modulée (réduite ou augmentée) au maximum de la hauteur d'un niveau* sur tout ou partie de la construction. L'harmonie de l'épannelage est appréciée sans tenir compte des constructions dont la hauteur est hors d'échelle au regard de celle prévue par la règle ;
2. pour les constructions identifiées aux plans de zonage comme faisant l'objet de prescriptions relatives à la qualité urbaine et architecturale, dès lors que la hauteur est au plus égale à celle de la construction existante*, de la continuité bâtie, de la construction dans l'ensemble bâti ou dans l'ensemble cohérent considéré ;
3. lorsqu'en égard aux caractéristiques particulières du terrain*, telles qu'une topographie accidentée, une situation en décalage altimétrique par rapport au niveau de la voie, une localisation au contact de plusieurs voies d'altimétrie différente, la construction ne peut pas être conforme à la règle. Dans ce cas, la hauteur en gabarit* est adaptée afin que la volumétrie de la construction favorise son insertion sur le terrain, en prenant en compte la morphologie urbaine environnante ;
4. lorsqu'il s'agit de travaux d'extension* de constructions existantes* à la date d'approbation du PLUi dont la hauteur n'est pas conforme à la règle, dès lors qu'ils sont réalisés dans le respect d'une harmonie d'ensemble de la hauteur de la construction existante ;
5. lorsqu'il s'agit de la mise en œuvre de dispositifs d'isolation par surélévation de la toiture d'une construction existante* à la date d'approbation du PLUi, présentant une hauteur supérieure à celle exigée par la règle ou que ces travaux auraient pour effet de rendre supérieure à celle exigée par la règle, dès lors que la surélévation demeure limitée à la seule nécessité de la mise en œuvre du dispositif d'isolation.

Chapitre 3 - LA QUALITÉ PAYSAGÈRE ET ÉCOLOGIQUE

Rappels :

Outre les dispositions réglementaires prévues dans le présent chapitre, s'imposent de façon complémentaire ou éventuellement substitutive les dispositions graphiques figurant aux plans de zonage dont les effets réglementaires sont essentiellement prévus, s'agissant de la qualité paysagère et écologique, au chapitre 3 de la partie 1 du règlement auquel il convient de se référer.

Dans les secteurs concernés par des orientations d'aménagement et de programmation, tels qu'ils sont délimités aux plans de zonage, le traitement paysager et végétal des espaces peut faire l'objet de prescriptions complémentaires ou éventuellement différentes aux dispositions du présent règlement, avec lesquelles les projets doivent être compatibles (cf. documents III du PLUi).

3.1 - Les espaces libres, leurs composantes et les principes généraux de leur traitement

Les principes généraux du traitement des espaces libres figurent au chapitre 3 de la partie 1 du règlement.

3.2 - Le traitement paysager des espaces libres : aspects quantitatifs

3.2.1 - Le coefficient de pleine terre

3.2.1.1 Règle générale

Le coefficient de pleine terre* minimal est de **20%** de la superficie du terrain*.

La mise en œuvre des coefficients de compensation*, prévus au paragraphe 3.1.4 du chapitre 3 de la partie 1 du règlement, est applicable.

Dans le cas prévu au deuxième alinéa du paragraphe 2.4.1, concernant les opérations de démolition/reconstruction, le coefficient de pleine terre* fixé ci-dessus peut ne pas être respecté dès lors que la surface des espaces de pleine terre*, avant travaux, est inférieure à celle fixée par la règle et n'est pas réduite.

Pour les constructions à destination d'équipements d'intérêt collectif et services publics et de services urbains*, le coefficient de pleine terre* ne leur est pas applicable dès lors qu'existent des contraintes ou spécificités architecturales, techniques ou fonctionnelles.

3.2.1.2 Règle graphique

Dès lors que figure au plan de zonage un coefficient de pleine terre* graphique, sa valeur se substitue à celle fixée au premier alinéa du paragraphe 3.2.1.1.

3.2.1.3 Règle qualitative

Dans les cas d'extensions de constructions existantes* à la date d'approbation du PLUi, prévus au paragraphe 2.4.3 du présent règlement de zone, dont l'emprise au sol* est supérieure à celle prévue par la règle, le coefficient de pleine terre* fixé ci-dessus peut ne pas être respecté dès lors que la surface des espaces de pleine terre* avant travaux demeure inchangée.

3.3 - Le traitement paysager des espaces libres : aspects qualitatifs

3.3.1 - Les espaces de pleine terre

Le traitement des espaces de pleine terre* est prévu au chapitre 3 (section 3.1) de la partie 1 du règlement).

Dans le cas d'une mise en œuvre des coefficients de compensation* prévus au paragraphe 3.2.1.1 ci-dessus, il convient d'intégrer le traitement et la localisation de ces espaces (toiture végétalisée, espace sur dalle...) à l'ensemble de la conception du projet. Il s'agit d'obtenir une cohérence des espaces végétalisés adaptée aux caractéristiques du projet.

3.3.2 - Les autres espaces libres

La conception paysagère du projet prend en compte la composition de la trame verte existante du village ou hameau afin de rechercher des continuités végétales ou de renforcer la végétalisation des cœurs d'îlot.

- **Les espaces en limite d'une zone agricole ou naturelle**

Un soin particulier est apporté à l'aménagement des espaces libres situés en limite d'une zone naturelle ou agricole afin de garantir une transition paysagère qualitative notamment par le choix des plantations qui y sont réalisées ou le maintien et la mise en valeur d'éléments traditionnels existants, tels que les murs, les haies, les alignements d'arbres.

- **Les espaces sur dalle**

Les espaces sur dalle, hormis ceux comptabilisés en espace de pleine terre, non affectés à un usage privatif et qui n'entrent pas dans le décompte de l'emprise au sol* des constructions, sont végétalisés dans la majeure partie de leur superficie.

- **Les espaces de stationnement**

Les aires de stationnement réalisées en surface sont conçues, tant dans le choix de leur localisation que dans leur traitement paysager, pour limiter leur impact visuel depuis l'espace public. Un arbre au moins est planté pour quatre places de stationnement. Ces plantations peuvent être regroupées et organisées dans une composition paysagère d'ensemble.



3.3.3 - Les plantations

Les plantations, qu'il s'agisse d'arbres ou de composition de haies, sont effectuées avec des essences locales.

Un arbre au moins est maintenu ou planté par tranche complète de 100 m² d'espace de pleine terre*.

3.4 - Les prescriptions graphiques relatives à la qualité paysagère et écologique

Les espaces ou éléments faisant l'objet d'une protection particulière au titre de la qualité paysagère et écologique sont délimités ou localisés aux plans de zonage. Il s'agit des cœurs d'îlots et lisières de jardins, des espaces collectifs végétalisés, des arbres identifiés, des continuités paysagères, des boisements urbains, des espaces boisés classés ainsi que de la bande de 50 mètres.

Les prescriptions spécifiques applicables à ces espaces et éléments figurent dans la partie 1 du règlement au chapitre 3.

Chapitre 4 - LA QUALITÉ URBAINE, ARCHITECTURALE ET ENVIRONNEMENTALE

Rappels :

Outre les dispositions réglementaires prévues dans le présent chapitre, s'imposent de façon complémentaire ou éventuellement substitutive les dispositions graphiques figurant aux plans de zonage dont les effets réglementaires sont essentiellement prévus, s'agissant de la qualité urbaine, architecturale et environnementale, au chapitre 4 de la partie 1 du règlement auquel il convient de se référer.

Dans les secteurs concernés par des orientations d'aménagement et de programmation, tels qu'ils sont délimités aux plans de zonage, la qualité urbaine, architecturale et environnementale peut faire l'objet de prescriptions complémentaires ou éventuellement substitutives aux dispositions du présent règlement, avec lesquelles les projets doivent être compatibles (cf. documents III du PLU).

4.1 - L'insertion du projet dans son environnement

Les principes généraux de l'insertion du projet dans son environnement figurent au chapitre 4 de la partie 1 du règlement.

4.2 - L'aspect extérieur et qualité architecturale de la construction

4.2.1 - La conception des projets

Cette zone qui correspond aux centres anciens à identité villageoise ou les hameaux, est marquée par un rapport fort entre le bâti et la voie qu'il longe, tout en laissant des ouvertures vers les cœurs d'îlots.

L'ordonnancement des constructions est guidé par la composition urbaine et paysagère du lieu.

Les objectifs poursuivis sont, tant pour les constructions nouvelles que les travaux sur l'existant :

- de préserver les caractéristiques morphologiques et architecturales de chaque village ou hameau ;
- d'intégrer les constructions nouvelles à leur environnement urbain en prenant en compte l'espace public qu'elle borde ainsi que les volumétries et caractéristiques des constructions voisines.

Les constructions sont conçues dans la recherche d'une qualité architecturale tout en présentant une simplicité dans leur volume et le traitement de leurs façades.

4.2.2 - Le traitement des façades

Les constructions de premier rang*, participent au paysage de la voie qu'elles bordent.

Le choix de l'implantation de la façade principale, perpendiculaire ou face à la voie, est guidé par la morphologie des constructions contiguës et la configuration du terrain*. Les façades sur voie, des constructions implantées perpendiculairement à la voie, sont composées avec des ouvertures qui les animent.

Le traitement des façades sur voie concourt à la qualité et à l'animation de l'espace public. A ce titre, les entrées dans les constructions, destinées aux véhicules, sont conçues pour limiter leur impact sur la façade et le front urbain. Leur nombre et leurs dimensions sont limités aux besoins réels et leur mode de fermeture est conçu en harmonie avec la façade.

La conception des constructions implantées à l'angle de deux voies vise à concourir à l'ordonnement de l'espace public qui l'environne. L'angle de la construction est traité avec un soin particulier pour constituer un élément d'organisation et de structuration urbaine.

4.2.3 - Le traitement des toitures*

La conception des toitures* est guidée par une simplicité des formes.

Différents types de toiture* tels que terrasse, à pans ou formes contemporaines sont admis dès lors qu'ils respectent une harmonie d'ensemble et des proportions cohérentes avec ceux des constructions avoisinantes.

La réalisation des toitures* végétalisées privilégie une qualité de mise en œuvre, un choix pertinent de dispositifs limitant leur entretien, afin d'assurer et de garantir une pérennité des végétaux.

Les équipements techniques situés en toiture* tels que système de refroidissement, chauffage, accès aux toitures* sont intégrés qualitativement de manière à ne pas porter atteinte à l'intégrité architecturale de la construction, ni au paysage urbain. En cas de toiture* à pans, les panneaux solaires sont intégrés dans les pans de toiture*.

Les garde-corps font l'objet d'une mise en œuvre qualitative et sont intégrés dès la conception du projet, de façon à éviter une dénaturation de la construction.

4.3 - Les clôtures

Par leur aspect, leurs proportions, particulièrement leur hauteur, et le choix de leur traitement, les clôtures s'harmonisent avec la construction principale, le traitement des espaces libres et les caractéristiques dominantes des clôtures environnantes.

Le choix de leur traitement ou des matériaux privilégie leur caractère durable.

La conception et les caractéristiques des clôtures permettent la libre circulation de la petite faune.

4.3.1 - Les clôtures implantées en limite de voie*

Dans cette zone de villages et de hameaux où les constructions sont, en règle générale, implantées en limite de voie*, les clôtures le long de l'espace public sont rares.

Dans le cas de l'implantation d'une construction en recul*, la clôture est conçue afin de créer une continuité en harmonie avec le front urbain constitué.

Dans le cas de murs de clôture de pierres, ces derniers sont préservés et mis en valeur, sauf contrainte technique dûment justifiée. Toutefois, ils peuvent être réduits en hauteur pour permettre d'offrir des vues vers des cœurs d'îlot ou sur des perspectives, ou partiellement démolis pour créer l'accès* à la construction principale.

4.3.2 - Les clôtures implantées en limites séparatives

Les clôtures ont une hauteur maximale de 2 mètres.

Pour les constructions autres que celles destinées à l'habitation, des clôtures différentes peuvent être réalisées pour des raisons fonctionnelles ou sécuritaires.

Dans le cas de murs de clôture de pierres, ces derniers sont préservés et mis en valeur, sauf contrainte technique dûment justifiée.

Les clôtures formant une limite entre un espace construit et une zone agricole ou naturelle concourent au traitement de la transition vers les paysages naturels. A ce titre, les clôtures sont végétales, c'est-à-dire la plantation d'une haie composée d'essences locales, éventuellement doublée de lisses ou d'un grillage, sauf dans le cas où il s'agit de la continuité d'une clôture existante d'une autre nature.

4.4 - Les prescriptions graphiques relatives à la qualité urbaine et architecturale

Les constructions, éléments ou ensembles faisant l'objet d'une protection particulière au titre de la qualité urbaine et architecturale sont délimités ou localisés au plan de zonage. Il s'agit des édifices et des éléments du patrimoine urbain et rural, des continuités bâties, des ensembles bâtis, ainsi que des ensembles cohérents.

Les prescriptions spécifiques applicables à ces constructions, ensembles et éléments figurent dans la partie 1 du règlement au chapitre 4.

Chapitre 5 - LES DÉPLACEMENTS ET LE STATIONNEMENT

Rappel :

Dans les secteurs concernés par des orientations d'aménagement et de programmation, tel qu'ils sont délimités aux plans de zonage, la desserte par les voies, l'aménagement des emprises publiques et les modalités de stationnement peuvent faire l'objet de prescriptions complémentaires ou éventuellement différentes aux dispositions du présent règlement, avec lesquelles les projets doivent être compatibles (cf. document III du PLU).

5.1 - Voies et accès

Les dispositions réglementaires relatives aux voies et aux accès se situent au chapitre 5 de la partie 1 du règlement, auquel il convient de se référer.

5.2 - Stationnement

5.2.1 - Dispositions relatives au stationnement

Les dispositions réglementaires relatives aux normes de stationnement des véhicules automobiles et des vélos, ainsi que leurs modalités de calcul, se situent au chapitre 5 de la partie 1 du règlement, auquel il convient de se référer.

5.2.2 - Modalités de réalisation des places de stationnement

Les dispositions relatives aux modalités de réalisation des places de stationnement sont prévues dans la partie 1 du règlement (chapitre 5).

Le mode de réalisation des places de stationnement contribue à l'insertion paysagère du projet au regard des caractéristiques particulières de son environnement.

La conception et la localisation des aires de stationnement en surface sont prévues, lorsqu'elles sont autorisées, au chapitre 3, section 3.3 du présent règlement de zone.

Chapitre 6 - LES ÉQUIPEMENTS ET LES RÉSEAUX

Rappel :

Dans les secteurs concernés par des orientations d'aménagement et de programmation, tels qu'ils sont délimités aux plans de zonage, les équipements et les réseaux peuvent faire l'objet de prescriptions complémentaires ou éventuellement différentes aux dispositions du présent règlement, avec lesquelles les projets doivent être compatibles (cf. documents III du PLUi).

6.1 - Desserte par les réseaux

Les dispositions réglementaires relatives à la desserte par les réseaux se situent au chapitre 6 de la partie 1 du règlement, auquel il convient de se référer.

6.2 - Collecte des déchets

Les dispositions réglementaires relatives à la collecte des déchets se situent au chapitre 6 de la partie 1 du règlement, auquel il convient de se référer.

ZONE UDa

Rappel des principales caractéristiques de la zone

Cette zone correspond aux espaces à vocation mixte, avec une dominante d'habitat individuel.

L'implantation des constructions sur les terrains, leur densité et leur volumétrie qui sont très diversifiées, engendrent une organisation urbaine hétérogène. Ce tissu est également marqué par des discontinuités.

L'objectif est de valoriser ces espaces urbains en favorisant une évolution du bâti, tout en respectant la volumétrie générale des constructions dans ce tissu et en préservant la dominante végétale, notamment en cœurs d'îlots.

La zone UDa comprend quatre secteurs :

- **le secteur UDa1**, dans lequel la hauteur des constructions est plus importante ;
- **le secteur UDa2**, dans lequel les constructions bénéficient de dispositions différentes dès lors qu'il s'agit d'une opération comprenant des logements locatifs sociaux ;
- **le secteur UDa3**, dans lequel les constructions sont en général plus basses avec une discontinuité du bâti ;
- **le secteur UDa4**, dans lequel le tissu urbain, le long des voies, est plus aéré.

Les termes utilisés dans le règlement identifiés par un astérisque () font l'objet d'une définition ou d'une disposition réglementaire figurant dans la partie 1 du règlement : "définitions et dispositions communes".*

Il convient de s'y référer pour disposer d'une bonne compréhension de la règle et d'en faire une juste application.

Rappels :

Outre les dispositions réglementaires prévues dans le présent chapitre, s'imposent de façon complémentaire ou éventuellement substitutive :

- les dispositions transversales prévues au chapitre 1 de la partie 1 du règlement, notamment **les secteurs de mixité sociale et de mixité fonctionnelle** ;
- les dispositions graphiques figurant aux plans de zonage dont les effets réglementaires sont essentiellement prévus, s'agissant de la destination des constructions, au chapitre 1 de la partie 1 du règlement auquel il convient de se référer.

Dans les secteurs concernés par des orientations d'aménagement et de programmation, tels qu'ils sont délimités aux plans de zonage, l'usage des sols et la destination des constructions peuvent faire l'objet de prescriptions complémentaires ou éventuellement différentes aux dispositions du présent règlement, avec lesquelles les projets doivent être compatibles (cf. documents III du PLUi).

1.1 - Destinations des constructions, usages des sols et natures d'activités du sol interdits

Il est utile de rappeler que toute occupation ou utilisation du sol qui n'est pas interdite au titre de la présente section ou qui n'est pas soumise à des conditions particulières (section 1.2) est admise.

Sont interdites les occupations et utilisations du sol suivantes :

1. les occupations et utilisations du sol de nature à porter atteinte au caractère de la zone ;
2. les constructions à destination d'entrepôt ;
3. les constructions à destination de commerce de gros ;
4. l'aménagement de terrains de camping et de parcs résidentiels de loisirs dès lors qu'ils ne constituent pas des équipements d'intérêt collectif et services publics.

Toutefois, les constructions ou occupations et utilisations du sol existantes avant la date d'approbation du PLUi et régulièrement autorisées ayant une destination interdite par le présent règlement, peuvent faire l'objet d'extensions mesurées ou de travaux conservatoires.

1.2 - Destinations des constructions, usages des sols et natures d'activités soumis à conditions**1.2.1 - Conditions relatives à la destination des constructions, à la nature des travaux et leur localisation**

1. Les constructions à destination de **commerce de détail et d'artisanat principalement destiné à la vente de biens ou de services**, dès lors que leur surface de plancher est au plus égale à 150 m².

Dans tous les cas, est admise une augmentation de 10% de la surface de plancher existante à la date d'approbation du PLUi.

2. les constructions à destination de **restauration, et d'activités de service où s'effectue l'accueil d'une clientèle**, d'une surface de plancher au plus égale à 150 m² ;
3. **les constructions à destination d'industrie du secteur secondaire** et qu'elles ne sont pas susceptibles d'engendrer des nuisances incompatibles avec le caractère dominant de la zone ;
4. les constructions et installations à destination d'équipement d'intérêt collectif et services publics ;

5. les constructions, travaux et installations nécessaires au fonctionnement de services urbains* ;
6. les affouillements ou exhaussements des sols, dès lors qu'ils sont liés et nécessaires à :
 - des travaux de construction ou des occupations et utilisations du sol admises par le règlement ;
 - la lutte contre des risques ou des nuisances de toute nature ;
 - la mise en valeur ou la restauration d'espaces écologiques sensibles, tels que les zones humides.

1.2.2 - Conditions relatives à l'application des bandes de constructibilité principale et secondaire

1. La profondeur de la bande de constructibilité principale* est fixée à 20 mètres.

Les dispositions du règlement peuvent être différentes selon que le projet est localisé sur un terrain ou une partie de terrain qui est compris(e) dans la bande de constructibilité principale* ou dans la bande de constructibilité secondaire*.

2. **Conditions de constructibilité dans la bande de constructibilité secondaire**

Dans la bande de constructibilité secondaire*, seules sont admises :

- les constructions à destination d'équipements d'intérêt collectif et services publics et de services urbains* ;
- la construction d'annexes* à condition que leur emprise au sol* cumulée sur le terrain* soit au plus égale à 20 m² ;
- un abri pour animaux d'une emprise au sol maximale de 20 m² ;
- l'extension* des constructions existantes à la date d'approbation du PLUi, autres que celles visées ci-dessus, même si elles sont situées, en tout ou partie, dans la bande de constructibilité principale. L'emprise au sol* de l'extension est au plus égale à soit 40 m², soit 20% de celle existante à la date d'approbation du PLUi ;
- la démolition/reconstruction d'une construction principale existante à la date d'approbation du PLUi, dans la limite de l'emprise au sol de la construction initiale augmentée de 20 m² et sous réserve d'une amélioration significative des performances énergétiques ou environnementales de la nouvelle construction par rapport à celles de la construction initiale.

En outre, sont admises :

- **dans le secteur UDa2**, les constructions à destination de logements locatifs à caractère social (financés par des prêts aidés par l'État), dans le respect des dispositions applicables à ce secteur ;
- **dans le secteur UDa4**, les constructions à destination d'habitation ainsi que leurs extensions*, dans le respect des dispositions applicables à ce secteur.

Rappels :

Outre les dispositions réglementaires prévues dans le présent chapitre, s'imposent de façon complémentaire ou éventuellement substitutive les dispositions graphiques figurant aux plans de zonage dont les effets réglementaires sont essentiellement prévus, s'agissant de la volumétrie et de l'implantation des constructions, aux chapitres 2 et 3 de la partie 1 du règlement auxquels il convient de se référer.

Dans les secteurs concernés par des orientations d'aménagement et de programmation, tels qu'ils sont délimités aux plans de zonage, la volumétrie et l'implantation des constructions peuvent faire l'objet de prescriptions complémentaires ou éventuellement différentes aux dispositions du présent règlement, avec lesquelles les projets doivent être compatibles (cf. documents III du PLUi).

2.1 - L'implantation des constructions par rapport aux voies et emprises publiques ou privées**2.1.1 - Règle générale**

Les constructions sont implantées en recul de la limite de voie*.

Le recul*, est au moins égal à 5 mètres (RI \geq 5 m).

Les constructions à destination d'équipements d'intérêt collectif et services publics et de services urbains* peuvent être implantées en limite de voie* ou avec un recul* moindre que celui fixé ci-dessus, dès lors qu'existent des contraintes ou spécificités architecturales, techniques ou fonctionnelles. Le choix de leur implantation prend cependant en considération les caractéristiques dominantes de l'environnement urbain dans lequel s'inscrit la construction.

2.1.2 - Règles qualitatives

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

1. pour les constructions identifiées aux plans de zonage comme faisant l'objet de prescriptions relatives à la qualité urbaine et architecturale, dès lors que le choix d'implantation de la construction ou de l'extension* est fait de façon à mettre en valeur les caractéristiques de la construction, de la continuité bâtie, de l'ensemble bâti ou de l'ensemble cohérent considéré ;
2. lorsque l'implantation d'une construction ne peut pas être conforme à la règle en raison de la préservation d'un élément ou d'un espace végétal identifié au plan de zonage au titre de la qualité paysagère et écologique. Dans ce cas, le choix d'implantation de la construction est déterminé afin de mettre en valeur cet élément, tout en prenant en compte la morphologie urbaine environnante ;
3. lorsqu'il s'agit de l'implantation d'une construction qui s'inscrit dans une séquence urbaine significative dont l'organisation morphologique particulière ne correspond pas à la règle. Dans ce cas, la construction est implantée en respectant la même implantation qu'une des constructions édifiées sur un des terrains limitrophes ;
4. lorsque eu égard aux caractéristiques particulières du terrain*, telles qu'une configuration irrégulière, une topographie accidentée, une situation en décalage altimétrique par rapport au niveau de la voie, une localisation au contact de plusieurs limites de voie* (terrain d'angle notamment...), l'implantation de la construction ne peut pas être conforme à la règle. Dans ce cas, le choix d'implantation de la construction est déterminé afin d'adapter la construction en vue de son insertion sur le terrain, en prenant en compte la morphologie urbaine environnante ;
5. lorsqu'il s'agit de travaux d'extension* de constructions existantes* à la date d'approbation du PLUi implantées différemment de la règle. Dans ce cas, l'extension* peut être réalisée en respectant la même implantation que celle de la construction existante.

6. lorsqu'il s'agit de la mise en œuvre de dispositifs d'isolation en saillie des façades d'une construction existante* à la date d'approbation du PLUi, implantée différemment de la règle ou que les travaux rendraient la construction non conforme à la règle. Dans ce cas, les travaux peuvent être réalisés dès lors que les dispositifs d'isolation présentent une épaisseur au plus égale à 20 cm et qu'ils sont en harmonie avec les caractéristiques architecturales de la construction existante.

2.2 - L'implantation des constructions par rapport aux limites séparatives

2.2.1 - Règle générale

Les constructions à destination d'équipements d'intérêt collectif et services publics et de services urbains* peuvent être implantées sur les limites séparatives ou en retrait* de ces dernières. Le choix de leur implantation prend en considération les contraintes ou spécificités architecturales, techniques ou fonctionnelles liées à la nature de l'équipement, les caractéristiques dominantes de l'environnement urbain dans lequel s'inscrit la construction ainsi que la configuration du terrain.

2.2.1.1 Dans la bande de constructibilité principale (BCP) fixée à 20 mètres

L'implantation des constructions est différente selon la largeur de façade sur voie* du terrain* existant à la date d'approbation du PLUi :

- sur les terrains disposant d'une façade sur voie au plus égale à 12 mètres : les constructions sont implantées sur une limite séparative latérale* au moins ;
- sur les terrains disposant d'une façade sur voie supérieure à 12 mètres : les constructions sont implantées en retrait d'une limite séparative latérale* au moins.

Dans le secteur UDa3, les constructions sont implantées en retrait* d'une limite séparative latérale* au moins.

- **Calcul du retrait**

Dans la zone UDa, à l'exception du secteur UDa4, le retrait* des constructions par rapport aux limites séparatives* est au moins égal à 3 mètres.

Dans le secteur UDa4, le retrait* des constructions par rapport aux limites séparatives* est au moins égal à 6 mètres.

2.2.1.2 Dans la bande de constructibilité secondaire (BCS)

- **Dans la zone UDa et les secteurs UDa1 et UDa3**

Les constructions sont implantées en retrait* des limites séparatives*.

Le retrait* est au moins égal à 3 mètres ($R \geq 3$ m).

Toutefois, peuvent être implantées en limite séparative :

- les constructions, ou parties de construction, dont la hauteur totale* est au plus égale à 3,50 mètres, à l'exception des piscines couvertes ou non ;
- les constructions, ou parties de construction, adossées à une construction principale implantée en limite séparative sur un terrain contigu. Dans ce cas, l'implantation de la construction s'inscrit à l'intérieur des héberges* de la ou d'une seule des constructions mitoyennes.

- **Dans le secteur UDa2**

Les constructions sont implantées en retrait* des limites séparatives*.

Le retrait* est au moins égal à 6 mètres ($R \geq 6$ m).

- **Dans le secteur UDa4**

L'implantation des constructions par rapport aux limites séparatives* est différente selon la configuration du terrain* existant à la date d'approbation du PLUi :

- sur les terrains dont la configuration ne permet pas d'y inscrire un cercle de 20 mètres de diamètre : les constructions peuvent être implantées sur une limite séparative* au plus ;
- sur les autres terrains : les constructions sont implantées en retrait des limites séparatives*.

Le retrait* est au moins égal à 6 mètres ($R \geq 6$ m).

2.2.2 - Règles qualitatives

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

1. pour les constructions identifiées aux plans de zonage comme faisant l'objet de prescriptions relatives à la qualité urbaine et architecturale, dès lors que le choix d'implantation de la construction ou de l'extension* est fait de façon à mettre en valeur les caractéristiques de la construction, de la continuité bâtie, de l'ensemble bâti ou de l'ensemble cohérent considéré ;
2. pour les constructions édifiées sur un terrain dont une limite séparative correspond à une limite de zone AP, AV, NP, NV ou un espace boisé, identifié ou non au plan de zonage, leur implantation doit permettre de préserver des vues vers l'espace naturel, notamment par une implantation en retrait d'une limite séparative* ;
3. lorsqu'il s'agit de travaux d'extension* d'une construction existante* à la date d'approbation du PLUi dont l'implantation n'est pas conforme à la règle, dès lors qu'ils sont réalisés dans le respect d'une harmonie d'ensemble avec la construction existante et qu'aucune baie* nouvelle n'est créée dans les parties de la construction qui ne respecteraient pas le retrait* minimal prévu par la règle;
4. lorsque l'implantation d'une construction qui, en raison des caractéristiques particulières du terrain* telles qu'une configuration irrégulière ou atypique, une topographie accidentée, une situation en décalage altimétrique par rapport au niveau de la voie, une localisation au contact de plusieurs limites de voie* (terrain d'angle notamment...), ne peut pas être conforme à la règle. Dans ce cas, le choix d'implantation de la construction est fait afin d'adapter la construction en vue de son insertion dans le site, en prenant compte la morphologie urbaine environnante ;
5. lorsqu'il s'agit de la mise en œuvre de dispositifs d'isolation en saillie des façades d'une construction existante* à la date d'approbation du PLUi implantée différemment de la règle ou que les travaux rendraient la construction non conforme à la règle. Dans ce cas, les travaux peuvent être réalisés dès lors que les dispositifs d'isolation présentent une épaisseur au plus égale à 20 cm et qu'ils sont en harmonie avec les caractéristiques architecturales de la construction existante.

2.3 - L'implantation des constructions les unes par rapport aux autres sur une même propriété

2.3.1 - Règle générale

La distance* entre une annexe* et une autre construction n'est pas réglementée.

La distance* entre des constructions à destination d'équipements d'intérêt collectif et services publics et de services urbains* n'est pas réglementée.

- **Dans la zone UDa, à l'exception du secteur UDa4**

La distance* minimale entre constructions ou parties de construction non contiguës implantées sur un même terrain* est au moins égale à 6 mètres ($D \geq 6$ m).

- **Dans le secteur UDa4**

La distance* minimale entre constructions ou parties de construction non contiguës implantées sur un même terrain* est au moins égale à 12 mètres ($D \geq 12 \text{ m}$).

2.3.2 - Règles qualitatives

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

1. pour les constructions identifiées aux plans de zonage comme faisant l'objet de prescriptions relatives à la qualité urbaine et architecturale, dès lors que le choix d'implantation de la construction ou de l'extension* est fait de façon à mettre en valeur les caractéristiques de la construction, de la continuité bâtie, de l'ensemble bâti ou de l'ensemble cohérent considéré ;
2. lorsqu'il s'agit de travaux d'extension* de constructions existantes* à la date d'approbation du PLUi, dont l'implantation n'est pas conforme à la règle, dès lors qu'elle est réalisée dans le respect d'une harmonie d'ensemble de la construction et que cette extension n'a pas pour effet de réduire la distance existante entre les deux constructions ;
3. lorsqu'il s'agit de la mise en œuvre de dispositifs d'isolation en saillie des façades d'une construction existante* à la date d'approbation du PLUi, présentant une distance* inférieure à celle exigée par la règle ou que ces travaux auraient pour effet de rendre inférieure à celle exigée par la règle, dès lors que les dispositifs d'isolation présentent une épaisseur au plus égale à 20 cm et qu'ils sont en harmonie avec les caractéristiques architecturales de la construction existante.

2.4 - L'emprise au sol des constructions

2.4.1 - Règle générale

Le coefficient d'emprise au sol* n'est pas réglementé pour les constructions à destination d'équipements d'intérêt collectif et services publics et de services urbains*.

- **Dans la zone UDa, à l'exception du secteur UDa4**

Le coefficient d'emprise au sol* des constructions est limité à **50 %** de la superficie du terrain.

- **Dans le secteur UDa4**

Le coefficient d'emprise au sol* des constructions est limité à **30 %** de la superficie du terrain.

2.4.2 - Règles graphiques

Dès lors que figure aux plans de zonage un coefficient d'emprise au sol*, sa valeur se substitue à celle fixée au paragraphe 2.4.1.

2.4.3 - Règles qualitatives

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

1. Lorsque, eu égard aux caractéristiques particulières du terrain*, tel qu'une topographie accidentée, la construction ne peut pas être conforme à la règle. Dans ce cas, le coefficient d'emprise au sol fixé par la règle peut être augmenté de 10% afin d'adapter la construction en vue de son insertion sur le terrain, en prenant en compte la morphologie urbaine environnante ;
2. lorsqu'il s'agit de travaux d'extension* de constructions existantes* à la date d'approbation du PLUi présentant une emprise au sol* supérieure à celle requise par la règle ou que ces travaux auraient pour effet de rendre supérieure à celle requise par la règle, dès lors qu'elle est limitée à une augmentation de 20 m² de l'emprise au sol* existante, à la date d'approbation du PLUi ;

3. lorsqu'il s'agit de la mise en œuvre de dispositifs d'isolation en saillie des façades d'une construction existante* à la date d'approbation du PLUi, présentant une emprise au sol* supérieure à celle requise par la règle ou que les travaux rendraient la construction non conforme à la règle. Dans ce cas, les travaux peuvent être réalisés dès lors que les dispositifs d'isolation présentent une épaisseur au plus égale à 20 cm et qu'ils sont en harmonie avec les caractéristiques architecturales de la construction existante.

2.5 - La hauteur maximale des constructions

2.5.1 - Règle générale

Les constructions à destination d'équipements d'intérêt collectif et services publics et de services urbains* peuvent avoir une hauteur* différente de celles fixées ci-après, dès lors qu'existent des contraintes ou spécificités architecturales, techniques ou fonctionnelles. Dans ce cas, la hauteur* de la construction est déterminée afin de répondre à ces contraintes tout en prenant en considération les caractéristiques dominantes de l'environnement urbain dans lequel s'inscrit la construction.

2.5.1.1 Dans la zone UDa et le secteur UDa4

La hauteur en gabarit* des constructions est définie par :

- une hauteur de façade* limitée à 6 mètres ($H_f \leq 6$ m) ;
- un volume enveloppe de toiture* limité à 3,50 mètres ($VET \leq 3,50$ m).

2.5.1.2 Dans le secteur UDa1

La hauteur en gabarit* des constructions est définie par :

- une hauteur de façade* limitée à 9 mètres ($H_f \leq 9$ m) ;
- un volume enveloppe de toiture* limité à 3,50 mètres ($VET \leq 3,50$ m).

2.5.1.3 Dans le secteur UDa2

La hauteur en gabarit* des constructions est celle prévue pour la zone UDa.

Toutefois, pour les constructions comportant du logement locatif social ou de l'hébergement à caractère social :

- la hauteur de façade* des constructions est limitée à 9 mètres ($H_f \leq 9$ m).
- le volume enveloppe de toiture* limité à 3,50 mètres ($VET \leq 3,50$ m).

Pour chaque opération, cette majoration de la hauteur ne peut être supérieure au rapport entre le nombre de logements locatifs sociaux et le nombre total des logements réalisés. A titre d'exemple, dans le cas d'une construction comprenant 50% de logements locatifs sociaux, la majoration de la hauteur ne peut concerner que 50% au maximum de l'emprise au sol de cette construction.

2.5.1.4 Dans le secteur UDa3

La hauteur en gabarit* des constructions est définie par :

- une hauteur de façade* limitée à 4,50 mètres ($H_f \leq 4,50$ m) ;
- un volume enveloppe de toiture* limité à 3,50 mètres ($VET \leq 3,50$ m).

2.5.2 - Règles graphiques

Dès lors que figure aux plans de zonage une hauteur, sa valeur se substitue à la hauteur de façade* fixée ci-dessus.

Dans le cas où la légende d'un plan de zonage indique qu'est applicable un plan des filets de hauteur, il convient de se référer à la partie 1 du règlement, chapitre 2 (paragraphe 2.5.4).

2.5.3 - Règles qualitatives

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

1. pour les constructions identifiées aux plans de zonage comme faisant l'objet de prescriptions relatives à la qualité urbaine et architecturale, dès lors que la hauteur est au plus égale à celle de la construction existante*, de la continuité bâtie, de la construction dans l'ensemble bâti ou dans l'ensemble cohérent considéré ;
2. lorsqu'en égard aux caractéristiques particulières du terrain*, telles qu'une topographie accidentée, une situation en décalage altimétrique par rapport au niveau de la voie, une localisation au contact de plusieurs voies d'altimétrie différente, la construction ne peut pas être conforme à la règle. Dans ce cas, la hauteur en gabarit est adaptée afin que la volumétrie de la construction favorise son insertion sur le terrain, en prenant en compte la morphologie urbaine environnante ;
3. lorsqu'il s'agit de travaux d'extension* de constructions existantes* à la date d'approbation du PLUi dont la hauteur n'est pas conforme à la règle, dès lors qu'ils sont réalisés dans le respect d'une harmonie d'ensemble de la hauteur de la construction existante ;
4. lorsqu'il s'agit de la mise en œuvre de dispositifs d'isolation par surélévation de la toiture d'une construction existante* à la date d'approbation du PLUi, présentant une hauteur supérieure à celle exigée par la règle ou que ces travaux auraient pour effet de rendre supérieure à celle exigée par la règle, dès lors que la surélévation demeure limitée à la seule nécessité de la mise en œuvre du dispositif d'isolation.

Chapitre 3 - LA QUALITÉ PAYSAGÈRE ET ÉCOLOGIQUE

Rappels :

Outre les dispositions réglementaires prévues dans le présent chapitre, s'imposent de façon complémentaire ou éventuellement substitutive les dispositions graphiques figurant aux plans de zonage dont les effets réglementaires sont essentiellement prévus, s'agissant de la qualité paysagère et écologique, au chapitre 3 de la partie 1 du règlement auquel il convient de se référer.

Dans les secteurs concernés par des orientations d'aménagement et de programmation, tels qu'ils sont délimités aux plans de zonage, le traitement paysager et végétal des espaces peut faire l'objet de prescriptions complémentaires ou éventuellement différentes aux dispositions du présent règlement, avec lesquelles les projets doivent être compatibles (cf. documents III du PLUi).

3.1 - Les espaces libres, leurs composantes et les principes généraux de leur traitement

Les principes généraux du traitement des espaces libres figurent au chapitre 3 de la partie 1 du règlement.

3.2 - Le traitement paysager des espaces libres : aspects quantitatifs

3.2.1 - Le coefficient de pleine terre

3.2.1.1 Règle générale

Pour les constructions à destination d'équipements d'intérêt collectif et services publics et de services urbains*, le coefficient de pleine terre* ne leur est pas applicable dès lors qu'existent des contraintes ou spécificités architecturales, techniques ou fonctionnelles.

- **Dans la zone UDa, à l'exception du secteur UDa4**

Le coefficient de pleine terre* minimal est de **40%** de la superficie du terrain.

- **Dans le secteur UDa4**

Le coefficient de pleine terre* minimal est de **60%** de la superficie du terrain.

3.2.1.2 Règle graphique

Dès lors que figure au plan de zonage un coefficient de pleine terre* graphique, sa valeur se substitue à celle fixée au premier alinéa du paragraphe 3.2.1.1.

3.2.1.3 Règle qualitative

Dans les cas d'extensions* de constructions existantes* à la date d'approbation du PLUi, prévus au paragraphe 2.4.3 du présent règlement de zone, dont l'emprise au sol* est supérieure à celle prévue par la règle, le coefficient de pleine terre* fixé ci-dessus peut ne pas être respecté dès lors que la surface des espaces de pleine terre*, avant travaux, n'est pas réduite.

3.3 - Le traitement paysager des espaces libres : aspects qualitatifs

3.3.1 - Les espaces de pleine terre

Le traitement des espaces de pleine terre* est prévu au chapitre 3 (section 3.1) de la partie 1 du règlement).

3.3.2 - Les autres espaces libres

Les espaces libres*, autres que les espaces de pleine terre*, reçoivent un traitement paysager minéral et/ou végétal au regard du contexte environnant. Il s'agit de privilégier la localisation des espaces végétalisés et plantés à proximité de tels espaces aménagés sur les terrains voisins afin de tendre vers un regroupement des plantations en cœur d'îlot.

- **La marge de recul**

L'espace compris entre la limite de voie* et les constructions est majoritairement végétalisé de façon à concourir au paysage de la rue qu'il borde.

- **Les espaces sur dalle**

Les espaces sur dalle, hormis ceux comptabilisés en espace de pleine terre, non affectés à un usage privatif et qui n'entrent pas dans le décompte de l'emprise au sol* des constructions, sont végétalisés dans la majeure partie de leur superficie.

- **Les espaces de stationnement**

Les aires de stationnement réalisées en surface sont conçues, tant dans le choix de leur localisation que dans leur traitement paysager, pour limiter leur impact visuel depuis l'espace public. Un arbre au moins est planté pour quatre places de stationnement. Ces plantations peuvent être regroupées et organisées dans une composition paysagère d'ensemble.

3.3.3 - Les plantations

Les plantations, qu'il s'agisse d'arbres ou de composition de haies, sont effectuées avec des essences locales.

Un arbre au moins est maintenu ou planté par tranche complète de 100 m² d'espace de pleine terre*.

3.4 - Les prescriptions graphiques relatives à la qualité paysagère et écologique

Les espaces ou éléments faisant l'objet d'une protection particulière au titre de la qualité paysagère et écologique sont délimités ou localisés aux plans de zonage. Il s'agit des cœurs d'îlots et lisières de jardins, des espaces collectifs végétalisés, des arbres identifiés, des continuités paysagères, des boisements urbains, des espaces boisés classés ainsi que de la bande de 50 mètres.

Les prescriptions spécifiques applicables à ces espaces et éléments figurent dans la partie 1 du règlement au chapitre 3.

Rappels :

Outre les dispositions réglementaires prévues dans le présent chapitre, s'imposent de façon complémentaire ou éventuellement substitutive les dispositions graphiques figurant aux plans de zonage dont les effets réglementaires sont essentiellement prévus, s'agissant de la qualité urbaine, architecturale et environnementale, au chapitre 4 de la partie 1 du règlement auquel il convient de se référer.

Dans les secteurs concernés par des orientations d'aménagement et de programmation, tels qu'ils sont délimités aux plans de zonage, la qualité urbaine, architecturale et environnementale peut faire l'objet de prescriptions complémentaires ou éventuellement différentes aux dispositions du présent règlement, avec lesquelles les projets doivent être compatibles (cf. documents III du PLUi).

4.1 - L'insertion du projet dans son environnement

Les principes généraux de l'insertion du projet dans son environnement figurent au chapitre 4 de la partie 1 du règlement.

4.2 - L'aspect extérieur et qualité architecturale de la construction**4.2.1 - La conception des projets**

Les constructions sont conçues dans la recherche d'une qualité architecturale tout en présentant une simplicité dans leur volume et le traitement de leurs façades. A ce titre, le linéaire des façades des constructions est proportionné à la morphologie du tissu urbain environnant.

Leur architecture est adaptée au contexte urbain, sans faire obstacle à une architecture innovante.

Le choix des matériaux utilisés en façade des constructions est guidé, quant à leur aspect et leur texture, au regard de leur pérennité et leur perméabilité à la lumière, tout en évitant une trop grande diversité de matières et de couleurs sur une même façade.

Les annexes sont traitées avec le même soin et avec la même recherche de qualité que la construction principale.

4.2.2 - Le traitement des toitures*

La conception des toitures* est guidée par une simplicité des formes.

Différents types de toiture* tels que terrasse, à pans ou formes contemporaines sont admis dès lors qu'ils respectent une harmonie d'ensemble et des proportions cohérentes avec la hauteur de façade et la volumétrie de la construction.

La réalisation des toitures* végétalisées privilégie une qualité de mise en œuvre, un choix pertinent de dispositifs limitant leur entretien, afin d'assurer et de garantir une pérennité des végétaux.

Les équipements techniques situés en toiture* tels que système de refroidissement, chauffage, accès aux toitures* sont intégrés qualitativement de manière à ne pas porter atteinte à l'intégrité architecturale de la construction, ni au paysage urbain. En cas de toiture* à pans, les panneaux solaires sont intégrés dans les pans de toiture*.

4.3 - Les clôtures

Par leur aspect, leurs proportions, particulièrement leur hauteur, et le choix de leur traitement, les clôtures s'harmonisent avec la construction principale, le traitement des espaces libres et les caractéristiques dominantes des clôtures environnantes.

Le choix de leur traitement ou des matériaux privilégie leur caractère durable.

La conception et les caractéristiques des clôtures permettent la libre circulation de la petite faune.

4.3.1 - Les clôtures implantées en limite de voie*

La clôture constitue le marquage de la continuité de la rue et de la limite du domaine public.

Sa conception permet d'assurer que la marge de recul végétalisée entre la limite de voie* et la construction participe à l'ambiance de la rue. A ce titre, elle est constituée par une haie vive ou d'un dispositif rigide à claire voie de type barreaudage, surmontant ou non un mur bahut d'une hauteur maximale de 1 mètre.

La hauteur des clôtures est limitée à 2 mètres.

Toutefois, dès lors qu'un mur de pierre ancien préexiste il est conservé, seule l'ouverture strictement nécessaire à l'accès vers la construction est admise.

Pour les constructions autres que celles destinées à l'habitation, des clôtures différentes peuvent être réalisées pour des raisons fonctionnelles ou de sécurité.

Les portails et autres dispositifs d'accès s'inscrivent dans la continuité des clôtures tout en recherchant une unité de composition. Pour des raisons de sécurité, les portails peuvent toutefois être implantés en recul par rapport à la limite de voie*. Les dispositifs d'accès sont limités aux besoins fonctionnels du projet.

4.3.2 - Les clôtures implantées en limites séparatives

Les clôtures formant une limite entre un espace construit et une zone agricole ou naturelle concourent au traitement de la transition vers les paysages naturels. A ce titre, les clôtures sont végétales, c'est-à-dire la plantation d'une haie composée d'essences locales, éventuellement doublée de lisses ou d'un grillage, sauf dans le cas où il s'agit de la continuité d'une clôture existante d'une autre nature.

Les autres clôtures ont une hauteur maximale de 2 mètres.

Pour les constructions autres que celles destinées à l'habitation, des clôtures différentes peuvent être réalisées pour des raisons fonctionnelles ou sécuritaires.

4.4 - Les prescriptions graphiques relatives à la qualité urbaine et architecturale

Les constructions, éléments ou ensembles faisant l'objet d'une protection particulière au titre de la qualité urbaine et architecturale sont délimités ou localisés au plan de zonage. Il s'agit des édifices et des éléments du patrimoine urbain et rural, des continuités bâties, des ensembles bâtis, ainsi que des ensembles cohérents.

Les prescriptions spécifiques applicables à ces constructions, ensembles et éléments figurent dans la partie 1 du règlement au chapitre 4.

Chapitre 5 - LES DÉPLACEMENTS ET LE STATIONNEMENT

Rappel :

Dans les secteurs concernés par des orientations d'aménagement et de programmation, tels qu'ils sont délimités aux plans de zonage, la desserte par les voies, l'aménagement des emprises publiques et les modalités de stationnement peuvent faire l'objet de prescriptions complémentaires ou éventuellement différentes aux dispositions du présent règlement, avec lesquelles les projets doivent être compatibles (cf. document III du PLUi).

5.1 - Voies et accès

Les dispositions réglementaires relatives aux voies et aux accès se situent au chapitre 5 de la partie 1 du règlement, auquel il convient de se référer.

5.2 - Stationnement

5.2.1 - Dispositions relatives au stationnement

Les dispositions réglementaires relatives aux normes de stationnement des véhicules automobiles et des vélos, ainsi que leurs modalités de calcul, se situent au chapitre 5 de la partie 1 du règlement, auquel il convient de se référer.

5.2.2 - Modalités de réalisation des places de stationnement

Les dispositions relatives aux modalités de réalisation des places de stationnement sont prévues dans la partie 1 du règlement (chapitre 5).

Le mode de réalisation des places de stationnement contribue à l'insertion paysagère du projet au regard des caractéristiques particulières de son environnement.

La conception et la localisation des aires de stationnement en surface sont prévues, lorsqu'elles sont autorisées, au chapitre 3, section 3.3 du présent règlement de zone.

Chapitre 6 - LES ÉQUIPEMENTS ET LES RÉSEAUX

Rappel :

Dans les secteurs concernés par des orientations d'aménagement et de programmation, tels qu'ils sont délimités aux plans de zonage, les équipements et les réseaux peuvent faire l'objet de prescriptions complémentaires ou éventuellement différentes aux dispositions du présent règlement, avec lesquelles les projets doivent être compatibles (cf. documents III du PLUi).

6.1 - Desserte par les réseaux

Les dispositions réglementaires relatives à la desserte par les réseaux se situent au chapitre 6 de la partie 1 du règlement, auquel il convient de se référer.

6.2 - Collecte des déchets

Les dispositions réglementaires relatives à la collecte des déchets se situent au chapitre 6 de la partie 1 du règlement, auquel il convient de se référer.

ZONE UDc

Rappel des principales caractéristiques de la zone

Cette zone correspond aux espaces à dominante résidentielle et d'habitat individuel. L'implantation des constructions s'organise de façon homogène par rapport à la voie. L'occupation des terrains à l'arrière du premier rang de constructions est variable, mais laisse toujours une place prépondérante à la végétalisation.

L'objectif est d'accompagner la gestion de ces espaces en préservant leur organisation urbaine et paysagère, notamment les cœurs d'îlots, tout en permettant l'évolution du bâti.

Des fiches, établies pour chacun des espaces concernés, précisent les dispositions particulières applicables à chacun d'eux. Ces fiches sont intégrées dans la partie 3 du règlement.

Les termes utilisés dans le règlement identifiés par un astérisque () font l'objet d'une définition ou d'une disposition réglementaire figurant dans la partie 1 du règlement : "définitions et dispositions communes".*

Il convient de s'y référer pour disposer d'une bonne compréhension de la règle et d'en faire une juste application.

Chapitre 1 - LA DESTINATION DES CONSTRUCTIONS ET L'USAGE DES SOLS

Rappels :

Outre les dispositions réglementaires prévues dans le présent chapitre, s'imposent de façon complémentaire ou éventuellement substitutive :

- *les dispositions transversales prévues au chapitre 1 de la partie 1 du règlement, notamment les secteurs de mixité sociale ;*
- *les dispositions graphiques figurant aux plans de zonage dont les effets réglementaires sont essentiellement prévus, s'agissant de la destination des constructions, au chapitre 1 de la partie 1 du règlement auquel il convient de se référer.*

Dans les secteurs concernés par des orientations d'aménagement et de programmation, tels qu'ils sont délimités aux plans de zonage, l'usage des sols et la destination des constructions peuvent faire l'objet de prescriptions complémentaires ou éventuellement différentes aux dispositions du présent règlement, avec lesquelles les projets doivent être compatibles (cf. documents III du PLUi).

1.1 - Destinations des constructions, usages des sols et natures d'activités du sol interdits

Il est utile de rappeler que toute occupation ou utilisation du sol qui n'est pas interdite au titre de la présente section ou qui n'est pas soumise à des conditions particulières (section 1.2) est admise.

Sont interdites les occupations et utilisations du sol suivantes :

1. les occupations et utilisations du sol de nature à porter atteinte au caractère de la zone ;
2. les constructions à destination d'entrepôt ;
3. les constructions à destination de commerce de gros ;
4. l'aménagement de terrains de camping et de parcs résidentiels de loisirs dès lors qu'ils ne constituent pas des équipements d'intérêt collectif et services publics.

Toutefois, les constructions ou occupations et utilisations du sol existantes avant la date d'approbation du PLUi et régulièrement autorisées ayant une destination interdite par le présent règlement, peuvent faire l'objet d'extensions* mesurées ou de travaux conservatoires.

1.2 - Destinations des constructions, usages des sols et natures d'activités soumis à conditions

Dès lors qu'ils s'inscrivent dans l'objectif poursuivi énoncé dans les fiches des ensembles cohérents urbains, sont autorisés :

1. les constructions à destination de **commerce de détail et d'artisanat principalement destiné à la vente de biens ou de services**, dès lors que leur surface de plancher est au plus égale à 150 m².
Dans tous les cas, est admise une augmentation de 10% de la surface de plancher existante à la date d'approbation du PLUi.
2. les constructions à destination de **restauration, et d'activités de service où s'effectue l'accueil d'une clientèle**, d'une surface de plancher au plus égale à 150 m².
3. **les constructions à destination d'industrie dès lors qu'il s'agit d'activité artisanale** et qu'elles ne sont pas susceptibles d'engendrer des nuisances incompatibles avec le caractère dominant de la zone ;
4. les constructions et installations à destination d'équipement d'intérêt collectif et services publics ;
5. les constructions, travaux et installations nécessaires au fonctionnement de services urbains* ;
6. les affouillements ou exhaussements des sols, dès lors qu'ils sont liés et nécessaires à :
 - des travaux de construction ou des occupations et utilisations du sol admises par le règlement ;
 - la lutte contre des risques ou des nuisances de toute nature ;
 - la mise en valeur ou la restauration d'espaces écologiques sensibles, tels que les zones humides.
7. les opérations de démolition/reconstruction dans la limite de la surface de plancher de la construction démolie, augmentée de 10%, dès lors qu'elles se justifient par un projet visant une qualité architecturale et environnementale qu'elles ne remettent pas en cause l'organisation urbaine cohérente de l'ensemble.

Rappels :

Outre les dispositions réglementaires prévues dans le présent chapitre, s'imposent de façon complémentaire ou éventuellement substitutive :

- les dispositions graphiques figurant aux plans de zonage dont les effets réglementaires sont essentiellement prévus, s'agissant de la volumétrie et de l'implantation des constructions, aux chapitres 2 et 3 de la partie 1 du règlement auxquels il convient de se référer ;

- les caractéristiques principales et les dispositions particulières détaillées dans la fiche correspondante à chaque ensemble cohérent urbain (cf. document IV-3 du PLUi).

Dans les secteurs concernés par des orientations d'aménagement et de programmation, tels qu'ils sont délimités aux plans de zonage, la volumétrie et l'implantation des constructions peuvent faire l'objet de prescriptions complémentaires ou éventuellement différentes aux dispositions du présent règlement, avec lesquelles les projets doivent être compatibles (cf. documents III du PLUi).

2.1 - L'implantation des constructions par rapport aux voies et emprises publiques ou privées**2.1.1 - Règle générale**

L'implantation des constructions respecte les caractéristiques dominantes de l'implantation des constructions existantes et de l'environnement urbain dans lequel s'inscrit la construction. Cette implantation met en valeur les caractéristiques de l'ensemble cohérent urbain considéré.

2.1.2 - Règles qualitatives

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

1. pour les édifices et ensembles bâtis identifiés aux plans de zonage comme faisant l'objet de prescriptions relatives à la qualité urbaine et architecturale, dès lors que le choix d'implantation de la construction ou de l'extension* est fait de façon à mettre en valeur les caractéristiques de la construction ou de l'ensemble bâti considéré ;
2. lorsque l'implantation d'une construction ne peut pas être conforme à la règle en raison de la préservation d'un élément ou d'un espace végétal identifié au plan de zonage au titre de la qualité paysagère et écologique. Dans ce cas, le choix d'implantation de la construction est déterminé afin de mettre en valeur cet élément, tout en prenant en compte l'organisation urbaine de l'ensemble cohérent urbain ;

- lorsqu'il s'agit de la mise en œuvre de dispositifs d'isolation en saillie des façades d'une construction existante* à la date d'approbation du PLUi, implantée différemment de la règle ou que les travaux rendraient la construction non conforme à la règle. Dans ce cas, les travaux peuvent être réalisés dès lors que les dispositifs d'isolation présentent une épaisseur au plus égale à 20 cm et qu'ils sont en harmonie avec les caractéristiques architecturales de la construction existante.

2.2 - L'implantation des constructions par rapport aux limites séparatives

2.2.1 - Règle générale

Les constructions sont implantées en retrait* d'au moins 3 mètres ($R \geq 3$ m) des limites séparatives*, sauf dispositions substitutives prévues dans la fiche de l'ensemble cohérent urbain concerné.

2.2.2 - Règles qualitatives

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

- lorsque le choix d'implantation de la construction ou de l'extension* est fait de façon à mettre en valeur les caractéristiques de l'ensemble cohérent urbain ;
- pour les constructions édifiées sur un terrain dont une limite séparative correspond à une limite de zone AP, AV, NP, NV ou un espace boisé, identifié ou non au plan de zonage, leur implantation doit permettre de préserver des vues vers l'espace naturel, notamment par une implantation en retrait d'une limite séparative* ;
- lorsqu'il s'agit de travaux d'extension* d'une construction existante* à la date d'approbation du PLUi dont l'implantation n'est pas conforme à la règle, dès lors qu'ils sont réalisés dans le respect d'une harmonie d'ensemble avec la construction existante et qu'aucune baie* nouvelle n'est créée dans les parties de la construction qui ne respecteraient pas le retrait* minimal prévu par la règle ;
- lorsqu'il s'agit de la mise en œuvre de dispositifs d'isolation en saillie des façades d'une construction existante* à la date d'approbation du PLUi implantée différemment de la règle ou que les travaux rendraient la construction non conforme à la règle. Dans ce cas, les travaux peuvent être réalisés dès lors que les dispositifs d'isolation présentent une épaisseur au plus égale à 20 cm et qu'ils sont en harmonie avec les caractéristiques architecturales de la construction existante.

2.3 - L'implantation des constructions les unes par rapport aux autres sur une même propriété

2.3.1 - Règle générale

La distance* minimale entre constructions ou parties de construction non contiguës implantées sur un même terrain* est au moins égale à 6 mètres ($D \geq 6$ m), sauf dispositions substitutives prévues dans la fiche de l'ensemble cohérent urbain.

La distance* entre une annexe* et une autre construction n'est pas réglementée.

La distance* entre des constructions à destination d'équipements d'intérêt collectif et services publics et de services urbains* n'est pas réglementée.

2.3.2 - Règles qualitatives

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

- lorsque le choix d'implantation de la construction ou de l'extension* est fait de façon à mettre en valeur les caractéristiques de l'ensemble cohérent urbain ;

2. lorsqu'il s'agit de travaux d'extension* de constructions existantes* à la date d'approbation du PLUi, dont l'implantation n'est pas conforme à la règle, dès lors qu'elle est réalisée dans le respect d'une harmonie d'ensemble de la construction et que cette extension* n'a pas pour effet de réduire la distance existante entre les deux constructions ;
3. lorsqu'il s'agit de la mise en œuvre de dispositifs d'isolation en saillie des façades d'une construction existante* à la date d'approbation du PLUi, présentant une distance* inférieure à celle exigée par la règle ou que ces travaux auraient pour effet de rendre inférieure à celle exigée par la règle, dès lors que les dispositifs d'isolation présentent une épaisseur au plus égale à 20 cm et qu'ils sont en harmonie avec les caractéristiques architecturales de la construction existante.

2.4 - L'emprise au sol des constructions

L'emprise au sol des annexes* et des extensions* d'une construction existante* à la date d'approbation du PLUi est limitée à 10% de l'emprise totale de la construction existante*, sauf dispositions substitutives indiquées dans la fiche de l'ensemble cohérent urbain.

En cas de démolition/reconstruction, l'emprise au sol des constructions est limitée à celle de la ou des constructions démolies, augmentée de 10% dans le cadre d'un projet visant une qualité architecturale et environnementale ne remettant pas en cause l'organisation urbaine cohérente de l'ensemble.

2.5 - La hauteur maximale des constructions

La hauteur totale* des constructions est similaire à celle des constructions existantes afin de respecter une harmonie d'ensemble, sauf dispositions substitutives prévues dans la fiche de l'ensemble cohérent urbain. Lorsque cette dernière permet un niveau supplémentaire par rapport à ceux de la construction existante*, celui-ci s'intègre à la morphologie urbaine et paysagère générale de l'ensemble cohérent urbain.

Chapitre 3 - LA QUALITÉ PAYSAGÈRE ET ÉCOLOGIQUE

Rappels :

Outre les dispositions réglementaires prévues dans le présent chapitre, s'imposent de façon complémentaire ou éventuellement substitutive :

- les dispositions graphiques figurant aux plans de zonage dont les effets réglementaires sont essentiellement prévus, s'agissant de la qualité paysagère et écologique, au chapitre 3 de la partie 1 du règlement auquel il convient de se référer ;

- les caractéristiques principales et les dispositions particulières détaillées dans la fiche correspondante à chaque ensemble cohérent urbain (cf. document IV-3 du PLUi).

Dans les secteurs concernés par des orientations d'aménagement et de programmation, tels qu'ils sont délimités aux plans de zonage, le traitement paysager et végétal des espaces peut faire l'objet de prescriptions complémentaires ou éventuellement différentes aux dispositions du présent règlement, avec lesquelles les projets doivent être compatibles (cf. documents III du PLUi).

3.1 - Les espaces libres, leurs composantes et les principes généraux de leur traitement

Les principes généraux du traitement des espaces libres figurent au chapitre 3 de la partie 1 du règlement.

3.2 - Le traitement paysager des espaces libres : aspects quantitatifs

Les espaces libres, situés à l'avant et à l'arrière des constructions sont végétalisés sur au moins la moitié de leur surface, sauf dispositions substitutives prévues dans la fiche de l'ensemble cohérent urbain.

3.3 - Les prescriptions graphiques relatives à la qualité paysagère et écologique

Les espaces ou éléments faisant l'objet d'une protection particulière au titre de la qualité paysagère et écologique sont délimités ou localisés aux plans de zonage. Il s'agit des cœurs d'îlots et lisières de jardins, des espaces collectifs végétalisés, des arbres identifiés, des continuités paysagères, des boisements urbains, des espaces boisés classés ainsi que de la bande de 50 mètres.

Les prescriptions spécifiques applicables à ces espaces et éléments figurent dans la partie 1 du règlement au chapitre 3.

Chapitre 4 - LA QUALITÉ URBAINE, ARCHITECTURALE ET ENVIRONNEMENTALE

Rappels :

Outre les dispositions réglementaires prévues dans le présent chapitre, s'imposent de façon complémentaire ou éventuellement substitutive :

- les dispositions graphiques figurant aux plans de zonage dont les effets réglementaires sont essentiellement prévus, s'agissant de la qualité urbaine, architecturale et environnementale, au chapitre 4 de la partie 1 du règlement auquel il convient de se référer ;

- les caractéristiques principales et les dispositions particulières détaillées dans la fiche correspondante à chaque ensemble cohérent urbain (cf. document IV-3 du PLUi).

Dans les secteurs concernés par des orientations d'aménagement et de programmation, tels qu'ils sont délimités aux plans de zonage, la qualité urbaine, architecturale et environnementale peut faire l'objet de prescriptions complémentaires ou éventuellement différentes aux dispositions du présent règlement, avec lesquelles les projets doivent être compatibles (cf. documents III du PLUi).

4.1 - L'insertion du projet dans son environnement

Les principes généraux de l'insertion du projet dans son environnement figurent au chapitre 4 de la partie 1 du règlement.

4.2 - L'aspect extérieur et qualité architecturale de la construction

4.2.1 - Principes généraux

Tout projet est conçu pour s'inscrire dans le caractère homogène de l'ensemble cohérent urbain dont les caractéristiques principales et les dispositions particulières sont détaillées dans les fiches de la partie 3 du règlement.

4.2.2 - Les matériaux de façade

Une attention particulière est portée à la teinte des crépis et des menuiseries afin de préserver l'harmonie de l'ensemble cohérent urbain. Des matériaux synthétiques peuvent être employés dès lors que ces derniers ne portent pas atteinte au caractère homogène de l'ensemble cohérent urbain.

4.2.3 - Le traitement des toitures*

Les toitures* sont en harmonie avec celles de l'ensemble cohérent urbain, les pans et le sens du faîtage s'harmonisent avec ceux de l'ensemble cohérent urbain. Les toits complexes sont préservés et les extensions s'intègrent à l'existant. Les chiens assis ne sont admis que dans les ensembles cohérents urbains en comportant déjà.

4.3 - Les clôtures

Par leur aspect, leurs proportions, particulièrement leur hauteur, et le choix de leur traitement, les clôtures s'harmonisent avec les clôtures situées au sein de l'ensemble cohérent urbain.

En ce qui concerne les clôtures en limite de voie*, des dispositions complémentaires ou substitutives figurent dans la fiche de l'ensemble cohérent urbain.

Le choix de leur traitement ou des matériaux privilégie leur caractère durable. La conception et les caractéristiques des clôtures permettent la libre circulation de la petite faune.

Dans le cas de murs de clôture de pierres, ces derniers sont préservés et mis en valeur, sauf contrainte technique dûment justifiée. Toutefois, ils peuvent être réduits en hauteur pour permettre d'offrir des vues vers des cœurs d'îlot ou sur des perspectives, ou partiellement démolis pour créer l'accès* à la construction principale.

En limite séparative, les clôtures sont constituées de grillage doublé d'une haie vive d'essence locale (sauf dispositions substitutives prévues dans la fiche) et leur hauteur n'excède pas 2 mètres.

Chapitre 5 - LES DÉPLACEMENTS ET LE STATIONNEMENT

Rappel :

Dans les secteurs concernés par des orientations d'aménagement et de programmation, tels qu'ils sont délimités aux plans de zonage, la desserte par les voies, l'aménagement des emprises publiques et les modalités de stationnement peuvent faire l'objet de prescriptions complémentaires ou éventuellement différentes aux dispositions du présent règlement, avec lesquelles les projets doivent être compatibles (cf. documents III du PLU).

5.1 - Voies et accès

Les dispositions réglementaires relatives aux voies et aux accès se situent au chapitre 5 de la partie 1 du règlement, auquel il convient de se référer.

5.2 - Stationnement

5.2.1 - Dispositions relatives au stationnement

Les dispositions réglementaires relatives aux normes de stationnement des véhicules automobiles et des vélos, ainsi que leurs modalités de calcul, se situent au chapitre 5 de la partie 1 du règlement, auquel il convient de se référer.

5.2.2 - Modalités de réalisation des places de stationnement

Les dispositions relatives aux modalités de réalisation des places de stationnement sont prévues dans la partie 1 du règlement (chapitre 5).

Le mode de réalisation des places de stationnement contribue à l'insertion paysagère du projet au regard des caractéristiques particulières de son environnement.

La conception et la localisation des aires de stationnement en surface sont prévues, lorsqu'elles sont autorisées, au chapitre 3, section 3.3 du présent règlement de zone.

Chapitre 6 - LES ÉQUIPEMENTS ET LES RÉSEAUX

Rappel :

Dans les secteurs concernés par des orientations d'aménagement et de programmation, tels qu'ils sont délimités aux plans de zonage, les équipements et les réseaux peuvent faire l'objet de prescriptions complémentaires ou éventuellement différentes aux dispositions du présent règlement, avec lesquelles les projets doivent être compatibles (cf. documents III du PLUi).

6.1 - Desserte par les réseaux

Les dispositions réglementaires relatives à la desserte par les réseaux se situent au chapitre 6 de la partie 1 du règlement, auquel il convient de se référer.

6.2 - Collecte des déchets

Les dispositions réglementaires relatives à la collecte des déchets se situent au chapitre 6 de la partie 1 du règlement, auquel il convient de se référer.

ZONE UDd

Rappel des principales caractéristiques de la zone

Cette zone correspond aux espaces à dominante résidentielle de morphologie mixte dans lesquels les constructions de type pavillonnaire jouxtent des petits collectifs. Ce tissu est également marqué par des discontinuités qui ouvrent des vues vers les cœurs d'îlots.

L'objectif est de conserver l'ambiance de ces espaces en préservant une volumétrie modeste des constructions et un front urbain aéré, tout en favorisant l'implantation de petits collectifs, maisons de ville, d'habitat intermédiaire.

Les termes utilisés dans le règlement identifiés par un astérisque (*) font l'objet d'une définition ou d'une disposition réglementaire figurant dans la partie 1 du règlement : "définitions et dispositions communes".

Il convient de s'y référer pour disposer d'une bonne compréhension de la règle et d'en faire une juste application.

Chapitre 1 - LA DESTINATION DES CONSTRUCTIONS ET L'USAGE DES SOLS

Rappels :

Outre les dispositions réglementaires prévues dans le présent chapitre, s'imposent de façon complémentaire ou éventuellement substitutive :

- les dispositions transversales prévues au chapitre 1 de la partie 1 du règlement, notamment les secteurs de mixité sociale et de mixité fonctionnelle ;

- les dispositions graphiques figurant aux plans de zonage dont les effets réglementaires sont essentiellement prévus, s'agissant de la destination des constructions, au chapitre 1 de la partie 1 du règlement auquel il convient de se référer.

Dans les secteurs concernés par des orientations d'aménagement et de programmation, tels qu'ils sont délimités aux plans de zonage, l'usage des sols et la destination des constructions peuvent faire l'objet de prescriptions complémentaires ou éventuellement différentes aux dispositions du présent règlement, avec lesquelles les projets doivent être compatibles (cf. documents III du PLUi).

1.1 - Destinations des constructions, usages des sols et natures d'activités du sol interdits

Il est utile de rappeler que toute occupation ou utilisation du sol qui n'est pas interdite au titre de la présente section ou qui n'est pas soumise à des conditions particulières (section 1.2) est admise.

Sont interdites les occupations et utilisations du sol suivantes :

1. les occupations et utilisations du sol de nature à porter atteinte au caractère de la zone ;
2. les constructions à destination d'entrepôt ;
3. les constructions à destination de commerce de gros ;
4. l'aménagement de terrains de camping et de parcs résidentiels de loisirs dès lors qu'ils ne constituent pas des équipements d'intérêt collectif et services publics.

Toutefois, les constructions ou occupations et utilisations du sol existantes avant la date d'approbation du PLUi et régulièrement autorisées ayant une destination interdite par le présent règlement, peuvent faire l'objet d'extensions mesurées ou de travaux conservatoires.

1.2 - Destinations des constructions, usages des sols et natures d'activités soumis à conditions

1.2.1 - Conditions relatives à la destination des constructions, à la nature des travaux et leur localisation

1. Les constructions à destination de **commerce de détail et d'artisanat principalement destiné à la vente de biens ou de services**, dès lors que leur surface de plancher est au plus égale à 150 m².

Dans tous les cas, est admise une augmentation de 10% de la surface de plancher existante à la date d'approbation du PLUi.

2. les constructions à destination de **restauration, et d'activités de service où s'effectue l'accueil d'une clientèle**, d'une surface de plancher au plus égale à 150 m² ;
3. **les constructions à destination d'industrie du secteur secondaire** et qu'elles ne sont pas susceptibles d'engendrer des nuisances incompatibles avec le caractère dominant de la zone ;
4. les constructions et installations à destination d'équipement d'intérêt collectif et services publics ;
5. les constructions, travaux et installations nécessaires au fonctionnement de services urbains* ;
6. les affouillements ou exhaussements des sols, dès lors qu'ils sont liés et nécessaires à :
 - des travaux de construction ou des occupations et utilisations du sol admises par le règlement ;
 - la lutte contre des risques ou des nuisances de toute nature ;
 - la mise en valeur ou la restauration d'espaces écologiques sensibles, tels que les zones humides.

Rappels :

Outre les dispositions réglementaires prévues dans le présent chapitre, s'imposent de façon complémentaire ou éventuellement substitutive les dispositions graphiques figurant aux plans de zonage dont les effets réglementaires sont essentiellement prévus, s'agissant de la volumétrie et de l'implantation des constructions, aux chapitres 2 et 3 de la partie 1 du règlement auxquels il convient de se référer.

Dans les secteurs concernés par des orientations d'aménagement et de programmation, tels qu'ils sont délimités aux plans de zonage, la volumétrie et l'implantation des constructions peuvent faire l'objet de prescriptions complémentaires ou éventuellement différentes aux dispositions du présent règlement, avec lesquelles les projets doivent être compatibles (cf. documents III du PLUi).

2.1 - L'implantation des constructions par rapport aux voies et emprises publiques ou privées**2.1.1 - Règle générale**

Les constructions sont implantées en recul de la limite de voie*.

Le recul*, est au moins égal à 5 mètres ($RI \geq 5$ m).

Les constructions à destination d'équipements d'intérêt collectif et services publics et de services urbains* peuvent être implantées en limite de voie* ou avec un recul* moindre que celui fixé ci-dessus, dès lors qu'existent des contraintes ou spécificités architecturales, techniques ou fonctionnelles. Le choix de leur implantation prend cependant en considération les caractéristiques dominantes de l'environnement urbain dans lequel s'inscrit la construction.

2.1.2 - Règles qualitatives

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

1. pour les constructions identifiées aux plans de zonage comme faisant l'objet de prescriptions relatives à la qualité urbaine et architecturale, dès lors que le choix d'implantation de la construction ou de l'extension* est fait de façon à mettre en valeur les caractéristiques de la construction, de la continuité bâtie, de l'ensemble bâti ou de l'ensemble cohérent considéré ;
2. lorsque l'implantation d'une construction ne peut pas être conforme à la règle en raison de la préservation d'un élément ou d'un espace végétal identifié au plan de zonage au titre de la qualité paysagère et écologique. Dans ce cas, le choix d'implantation de la construction est déterminé afin de mettre en valeur cet élément, tout en prenant en compte la morphologie urbaine environnante ;
3. lorsqu'il s'agit de l'implantation d'une construction qui s'inscrit dans une séquence urbaine significative dont l'organisation morphologique particulière ne correspond pas à la règle. Dans ce cas, la construction est implantée en respectant la même implantation qu'une des constructions édifiées sur un des terrains limitrophes ;

4. lorsque eu égard aux caractéristiques particulières du terrain*, telles qu'une configuration irrégulière, une topographie accidentée, une situation en décalage altimétrique par rapport au niveau de la voie, une localisation au contact de plusieurs limites de voie* (terrain d'angle notamment...), l'implantation de la construction ne peut pas être conforme à la règle. Dans ce cas, le choix d'implantation de la construction est déterminé afin d'adapter la construction en vue de son insertion sur le terrain, en prenant en compte la morphologie urbaine environnante ;
5. lorsqu'il s'agit de travaux d'extension* de constructions existantes* à la date d'approbation du PLUi implantées différemment de la règle. Dans ce cas, l'extension* peut être réalisée en respectant la même implantation que celle de la construction existante ;
6. lorsqu'il s'agit de la mise en œuvre de dispositifs d'isolation en saillie des façades d'une construction existante* à la date d'approbation du PLUi, implantée différemment de la règle ou que les travaux rendraient la construction non conforme à la règle. Dans ce cas, les travaux peuvent être réalisés dès lors que les dispositifs d'isolation présentent une épaisseur au plus égale à 20 cm et qu'ils sont en harmonie avec les caractéristiques architecturales de la construction existante.

2.2 - L'implantation des constructions par rapport aux limites séparatives

2.2.1 - Règle générale

Les constructions sont implantées en retrait* des limites séparatives de fond de terrain*.

Les constructions sont implantées en retrait* d'une limite séparative latérale* au moins.

Le retrait* est au moins égal à 5 mètres ($R \geq 5$ m).

Toutefois, peuvent être implantées en limite séparative des annexes* dont la hauteur totale* est au plus égale à 3,50 mètres, à l'exception des piscines couvertes ou non, sur une profondeur minimale correspondant au retrait* imposé ci-avant.

Les constructions à destination d'équipements d'intérêt collectif et services publics et de services urbains* peuvent être implantées sur les limites séparatives ou en retrait* de ces dernières. Le choix de leur implantation prend en considération les contraintes ou spécificités architecturales, techniques ou fonctionnelles liées à la nature de l'équipement, les caractéristiques dominantes de l'environnement urbain dans lequel s'inscrit la construction ainsi que la configuration du terrain.

2.2.2 - Règles qualitatives

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

1. pour les constructions identifiées aux plans de zonage comme faisant l'objet de prescriptions relatives à la qualité urbaine et architecturale, dès lors que le choix d'implantation de la construction ou de l'extension* est fait de façon à mettre en valeur les caractéristiques de la construction, de la continuité bâtie, de l'ensemble bâti ou de l'ensemble cohérent considéré ;
2. pour les constructions édifiées sur un terrain dont une limite séparative correspond à une limite de zone AP, AV, NP, NV ou un espace boisé, identifié ou non au plan de zonage, leur implantation doit permettre de préserver des vues vers l'espace naturel, notamment par une implantation en retrait d'une limite séparative* ;
3. lorsqu'il s'agit de travaux d'extension* d'une construction existante* à la date d'approbation du PLUi dont l'implantation n'est pas conforme à la règle, dès lors qu'ils sont réalisés dans le respect d'une harmonie d'ensemble avec la construction existante et qu'aucune baie* nouvelle n'est créée dans les parties de la construction qui ne respecteraient pas le retrait* minimal prévu par la règle ;

4. lorsque l'implantation d'une construction qui, en raison des caractéristiques particulières du terrain* telles qu'une configuration irrégulière ou atypique, une topographie accidentée, une situation en décalage altimétrique par rapport au niveau de la voie, une localisation au contact de plusieurs limites de voie* (terrain d'angle notamment...), ne peut pas être conforme à la règle. Dans ce cas, le choix d'implantation de la construction est fait afin d'adapter la construction en vue de son insertion dans le site, en prenant compte la morphologie urbaine environnante ;
5. lorsqu'il s'agit de la mise en œuvre de dispositifs d'isolation en saillie des façades d'une construction existante* à la date d'approbation du PLUi implantée différemment de la règle ou que les travaux rendraient la construction non conforme à la règle. Dans ce cas, les travaux peuvent être réalisés dès lors que les dispositifs d'isolation présentent une épaisseur au plus égale à 20 cm et qu'ils sont en harmonie avec les caractéristiques architecturales de la construction existante.

2.3 - L'implantation des constructions les unes par rapport aux autres sur une même propriété

2.3.1 - Règle générale

La distance* minimale entre constructions ou parties de construction non contiguës implantées sur un même terrain* est au moins égale à 6 mètres ($D \geq 6$ m).

La distance* entre une annexe* et une autre construction n'est pas réglementée.

La distance* entre des constructions à destination d'équipements d'intérêt collectif et services publics et de services urbains* n'est pas réglementée.

2.3.2 - Règles qualitatives

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

1. pour les constructions identifiées aux plans de zonage comme faisant l'objet de prescriptions relatives à la qualité urbaine et architecturale, dès lors que le choix d'implantation de la construction ou de l'extension* est fait de façon à mettre en valeur les caractéristiques de la construction, de la continuité bâtie, de l'ensemble bâti ou de l'ensemble cohérent considéré ;
2. lorsqu'il s'agit de travaux d'extension* de constructions existantes* à la date d'approbation du PLUi, dont l'implantation n'est pas conforme à la règle, dès lors qu'elle est réalisée dans le respect d'une harmonie d'ensemble de la construction et que cette extension n'a pas pour effet de réduire la distance existante entre les deux constructions ;
3. lorsqu'il s'agit de la mise en œuvre de dispositifs d'isolation en saillie des façades d'une construction existante* à la date d'approbation du PLUi, présentant une distance* inférieure à celle exigée par la règle ou que ces travaux auraient pour effet de rendre inférieure à celle exigée par la règle, dès lors que les dispositifs d'isolation présentent une épaisseur au plus égale à 20 cm et qu'ils sont en harmonie avec les caractéristiques architecturales de la construction existante.

2.4 - L'emprise au sol des constructions

2.4.1 - Règle générale

Le coefficient d'emprise au sol* des constructions est limité à 50 % de la superficie du terrain.

Le coefficient d'emprise au sol* n'est pas réglementé pour les constructions à destination d'équipements d'intérêt collectif et services publics et de services urbains*.

2.4.2 - Règles graphiques

Dès lors que figure aux plans de zonage un coefficient d'emprise au sol*, sa valeur se substitue à celle fixée au paragraphe 2.4.1.

2.4.3 - Règles qualitatives

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

1. Lorsque, eu égard aux caractéristiques particulières du terrain*, tel qu'une topographie accidentée, la construction ne peut pas être conforme à la règle. Dans ce cas, le coefficient d'emprise au sol fixé par la règle peut être augmenté de 10% afin d'adapter la construction en vue de son insertion sur le terrain, en prenant en compte la morphologie urbaine environnante ;
2. lorsqu'il s'agit de travaux d'extension* de constructions existantes* à la date d'approbation du PLUi présentant une emprise au sol* supérieure à celle requise par la règle ou que ces travaux auraient pour effet de rendre supérieure à celle requise par la règle, dès lors qu'elle est limitée à une augmentation de 20 m² de l'emprise au sol* existante, à la date d'approbation du PLUi ;
3. lorsqu'il s'agit de la mise en œuvre de dispositifs d'isolation en saillie des façades d'une construction existante* à la date d'approbation du PLUi, présentant une emprise au sol* supérieure à celle requise par la règle ou que les travaux rendraient la construction non conforme à la règle. Dans ce cas, les travaux peuvent être réalisés dès lors que les dispositifs d'isolation présentent une épaisseur au plus égale à 20 cm et qu'ils sont en harmonie avec les caractéristiques architecturales de la construction existante.

2.5 - La hauteur maximale des constructions

2.5.1 - Règle générale

La hauteur en gabarit* des constructions est définie par :

- une hauteur de façade* limitée à 9 mètres ($H_f \leq 9$ m) ;
- un volume enveloppe de toiture* limité à 3,50 mètres ($VET \leq 3,50$ m).

Les constructions à destination d'équipements d'intérêt collectif et services publics et de services urbains* peuvent avoir une hauteur* différente de celles fixées ci-dessus, dès lors qu'existent des contraintes ou spécificités architecturales, techniques ou fonctionnelles. Dans ce cas, la hauteur* de la construction est déterminée afin de répondre à ces contraintes tout en prenant en considération les caractéristiques dominantes de l'environnement urbain dans lequel s'inscrit la construction.

2.5.2 - Règles graphiques

Dès lors que figure aux plans de zonage une hauteur, sa valeur se substitue à la hauteur de façade* fixée ci-dessus.

Dans le cas où la légende d'un plan de zonage indique qu'est applicable un plan des filets de hauteur, il convient de se référer à la partie 1 du règlement, chapitre 2 (paragraphe 2.5.4).

2.5.3 - Règles qualitatives

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

1. pour les constructions identifiées aux plans de zonage comme faisant l'objet de prescriptions relatives à la qualité urbaine et architecturale, dès lors que la hauteur est au plus égale à celle de la construction existante*, de la continuité bâtie, de la construction dans l'ensemble bâti ou dans l'ensemble cohérent considéré ;
2. lorsqu'une construction ou l'extension* d'une construction est implantée sur une limite séparative* correspondant à celle d'une zone UDa, UDb ou UDc. Dans l'objectif de garantir un épannelage harmonieux, la hauteur de façade* prévue par la règle peut être réduite au maximum de la hauteur d'un niveau* sur tout ou partie de la construction. L'harmonie de l'épannelage est appréciée au regard de l'environnement urbain et de l'échelle du projet ;

3. lorsqu'en égard aux caractéristiques particulières du terrain*, telles qu'une topographie accidentée, une situation en décalage altimétrique par rapport au niveau de la voie, une localisation au contact de plusieurs voies d'altimétrie différente, la construction ne peut pas être conforme à la règle. Dans ce cas, la hauteur en gabarit est adaptée afin que la volumétrie de la construction favorise son insertion sur le terrain, en prenant en compte la morphologie urbaine environnante ;
4. lorsqu'il s'agit de travaux d'extension* de constructions existantes* à la date d'approbation du PLUi dont la hauteur n'est pas conforme à la règle, dès lors qu'ils sont réalisés dans le respect d'une harmonie d'ensemble de la hauteur de la construction existante ;
5. lorsqu'il s'agit de la mise en œuvre de dispositifs d'isolation par surélévation de la toiture d'une construction existante* à la date d'approbation du PLUi, présentant une hauteur supérieure à celle exigée par la règle ou que ces travaux auraient pour effet de rendre supérieure à celle exigée par la règle, dès lors que la surélévation demeure limitée à la seule nécessité de la mise en œuvre du dispositif d'isolation.

Chapitre 3 - LA QUALITÉ PAYSAGÈRE ET ÉCOLOGIQUE

Rappels :

Outre les dispositions réglementaires prévues dans le présent chapitre, s'imposent de façon complémentaire ou éventuellement substitutive les dispositions graphiques figurant aux plans de zonage dont les effets réglementaires sont essentiellement prévus, s'agissant de la qualité paysagère et écologique, au chapitre 3 de la partie 1 du règlement auquel il convient de se référer.

Dans les secteurs concernés par des orientations d'aménagement et de programmation, tels qu'ils sont délimités aux plans de zonage, le traitement paysager et végétal des espaces peut faire l'objet de prescriptions complémentaires ou éventuellement différentes aux dispositions du présent règlement, avec lesquelles les projets doivent être compatibles (cf. documents III du PLUi).

3.1 - Les espaces libres, leurs composantes et les principes généraux de leur traitement

La conception des projets privilégie une composition paysagère qui :

- à l'échelle de l'îlot, maintient et/ou renforce la végétalisation des coeurs d'îlots ;
- à l'échelle de l'espace de la rue, traite la marge de recul avec un soin particulier pour participer à la qualité de l'espace public ;
- à l'échelle du terrain, inscrit les constructions dans un rapport cohérent et harmonieux entre les espaces bâtis et les espaces libres.

Un soin particulier est apporté à l'aménagement des espaces libres situés en limite d'une zone naturelle ou agricole afin de garantir une transition paysagère qualitative notamment par le choix des plantations qui y sont réalisées ou le maintien et la mise en valeur d'éléments traditionnels existants, tels que les murs, les haies, les alignements d'arbres.

Les principes généraux du traitement des espaces libres figurent au chapitre 3 de la partie 1 du règlement.

3.2 - Le traitement paysager des espaces libres : aspects quantitatifs

3.2.1 - Le coefficient de pleine terre

3.2.1.1 Règle générale

Le coefficient de pleine terre* minimal est de 30% de la superficie du terrain.

Pour la mise en œuvre des espaces de pleine terre, les coefficients de compensation*, prévus au paragraphe 3.1.4 du chapitre 3 de la partie 1 du règlement, sont applicables.

Pour les constructions à destination d'équipements d'intérêt collectif et services publics et de services urbains*, le coefficient de pleine terre* ne leur est pas applicable dès lors qu'existent des contraintes ou spécificités architecturales, techniques ou fonctionnelles.

3.2.1.2 Règle graphique

Dès lors que figure au plan de zonage un coefficient de pleine terre* graphique, sa valeur se substitue à celle fixée au premier alinéa du paragraphe 3.2.1.1.

3.2.1.3 Règle qualitative

Dans les cas d'extensions* de constructions existantes* à la date d'approbation du PLUi, prévus au paragraphe 2.4.3 du présent règlement de zone, dont l'emprise au sol* est supérieure à celle prévue par la règle, le coefficient de pleine terre* fixé ci-dessus peut ne pas être respecté dès lors que la surface des espaces de pleine terre*, avant travaux, n'est pas réduite.

3.3 - Le traitement paysager des espaces libres : aspects qualitatifs

3.3.1 - Les espaces de pleine terre

Le traitement des espaces de pleine terre* est prévu au chapitre 3 (section 3.1) de la partie 1 du règlement).

3.3.2 - Les autres espaces libres

Les espaces libres*, autres que les espaces de pleine terre*, reçoivent un traitement paysager minéral et/ou végétal au regard du contexte environnant. Il s'agit de privilégier la localisation des espaces végétalisés et plantés à proximité de tels espaces aménagés sur les terrains voisins afin de tendre vers un regroupement des plantations en cœur d'îlot.

- **La marge de recul**

L'espace compris entre la limite de voie* et les constructions est majoritairement végétalisé de façon à concourir à la qualité du paysage de la rue qu'il borde. Les espaces permettant d'accéder aux aires de stationnement et/ou les rampes d'accès au stationnement en sous-sol, sont traités dans la composition paysagère de la marge de recul.

- **Les espaces sur dalle**

Les espaces sur dalle, hormis ceux comptabilisés en espace de pleine terre, non affectés à un usage privatif et qui n'entrent pas dans le décompte de l'emprise au sol* des constructions, sont végétalisés dans la majeure partie de leur superficie.

- **Les espaces de stationnement**

Les aires de stationnement réalisées en surface sont conçues, tant dans le choix de leur localisation que dans leur traitement paysager, pour limiter leur impact visuel depuis l'espace public. Un arbre au moins est planté pour quatre places de stationnement. Ces plantations peuvent être regroupées et organisées dans une composition paysagère d'ensemble.

3.3.3 - Les plantations

Les plantations, qu'il s'agisse d'arbres ou de composition de haies, sont effectuées avec des essences locales.

Un arbre au moins est maintenu ou planté par tranche complète de 100 m² d'espace de pleine terre*.

3.4 - Les prescriptions graphiques relatives à la qualité paysagère et écologique

Les espaces ou éléments faisant l'objet d'une protection particulière au titre de la qualité paysagère et écologique sont délimités ou localisés aux plans de zonage. Il s'agit des cœurs d'îlots et lisières de jardins, des espaces collectifs végétalisés, des arbres identifiés, des continuités paysagères, des boisements urbains, des espaces boisés classés ainsi que de la bande de 50 mètres.

Les prescriptions spécifiques applicables à ces espaces et éléments figurent dans la partie 1 du règlement au chapitre 3.

Chapitre 4 - LA QUALITÉ URBAINE, ARCHITECTURALE ET ENVIRONNEMENTALE

Rappels :

Outre les dispositions réglementaires prévues dans le présent chapitre, s'imposent de façon complémentaire ou éventuellement substitutive les dispositions graphiques figurant aux plans de zonage dont les effets réglementaires sont essentiellement prévus, s'agissant de la qualité urbaine, architecturale et environnementale, au chapitre 4 de la partie 1 du règlement auquel il convient de se référer.

Dans les secteurs concernés par des orientations d'aménagement et de programmation, tels qu'ils sont délimités aux plans de zonage, la qualité urbaine, architecturale et environnementale peut faire l'objet de prescriptions complémentaires ou éventuellement différentes aux dispositions du présent règlement, avec lesquelles les projets doivent être compatibles (cf. documents III du PLU).

4.1 - L'insertion du projet dans son environnement

Les principes généraux de l'insertion du projet dans son environnement figurent au chapitre 4 de la partie 1 du règlement.

4.2 - L'aspect extérieur et qualité architecturale de la construction

4.2.1 - La conception des projets

Cette zone regroupe des tissus urbains dans lesquels l'ordonnancement et la volumétrie du bâti sont hétérogènes, tout en créant un front urbain sur rue en ordre discontinu.

Les objectifs poursuivis, tant pour les constructions nouvelles que les extensions*, sont :

- de promouvoir une forme urbaine d'habitat intermédiaire ou de petits collectifs,
- de constituer un front urbain structuré et discontinu pour créer transparences vers les cœurs d'îlot.

Les constructions sont conçues dans la recherche d'une qualité architecturale tout en présentant une simplicité dans leur volume et le traitement de leurs façades. A ce titre, le linéaire des façades des constructions est proportionné à la morphologie du tissu urbain environnant.

Leur architecture est adaptée au contexte urbain, sans faire obstacle à une architecture innovante.

Le choix des matériaux utilisés en façade des constructions est guidé, quant à leur aspect et leur texture, au regard de leur pérennité et leur perméabilité à la lumière, tout en évitant une trop grande diversité de matières et de couleurs sur une même façade.

4.2.2 - Le traitement des toitures*

La conception des toitures* est guidée par une simplicité des formes.

Différents types de toiture* tels que terrasse, à pans ou formes contemporaines sont admis dès lors qu'ils respectent une harmonie d'ensemble et des proportions cohérentes avec la hauteur de façade et la volumétrie de la construction.

La réalisation des toitures* végétalisées privilégie une qualité de mise en œuvre, un choix pertinent de dispositifs limitant leur entretien, afin d'assurer et de garantir une pérennité des végétaux.

Les équipements techniques situés en toiture* tels que système de refroidissement, chauffage, accès aux toitures* sont intégrés qualitativement de manière à ne pas porter atteinte à l'intégrité architecturale de la construction, ni au paysage urbain. En cas de toiture* à pans, les panneaux solaires sont intégrés dans les pans de toiture*.

4.3 - Les clôtures

Par leur aspect, leurs proportions, particulièrement leur hauteur, et le choix de leur traitement, les clôtures s'harmonisent avec la construction principale, le traitement des espaces libres et les caractéristiques dominantes des clôtures environnantes.

Le choix de leur traitement ou des matériaux privilégie leur caractère durable.

La conception et les caractéristiques des clôtures permettent la libre circulation de la petite faune.

4.3.1 - Les clôtures implantées en limite de voie*

La clôture constitue le marquage de la continuité de la rue et de la limite du domaine public.

Sa conception permet d'assurer que la marge de recul végétalisée entre la limite de voie* et la construction participe à l'ambiance de la rue. A ce titre, elle est constituée par une haie vive ou d'un dispositif rigide à claire voie de type barreaudage, surmontant ou non un mur bahut d'une hauteur maximale de 1 mètre.

La hauteur des clôtures est limitée à 2 mètres.

Pour les constructions autres que celles destinées à l'habitation, des clôtures différentes peuvent être réalisées pour des raisons fonctionnelles ou de sécurité.

Les portails et autres dispositifs d'accès s'inscrivent dans la continuité des clôtures tout en recherchant une unité de composition. Pour des raisons de sécurité, les portails peuvent toutefois être implantés en recul par rapport à la limite de voie*. Les dispositifs d'accès sont limités aux besoins fonctionnels du projet.

4.3.2 - Les clôtures implantées en limites séparatives

Les clôtures formant une limite entre un espace construit et une zone agricole ou naturelle concourent au traitement de la transition vers les paysages naturels. A ce titre, les clôtures sont végétales, c'est-à-dire la plantation d'une haie composée d'essences locales, éventuellement doublée de lisses ou d'un grillage, sauf dans le cas où il s'agit de la continuité d'une clôture existante d'une autre nature.

Les autres clôtures ont une hauteur maximale de 2 mètres.

Pour les constructions autres que celles destinées à l'habitation, des clôtures différentes peuvent être réalisées pour des raisons fonctionnelles ou sécuritaires.

4.4 - Les prescriptions graphiques relatives à la qualité urbaine et architecturale

Les constructions, éléments ou ensembles faisant l'objet d'une protection particulière au titre de la qualité urbaine et architecturale sont délimités ou localisés au plan de zonage. Il s'agit des édifices et des éléments du patrimoine urbain et rural, des continuités bâties, des ensembles bâtis, ainsi que des ensembles cohérents.

Les prescriptions spécifiques applicables à ces constructions, ensembles et éléments figurent dans la partie 1 du règlement au chapitre 4.

Chapitre 5 - LES DÉPLACEMENTS ET LE STATIONNEMENT

Rappel :

Dans les secteurs concernés par des orientations d'aménagement et de programmation, tels qu'ils sont délimités aux plans de zonage, la desserte par les voies, l'aménagement des emprises publiques et les modalités de stationnement peuvent faire l'objet de prescriptions complémentaires ou éventuellement différentes aux dispositions du présent règlement, avec lesquelles les projets doivent être compatibles (cf. document III du PLUi).

5.1 - Voies et accès

Les dispositions réglementaires relatives aux voies et aux accès se situent au chapitre 5 de la partie 1 du règlement, auquel il convient de se référer.

5.2 - Stationnement

5.2.1 - Dispositions relatives au stationnement

Les dispositions réglementaires relatives aux normes de stationnement des véhicules automobiles et des vélos, ainsi que leurs modalités de calcul, se situent au chapitre 5 de la partie 1 du règlement, auquel il convient de se référer.

5.2.2 - Modalités de réalisation des places de stationnement

Les dispositions relatives aux modalités de réalisation des places de stationnement sont prévues dans la partie 1 du règlement (chapitre 5).

Le mode de réalisation des places de stationnement contribue à l'insertion paysagère du projet au regard des caractéristiques particulières de son environnement.

La conception et la localisation des aires de stationnement en surface sont prévues, lorsqu'elles sont autorisées, au chapitre 3, section 3.3 du présent règlement de zone.

Chapitre 6 - LES ÉQUIPEMENTS ET LES RÉSEAUX

Rappel :

Dans les secteurs concernés par des orientations d'aménagement et de programmation, tels qu'ils sont délimités aux plans de zonage, les équipements et les réseaux peuvent faire l'objet de prescriptions complémentaires ou éventuellement différentes aux dispositions du présent règlement, avec lesquelles les projets doivent être compatibles (cf. documents III du PLUi).

6.1 - Desserte par les réseaux

Les dispositions réglementaires relatives à la desserte par les réseaux se situent au chapitre 6 de la partie 1 du règlement, auquel il convient de se référer.

6.2 - Collecte des déchets

Les dispositions réglementaires relatives à la collecte des déchets se situent au chapitre 6 de la partie 1 du règlement, auquel il convient de se référer.

ZONE UDe

Rappel des principales caractéristiques de la zone

Cette zone correspond aux espaces situés à proximité de la Seine. Elle est composée de villas implantées sur de vastes terrains arborés.

L'objectif est de préserver la qualité de ce tissu urbain, en préservant la volumétrie des constructions et leur rapport avec l'espace végétal qui les entoure.

Les termes utilisés dans le règlement identifiés par un astérisque (*) font l'objet d'une définition ou d'une disposition réglementaire figurant dans la partie 1 du règlement : "définitions et dispositions communes".

Il convient de s'y référer pour disposer d'une bonne compréhension de la règle et d'en faire une juste application.

Chapitre 1 - LA DESTINATION DES CONSTRUCTIONS ET L'USAGE DES SOLS

Rappels :

Outre les dispositions réglementaires prévues dans le présent chapitre, s'imposent de façon complémentaire ou éventuellement substitutive :

- les dispositions transversales prévues au chapitre 1 de la partie 1 du règlement, notamment les secteurs de mixité sociale ;
- les dispositions graphiques figurant aux plans de zonage dont les effets réglementaires sont essentiellement prévus, s'agissant de la destination des constructions, au chapitre 1 de la partie 1 du règlement auquel il convient de se référer.

Dans les secteurs concernés par des orientations d'aménagement et de programmation, tels qu'ils sont délimités aux plans de zonage, l'usage des sols et la destination des constructions peuvent faire l'objet de prescriptions complémentaires ou éventuellement différentes aux dispositions du présent règlement, avec lesquelles les projets doivent être compatibles (cf. documents III du PLUi).

1.1 - Destinations des constructions, usages des sols et natures d'activités du sol interdits

Il est utile de rappeler que toute occupation ou utilisation du sol qui n'est pas interdite au titre de la présente section ou qui n'est pas soumise à des conditions particulières (section 1.2) est admise.

Sont interdites les occupations et utilisations du sol suivantes :

1. les occupations et utilisations du sol de nature à porter atteinte au caractère de la zone ;
2. les constructions à destination d'entrepôt ;
3. les constructions à destination de commerce de gros ;
4. l'aménagement de terrains de camping et de parcs résidentiels de loisirs dès lors qu'ils ne constituent pas des équipements d'intérêt collectif et services publics.

Toutefois, les constructions ou occupations et utilisations du sol existantes avant la date d'approbation du PLUi et régulièrement autorisées ayant une destination interdite par le présent règlement, peuvent faire l'objet d'extensions mesurées ou de travaux conservatoires.

1.2 - Destinations des constructions, usages des sols et natures d'activités soumis à conditions

1.2.1 - Conditions relatives à la destination des constructions, à la nature des travaux et leur localisation

1. Les constructions à destination de **commerce de détail et d'artisanat principalement destiné à la vente de biens ou de services**, dès lors que leur surface de plancher est au plus égale à 150 m².

Dans tous les cas, est admise une augmentation de 10% de la surface de plancher existante à la date d'approbation du PLUi.

2. les constructions à destination de **restauration, et d'activités de service où s'effectue l'accueil d'une clientèle**, d'une surface de plancher au plus égale à 150 m² ;
3. **les constructions à destination d'industrie dès lors qu'il s'agit d'activité artisanale** et qu'elles ne sont pas susceptibles d'engendrer des nuisances incompatibles avec le caractère dominant de la zone ;
4. les constructions et installations à destination d'équipement d'intérêt collectif et services publics ;
5. les constructions, travaux et installations nécessaires au fonctionnement de services urbains* ;
6. les affouillements ou exhaussements des sols, dès lors qu'ils sont liés et nécessaires à :
 - des travaux de construction ou des occupations et utilisations du sol admises par le règlement ;
 - la lutte contre des risques ou des nuisances de toute nature ;
 - la mise en valeur ou la restauration d'espaces écologiques sensibles, tels que les zones humides.

Rappels :

Outre les dispositions réglementaires prévues dans le présent chapitre, s'imposent de façon complémentaire ou éventuellement substitutive les dispositions graphiques figurant aux plans de zonage dont les effets réglementaires sont essentiellement prévus, s'agissant de la volumétrie et de l'implantation des constructions, aux chapitres 2 et 3 de la partie 1 du règlement auxquels il convient de se référer.

Dans les secteurs concernés par des orientations d'aménagement et de programmation, tels qu'ils sont délimités aux plans de zonage, la volumétrie et l'implantation des constructions peuvent faire l'objet de prescriptions complémentaires ou éventuellement différentes aux dispositions du présent règlement, avec lesquelles les projets doivent être compatibles (cf. documents III du PLU).

2.1 - L'implantation des constructions par rapport aux voies et emprises publiques ou privées**2.1.1 - Règle générale**

Les constructions sont implantées en recul de la limite de voie*.

Le recul*, est au moins égal à 5 mètres ($RI \geq 5$ m).

Les constructions à destination d'équipements d'intérêt collectif et services publics et de services urbains* peuvent être implantées en limite de voie* ou avec un recul* moindre que celui fixé ci-dessus, dès lors qu'existent des contraintes ou spécificités architecturales, techniques ou fonctionnelles. Le choix de leur implantation prend cependant en considération les caractéristiques dominantes de l'environnement urbain dans lequel s'inscrit la construction.

2.1.2 - Règles qualitatives

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

1. pour les constructions identifiées aux plans de zonage comme faisant l'objet de prescriptions relatives à la qualité urbaine et architecturale, dès lors que le choix d'implantation de la construction ou de l'extension* est fait de façon à mettre en valeur les caractéristiques de la construction, de la continuité bâtie, de l'ensemble bâti ou de l'ensemble cohérent considéré ;
2. lorsque l'implantation d'une construction ne peut pas être conforme à la règle en raison de la préservation d'un élément ou d'un espace végétal identifié au plan de zonage au titre de la qualité paysagère et écologique. Dans ce cas, le choix d'implantation de la construction est déterminé afin de mettre en valeur cet élément, tout en prenant en compte la morphologie urbaine environnante ;
3. lorsqu'il s'agit de l'implantation d'une construction qui s'inscrit dans une séquence urbaine significative dont l'organisation morphologique particulière ne correspond pas à la règle. Dans ce cas, la construction est implantée en respectant la même implantation qu'une des constructions édifiées sur un des terrains limitrophes ;

4. lorsque eu égard aux caractéristiques particulières du terrain*, telles qu'une configuration irrégulière, une topographie accidentée, une situation en décalage altimétrique par rapport au niveau de la voie, une localisation au contact de plusieurs limites de voie* (terrain d'angle notamment...), l'implantation de la construction ne peut pas être conforme à la règle. Dans ce cas, le choix d'implantation de la construction est déterminé afin d'adapter la construction en vue de son insertion sur le terrain, en prenant en compte la morphologie urbaine environnante ;
5. lorsqu'il s'agit de travaux d'extension* de constructions existantes* à la date d'approbation du PLUi implantées différemment de la règle. Dans ce cas, l'extension* peut être réalisée en respectant la même implantation que celle de la construction existante ;
6. lorsqu'il s'agit de la mise en œuvre de dispositifs d'isolation en saillie des façades d'une construction existante* à la date d'approbation du PLUi, implantée différemment de la règle ou que les travaux rendraient la construction non conforme à la règle. Dans ce cas, les travaux peuvent être réalisés dès lors que les dispositifs d'isolation présentent une épaisseur au plus égale à 20 cm et qu'ils sont en harmonie avec les caractéristiques architecturales de la construction existante.

2.2 - L'implantation des constructions par rapport aux limites séparatives

2.2.1 - Règle générale

Les constructions sont implantées en retrait* des limites séparatives*.

Le retrait* est au moins égal à 6 mètres ($R \geq 6$ m).

Toutefois, peuvent être implantées en limite séparative* des annexes* dont la hauteur totale* est au plus égale à 3,50 mètres, à l'exception des piscines couvertes ou non.

Les constructions à destination d'équipements d'intérêt collectif et services publics et de services urbains* peuvent être implantées sur les limites séparatives ou en retrait* de ces dernières. Le choix de leur implantation prend en considération les contraintes ou spécificités architecturales, techniques ou fonctionnelles liées à la nature de l'équipement, les caractéristiques dominantes de l'environnement urbain dans lequel s'inscrit la construction ainsi que la configuration du terrain.

2.2.2 - Règles qualitatives

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

1. pour les constructions identifiées aux plans de zonage comme faisant l'objet de prescriptions relatives à la qualité urbaine et architecturale, dès lors que le choix d'implantation de la construction ou de l'extension* est fait de façon à mettre en valeur les caractéristiques de la construction, de la continuité bâtie, de l'ensemble bâti ou de l'ensemble cohérent considéré ;
2. lorsqu'il s'agit de travaux d'extension* d'une construction existante* à la date d'approbation du PLUi dont l'implantation n'est pas conforme à la règle, dès lors qu'ils sont réalisés dans le respect d'une harmonie d'ensemble avec la construction existante et qu'aucune baie* nouvelle n'est créée dans les parties de la construction qui ne respecteraient pas le retrait* minimal prévu par la règle ;
3. lorsqu'il s'agit de la mise en œuvre de dispositifs d'isolation en saillie des façades d'une construction existante* à la date d'approbation du PLUi implantée différemment de la règle ou que les travaux rendraient la construction non conforme à la règle. Dans ce cas, les travaux peuvent être réalisés dès lors que les dispositifs d'isolation présentent une épaisseur au plus égale à 20 cm et qu'ils sont en harmonie avec les caractéristiques architecturales de la construction existante.

2.3 - L'implantation des constructions les unes par rapport aux autres sur une même propriété

2.3.1 - Règle générale

La distance* minimale entre constructions ou parties de construction non contiguës implantées sur un même terrain* est au moins égale à 10 mètres ($D \geq 10$ m).

La distance* entre une annexe* et une autre construction n'est pas réglementée.

La distance* entre des constructions à destination d'équipements d'intérêt collectif et services publics et de services urbains* n'est pas réglementée.

2.3.2 - Règles qualitatives

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

1. pour les constructions identifiées aux plans de zonage comme faisant l'objet de prescriptions relatives à la qualité urbaine et architecturale, dès lors que le choix d'implantation de la construction ou de l'extension* est fait de façon à mettre en valeur les caractéristiques de la construction, de la continuité bâtie, de l'ensemble bâti ou de l'ensemble cohérent considéré ;
2. lorsqu'il s'agit de travaux d'extension* de constructions existantes* à la date d'approbation du PLUi, dont l'implantation n'est pas conforme à la règle, dès lors qu'elle est réalisée dans le respect d'une harmonie d'ensemble de la construction et que cette extension n'a pas pour effet de réduire la distance existante entre les deux constructions ;
3. lorsqu'il s'agit de la mise en œuvre de dispositifs d'isolation en saillie des façades d'une construction existante* à la date d'approbation du PLUi, présentant une distance* inférieure à celle exigée par la règle ou que ces travaux auraient pour effet de rendre inférieure à celle exigée par la règle, dès lors que les dispositifs d'isolation présentent une épaisseur au plus égale à 20 cm et qu'ils sont en harmonie avec les caractéristiques architecturales de la construction existante.

2.4 - L'emprise au sol des constructions

2.4.1 - Règle générale

Le coefficient d'emprise au sol* des constructions est limité à 20 % de la superficie du terrain.

Le coefficient d'emprise au sol* n'est pas réglementé pour les constructions à destination d'équipements d'intérêt collectif et services publics et de services urbains*.

2.4.2 - Règles graphiques

Dès lors que figure aux plans de zonage un coefficient d'emprise au sol*, sa valeur se substitue à celle fixée au paragraphe 2.4.1.

2.4.3 - Règles qualitatives

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

1. lorsque, eu égard aux caractéristiques particulières du terrain*, tel qu'une topographie accidentée, la construction ne peut pas être conforme à la règle. Dans ce cas, le coefficient d'emprise au sol fixé par la règle peut être augmenté de 10% afin d'adapter la construction en vue de son insertion sur le terrain, en prenant en compte la morphologie urbaine environnante ;
2. lorsqu'il s'agit de travaux d'extension* de constructions existantes* à la date d'approbation du PLUi présentant une emprise au sol* supérieure à celle requise par la règle ou que ces travaux auraient pour effet de rendre supérieure à celle requise par la règle, dès lors qu'elle est limitée à une augmentation de 20 m² de l'emprise au sol* existante, à la date d'approbation du PLUi ;

3. lorsqu'il s'agit de la mise en œuvre de dispositifs d'isolation en saillie des façades d'une construction existante* à la date d'approbation du PLUi, présentant une emprise au sol* supérieure à celle requise par la règle ou que les travaux rendraient la construction non conforme à la règle. Dans ce cas, les travaux peuvent être réalisés dès lors que les dispositifs d'isolation présentent une épaisseur au plus égale à 20 cm et qu'ils sont en harmonie avec les caractéristiques architecturales de la construction existante.

2.5 - La hauteur maximale des constructions

2.5.1 - Règle générale

La hauteur en gabarit* des constructions est définie par :

- une hauteur de façade* limitée à 9 mètres ($H_f \leq 9$ m) ;
- un volume enveloppe de toiture* limité à 3,50 mètres ($VET \leq 3,50$ m).

Les constructions à destination d'équipements d'intérêt collectif et services publics et de services urbains* peuvent avoir une hauteur* différente de celles fixées ci-dessus, dès lors qu'existent des contraintes ou spécificités architecturales, techniques ou fonctionnelles. Dans ce cas, la hauteur* de la construction est déterminée afin de répondre à ces contraintes tout en prenant en considération les caractéristiques dominantes de l'environnement urbain dans lequel s'inscrit la construction.

2.5.2 - Règles graphiques

Dès lors que figure aux plans de zonage une hauteur, sa valeur se substitue à la hauteur de façade* fixée ci-dessus.

Dans le cas où la légende d'un plan de zonage indique qu'est applicable un plan des filets de hauteur, il convient de se référer à la partie 1 du règlement, chapitre 2 (paragraphe 2.5.4).

2.5.3 - Règles qualitatives

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

1. pour les constructions identifiées aux plans de zonage comme faisant l'objet de prescriptions relatives à la qualité urbaine et architecturale, dès lors que la hauteur est au plus égale à celle de la construction existante*, de la continuité bâtie, de la construction dans l'ensemble bâti ou dans l'ensemble cohérent considéré ;
2. lorsqu'en égard aux caractéristiques particulières du terrain*, telles qu'une topographie accidentée, une situation en décalage altimétrique par rapport au niveau de la voie, une localisation au contact de plusieurs voies d'altimétrie différente, la construction ne peut pas être conforme à la règle. Dans ce cas, la hauteur en gabarit est adaptée afin que la volumétrie de la construction favorise son insertion sur le terrain, en prenant en compte la morphologie urbaine environnante ;
3. lorsqu'il s'agit de travaux d'extension* de constructions existantes* à la date d'approbation du PLUi dont la hauteur n'est pas conforme à la règle, dès lors qu'ils sont réalisés dans le respect d'une harmonie d'ensemble de la hauteur de la construction existante* ;
4. lorsqu'il s'agit de la mise en œuvre de dispositifs d'isolation par surélévation de la toiture d'une construction existante* à la date d'approbation du PLUi, présentant une hauteur supérieure à celle exigée par la règle ou que ces travaux auraient pour effet de rendre supérieure à celle exigée par la règle, dès lors que la surélévation demeure limitée à la seule nécessité de la mise en œuvre du dispositif d'isolation.

Rappels :

Outre les dispositions réglementaires prévues dans le présent chapitre, s'imposent de façon complémentaire ou éventuellement substitutive les dispositions graphiques figurant aux plans de zonage dont les effets réglementaires sont essentiellement prévus, s'agissant de la qualité paysagère et écologique, au chapitre 3 de la partie 1 du règlement auquel il convient de se référer.

Dans les secteurs concernés par des orientations d'aménagement et de programmation, tels qu'ils sont délimités aux plans de zonage, le traitement paysager et végétal des espaces peut faire l'objet de prescriptions complémentaires ou éventuellement différentes aux dispositions du présent règlement, avec lesquelles les projets doivent être compatibles (cf. documents III du PLUi).

3.1 - Les espaces libres, leurs composantes et les principes généraux de leur traitement

Le traitement des espaces libres prend en compte la valeur paysagère du site à très forte dominante végétale. A cet effet, les espaces libres* reçoivent un traitement paysager de qualité et sont végétalisés dans une composition structurée dans ses différentes strates végétales*. Cette composition paysagère permet de maintenir et/ou de renforcer la trame verte urbaine par la recherche de continuités végétales.

La conception des projets privilégie une composition paysagère qui :

- à l'échelle du paysage, s'accorde avec les caractéristiques du site et la proximité de la Seine ;
- à l'échelle du terrain, organise un rapport entre espaces bâtis et espaces libres* qui laisse une place prépondérante aux surfaces végétalisées ;
- prend en compte, le cas échéant, le caractère arboré du terrain.

Un soin particulier est apporté à l'aménagement des espaces libres situés en limite d'une zone naturelle ou agricole afin de garantir une transition paysagère qualitative notamment par le choix des plantations qui y sont réalisées ou le maintien et la mise en valeur d'éléments traditionnels existants, tels que les murs, les haies, les alignements d'arbres.

Les principes généraux du traitement des espaces libres figurent au chapitre 3 de la partie 1 du règlement.

3.2 - Le traitement paysager des espaces libres : aspects quantitatifs**3.2.1 - Le coefficient de pleine terre****3.2.1.1 Règle générale**

Le coefficient de pleine terre* minimal est de **40%** de la superficie du terrain.

Pour les constructions à destination d'équipements d'intérêt collectif et services publics et de services urbains*, le coefficient de pleine terre* ne leur est pas applicable dès lors qu'existent des contraintes ou spécificités architecturales, techniques ou fonctionnelles.

3.2.1.2 Règle graphique

Dès lors que figure au plan de zonage un coefficient de pleine terre* graphique, sa valeur se substitue à celle fixée au premier alinéa du paragraphe 3.2.1.1.

3.2.1.3 Règle qualitative

Dans les cas d'extensions* de constructions existantes* à la date d'approbation du PLUi, prévus au paragraphe 2.4.3 du présent règlement de zone, dont l'emprise au sol* est supérieure à celle prévue par la règle, le coefficient de pleine terre* fixé ci-dessus peut ne pas être respecté dès lors que la surface des espaces de pleine terre*, avant travaux, n'est pas réduite.

3.3 - Le traitement paysager des espaces libres : aspects qualitatifs

3.3.1 - Les espaces de pleine terre

Le traitement des espaces de pleine terre* est prévu au chapitre 3 (section 3.1) de la partie 1 du règlement).

3.3.2 - Les autres espaces libres

Les espaces libres*, autres que les espaces de pleine terre*, reçoivent un traitement paysager minéral et/ou végétal au regard du contexte environnant. Il s'agit de privilégier la localisation des espaces végétalisés et plantés à proximité de tels espaces aménagés sur les terrains voisins afin de tendre vers un regroupement des plantations.

- **La marge de recul**

L'espace compris entre la limite de voie* et les constructions est majoritairement végétalisé de façon à concourir au paysage de la rue qu'il borde.

- **Les espaces sur dalle**

Les espaces sur dalle, hormis ceux comptabilisés en espace de pleine terre, non affectés à un usage privatif et qui n'entrent pas dans le décompte de l'emprise au sol* des constructions, sont végétalisés dans la majeure partie de leur superficie.

- **Les espaces de stationnement**

Les aires de stationnement réalisées en surface sont conçues, tant dans le choix de leur localisation que dans leur traitement paysager, pour limiter leur impact visuel depuis l'espace public. Un arbre au moins est planté pour quatre places de stationnement. Ces plantations peuvent être regroupées et organisées dans une composition paysagère d'ensemble.

3.3.3 - Les plantations

Les plantations, qu'il s'agisse d'arbres ou de composition de haies, sont effectuées avec des essences locales.

Un arbre au moins est maintenu ou planté par tranche complète de 100 m² d'espace de pleine terre*.

3.4 - Les prescriptions graphiques relatives à la qualité paysagère et écologique

Les espaces ou éléments faisant l'objet d'une protection particulière au titre de la qualité paysagère et écologique sont délimités ou localisés aux plans de zonage. Il s'agit des cœurs d'îlots et lisières de jardins, des espaces collectifs végétalisés, des arbres identifiés, des continuités paysagères, des boisements urbains, des espaces boisés classés ainsi que de la bande de 50 mètres.

Les prescriptions spécifiques applicables à ces espaces et éléments figurent dans la partie 1 du règlement au chapitre 3.

Rappels :

Outre les dispositions réglementaires prévues dans le présent chapitre, s'imposent de façon complémentaire ou éventuellement substitutive les dispositions graphiques figurant aux plans de zonage dont les effets réglementaires sont essentiellement prévus, s'agissant de la qualité urbaine, architecturale et environnementale, au chapitre 4 de la partie 1 du règlement auquel il convient de se référer.

Dans les secteurs concernés par des orientations d'aménagement et de programmation, tels qu'ils sont délimités aux plans de zonage, la qualité urbaine, architecturale et environnementale peut faire l'objet de prescriptions complémentaires ou éventuellement différentes aux dispositions du présent règlement, avec lesquelles les projets doivent être compatibles (cf. documents III du PLUi).

4.1 - L'insertion du projet dans son environnement

Les principes généraux de l'insertion du projet dans son environnement figurent au chapitre 4 de la partie 1 du règlement.

4.2 - L'aspect extérieur et qualité architecturale de la construction**4.2.1 - La conception des projets**

Dans cette zone qui regroupe les secteurs résidentiels en bord de Seine, les projets sont conçus en tenant compte de cette situation paysagère spécifique.

A ce titre, les projets sont conçus pour :

- développer une architecture de qualité, tant dans l'ordonnancement des constructions que dans leurs volumétries ainsi que dans le choix des matériaux utilisés ;
- garantir un rapport renforcé entre les constructions et l'organisation paysagère des espaces libres* composant leur jardin ;
- traiter avec un soin particulier l'espace entre la limite de voie et les constructions, y compris la clôture, afin de créer un paysage sur rue homogène et de qualité.

Les annexes sont traitées avec le même soin et avec la même recherche de qualité que la construction principale.

4.2.2 - Le traitement des toitures*

La conception des toitures* est guidée par une simplicité des formes.

Différents types de toiture* tels que terrasse, à pans ou formes contemporaines sont admis dès lors qu'ils respectent une harmonie d'ensemble et des proportions cohérentes avec la hauteur de façade et la volumétrie de la construction.

La réalisation des toitures* végétalisées privilégie une qualité de mise en œuvre, un choix pertinent de dispositifs limitant leur entretien, afin d'assurer et de garantir une pérennité des végétaux.

Les équipements techniques situés en toiture* tels que système de refroidissement, chauffage, accès aux toitures* sont intégrés qualitativement de manière à ne pas porter atteinte à l'intégrité architecturale de la construction, ni au paysage urbain. En cas de toiture* à pans, les panneaux solaires sont intégrés dans les pans de toiture*.

4.3 - Les clôtures

Par leur aspect, leurs proportions, particulièrement leur hauteur, et le choix de leur traitement, les clôtures s'harmonisent avec la construction principale, le traitement des espaces libres et les caractéristiques dominantes des clôtures environnantes.

Le choix de leur traitement ou des matériaux privilégie leur caractère durable.

La conception et les caractéristiques des clôtures permettent la libre circulation de la petite faune.

4.3.1 - Les clôtures implantées en limite de voie*

La clôture constitue le marquage de la continuité de la rue et de la limite du domaine public.

Sa conception permet d'assurer que la marge de recul végétalisée entre la limite de voie* et la construction participe à l'ambiance de la rue.

La hauteur des clôtures est limitée à 2 mètres.

Dès lors qu'une clôture ancienne et de qualité existe, il convient de la conserver, quelle que soit sa hauteur, voire de la restaurer. Il en est de même pour les portails.

Les portails et autres dispositifs d'accès s'inscrivent dans la continuité des clôtures tout en recherchant une unité de composition. Pour des raisons de sécurité, les portails peuvent toutefois être implantés en recul par rapport à la limite de voie*. Les dispositifs d'accès sont limités aux besoins fonctionnels du projet.

4.3.2 - Les clôtures implantées en limites séparatives

Les clôtures formant une limite entre un espace construit et une zone agricole ou naturelle concourent au traitement de la transition vers les paysages naturels. A ce titre, les clôtures sont végétales, c'est-à-dire la plantation d'une haie composée d'essences locales, éventuellement doublée de lisses ou d'un grillage, sauf dans le cas où il s'agit de la continuité d'une clôture existante d'une autre nature.

Les autres clôtures ont une hauteur maximale de 2 mètres.

Pour les constructions autres que celles destinées à l'habitation, des clôtures différentes peuvent être réalisées pour des raisons fonctionnelles ou sécuritaires.

4.4 - Les prescriptions graphiques relatives à la qualité urbaine et architecturale

Les constructions, éléments ou ensembles faisant l'objet d'une protection particulière au titre de la qualité urbaine et architecturale sont délimités ou localisés au plan de zonage. Il s'agit des édifices et des éléments du patrimoine urbain et rural, des continuités bâties, des ensembles bâtis, ainsi que des ensembles cohérents.

Les prescriptions spécifiques applicables à ces constructions, ensembles et éléments figurent dans la partie 1 du règlement au chapitre 4.

Chapitre 5 - LES DÉPLACEMENTS ET LE STATIONNEMENT

Rappel :

Dans les secteurs concernés par des orientations d'aménagement et de programmation, tels qu'ils sont délimités aux plans de zonage, la desserte par les voies, l'aménagement des emprises publiques et les modalités de stationnement peuvent faire l'objet de prescriptions complémentaires ou éventuellement différentes aux dispositions du présent règlement, avec lesquelles les projets doivent être compatibles (cf. document III du PLUi).

5.1 - Voies et accès

Les dispositions réglementaires relatives aux voies et aux accès se situent au chapitre 5 de la partie 1 du règlement, auquel il convient de se référer.

5.2 - Stationnement

5.2.1 - Dispositions relatives au stationnement

Les dispositions réglementaires relatives aux normes de stationnement des véhicules automobiles et des vélos, ainsi que leurs modalités de calcul, se situent au chapitre 5 de la partie 1 du règlement, auquel il convient de se référer.

5.2.2 - Modalités de réalisation des places de stationnement

Les dispositions relatives aux modalités de réalisation des places de stationnement sont prévues dans la partie 1 du règlement (chapitre 5).

Le mode de réalisation des places de stationnement contribue à l'insertion paysagère du projet au regard des caractéristiques particulières de son environnement.

La conception et la localisation des aires de stationnement en surface sont prévues, lorsqu'elles sont autorisées, au chapitre 3, section 3.3 du présent règlement de zone.

Chapitre 6 - LES ÉQUIPEMENTS ET LES RÉSEAUX

Rappel :

Dans les secteurs concernés par des orientations d'aménagement et de programmation, tels qu'ils sont délimités aux plans de zonage, les équipements et les réseaux peuvent faire l'objet de prescriptions complémentaires ou éventuellement différentes aux dispositions du présent règlement, avec lesquelles les projets doivent être compatibles (cf. documents III du PLUi).

6.1 - Desserte par les réseaux

Les dispositions réglementaires relatives à la desserte par les réseaux se situent au chapitre 6 de la partie 1 du règlement, auquel il convient de se référer.

6.2 - Collecte des déchets

Les dispositions réglementaires relatives à la collecte des déchets se situent au chapitre 6 de la partie 1 du règlement, auquel il convient de se référer.

ZONE AP

Rappel des principales caractéristiques de la zone

Cette zone correspond à des espaces agricoles sensibles au regard de leur qualité paysagère, esthétique ou écologique.

L'objectif est de conserver ces espaces dans leur vocation agricole tout en les protégeant de tout usage, utilisation des sols, construction ou activité qui ne serait pas compatible avec la préservation de leur qualité, en lien avec l'orientation d'aménagement trame verte et bleue.

Les termes utilisés dans le règlement identifiés par un astérisque (*) font l'objet d'une définition ou d'une disposition réglementaire figurant dans la partie 1 du règlement : "définitions et dispositions communes".

Il convient de s'y référer pour disposer d'une bonne compréhension de la règle et d'en faire une juste application.

CHAPITRE 1 - LA DESTINATION DES CONSTRUCTIONS ET L'USAGE DES SOLS

Rappels :

Outre les dispositions réglementaires prévues dans le présent chapitre, s'imposent de façon complémentaire ou éventuellement substitutive les dispositions graphiques figurant aux plans de zonage dont les effets réglementaires sont essentiellement prévus, s'agissant de la destination des constructions, au chapitre 1 de la partie 1 du règlement à laquelle il convient de se référer.

Dans les secteurs concernés par des orientations d'aménagement et de programmation, tels qu'ils sont délimités aux plans de zonage, l'usage des sols et la destination des constructions peuvent faire l'objet de prescriptions complémentaires ou éventuellement différentes aux dispositions du présent règlement, avec lesquelles les projets doivent être compatibles (cf. documents III du PLUi).

1.1 - Destinations des constructions, usages des sols et natures d'activités du sol interdits

Sont interdits les destinations de constructions, usages des sols et natures d'activités, autres que ceux autorisés sous conditions à la section 1.2 ci-dessous.

1.2 - Destinations des constructions, usages des sols et natures d'activités soumis à conditions

Dès lors qu'ils s'insèrent en harmonie avec leur environnement et ne compromettent ni l'activité agricole ou pastorale, ni la circulation des engins agricoles, ni la qualité paysagère, ni la richesse écologique, de la zone, sont admis les constructions, usages des sols et natures d'activités suivants :

1. **les ouvrages d'infrastructure** terrestre et fluviale, ainsi que les constructions, les équipements et les installations techniques qui leur sont directement liés et nécessaires à leur bon fonctionnement ;
2. les constructions, ouvrages et installations nécessaires au fonctionnement de services urbains* ;
3. **les ouvrages et installations nécessaires et directement liés au bon fonctionnement des réseaux** autres que ceux visés ci-dessus ;
4. **les travaux d'adaptation et de réfection** des constructions existantes* à la date d'approbation du PLUi, sans changement de destination, sous réserve du 4 ci-dessous ;

5. **le changement de destination*** des constructions existantes* identifiées au plan de zonage, dès lors que :
 - la future destination de la construction est compatible avec les caractéristiques de la construction d'origine ainsi qu'avec les caractéristiques écologiques et/ou paysagères du lieu dans lequel elle se situe,
 - les travaux rendus nécessaires par ce changement de destination prennent en compte les caractéristiques architecturales du bâti d'origine et sont réalisés dans le volume existant de la construction.
6. **les abris pour animaux**, dès lors que leur emprise au sol* est limitée à 20 m² par terrain existant à la date d'approbation du PLUi. Ces abris sont fermés au maximum sur trois côtés ;
7. **les affouillements ou exhaussements des sols**, dès lors qu'ils sont liés et nécessaires :
 - à des travaux de construction ou occupations et utilisations du sol admises par le règlement,
 - à la lutte contre des risques ou des nuisances de toute nature ;
 - la mise en valeur ou la restauration d'espaces écologiques sensibles, telles que les zones humides.

CHAPITRE 2 - LA MORPHOLOGIE ET L'IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS

Rappels :

Outre les dispositions réglementaires prévues dans le présent chapitre, s'imposent de façon complémentaire ou éventuellement substitutive les dispositions graphiques figurant aux plans de zonage dont les effets réglementaires sont essentiellement prévus, s'agissant de la volumétrie et de l'implantation des constructions, aux chapitres 2 et 3 de la partie 1 du règlement à laquelle il convient de se référer.

Dans les secteurs concernés par des orientations d'aménagement et de programmation, tels qu'ils sont délimités aux plans de zonage), la volumétrie et l'implantation des constructions peuvent faire l'objet de prescriptions complémentaires ou éventuellement différentes aux dispositions du présent règlement, avec lesquelles les projets doivent être compatibles (cf. documents III du PLUi).

2.1 - L'implantation des constructions par rapport aux voies et emprises publiques ou privées

Non réglementée.

2.2 - L'implantation des constructions par rapport aux limites séparatives

Non réglementée.

2.3 - L'implantation des constructions les unes par rapport aux autres sur une même propriété

Non réglementée.

2.4 - L'emprise au sol des constructions

Non réglementée.

2.5 - La hauteur maximale des constructions

Pour les abris pour animaux, la hauteur totale* des constructions est limitée à 3,50 mètres.

CHAPITRE 3 - LA QUALITÉ PAYSAGÈRE ET ÉCOLOGIQUE

Rappels :

Outre les dispositions réglementaires prévues dans le présent chapitre, s'imposent de façon complémentaire ou éventuellement substitutive les dispositions graphiques figurant aux plans de zonage dont les effets réglementaires sont essentiellement prévus, s'agissant de la qualité paysagère et environnementale, au chapitre 3 de la partie 1 du règlement auquel il convient de se référer.

Dans les secteurs concernés par des orientations d'aménagement et de programmation, tels qu'ils sont délimités aux plans de zonage, le traitement paysager et végétal des espaces peut faire l'objet de prescriptions complémentaires ou éventuellement différentes aux dispositions du présent règlement, avec lesquelles les projets doivent être compatibles (cf. documents III du PLUi).

3.1 - Règle générale

3.1.1 - Principes généraux

Les espaces agricoles dans cette zone sont protégés compte tenu de leur qualité paysagère, esthétique ou de leur richesse écologique.

Cette protection vise à préserver ces espaces de tout usage, construction et activité qui serait incompatible avec leur qualité.

A ce titre, les travaux, ouvrages, installations, constructions ou aménagements de constructions existantes*, par leur conception, leur mode de réalisation, leur aspect extérieur, prennent en considération les caractéristiques spécifiques de leur environnement afin de s'y intégrer de façon à minimiser leur impact visuel et écologique.

En outre, tout aménagement est conçu en compatibilité avec l'orientation d'aménagement trame verte et bleue (document III, partie 4).

3.1.2 - Les espaces libres, leurs composantes et les principes généraux de leur traitement

Les principes généraux du traitement des espaces libres figurent au chapitre 3 de la partie 1 du règlement.

3.2 - Les prescriptions graphiques relatives à la qualité paysagère et écologique

Les espaces ou éléments faisant l'objet d'une protection particulière au titre de la qualité paysagère et écologique sont délimités ou localisés aux plans de zonage. Il s'agit des cœurs d'ilots et lisières de jardins, des espaces collectifs végétalisés, des arbres identifiés, des continuités paysagères, des boisements urbains, des espaces boisés classés et de la bande de 50 mètres.

Les prescriptions spécifiques applicables à ces espaces et éléments figurent dans la partie 1 du règlement au chapitre 3.

CHAPITRE 4 - LA QUALITÉ URBAINE, ARCHITECTURALE ET ENVIRONNEMENTALE

Rappels :

Outre les dispositions réglementaires prévues dans le présent chapitre, s'imposent de façon complémentaire ou éventuellement substitutive les dispositions graphiques figurant aux plans de zonage dont les effets réglementaires sont essentiellement prévus, s'agissant de la qualité urbaine, architecturale et environnementale, aux chapitres 3 et 4 de la partie 1 du règlement auxquels il convient de se référer.

Dans les secteurs concernés par des orientations d'aménagement et de programmation, tels qu'ils sont délimités aux plans de zonage, la qualité urbaine, architecturale et environnementale peut faire l'objet de prescriptions complémentaires ou éventuellement différentes aux dispositions du présent règlement, avec lesquelles les projets doivent être compatibles (cf. documents III du PLU)

4.1 - L'insertion du projet dans son environnement

La conception des travaux, ouvrages, installations, constructions, par leur situation, leurs dimensions, leur mode de réalisation, prend en compte les spécificités de l'intérêt et la qualité des lieux, du paysage naturel ainsi que la conservation des perspectives paysagères.

Les principes généraux de l'insertion du projet dans son environnement figurent au chapitre 4 de la partie 1 du règlement (chapitre 4.1).

4.2 - Traitement des clôtures

Les clôtures, à l'exception de celles nécessaires à l'exploitation agricole, doivent être directement liées à une construction ou un usage du sol admis par le règlement de zone.

Les clôtures formant une limite entre un espace construit et un espace naturel concourent au traitement de la transition vers les paysages naturels. À ce titre, les clôtures sont végétales, c'est-à-dire la plantation d'une haie composée d'essences locales, éventuellement doublée de lisses ou d'un grillage. Toute clôture maçonnée est interdite sauf dans le cas où il s'agit de la continuité d'une clôture existante non végétale ou d'un mur ancien en pierre.

Dans le cas où des haies préexistent, elles sont conservées, voire reconstituées, seule l'ouverture strictement nécessaire à l'accès vers la construction est admise.

Dès lors qu'un mur de pierre ancien préexiste il est conservé, seule l'ouverture strictement nécessaire à l'accès vers la construction est admise.

4.3 - Prescriptions graphiques relatives à la qualité urbaine et architecturale

Les constructions, éléments ou ensembles faisant l'objet d'une protection particulière au titre de la qualité urbaine et architecturale sont délimités ou localisés au plan de zonage. Il s'agit des édifices et des éléments du patrimoine urbain et rural, des continuités bâties, des ensembles bâtis, ainsi que des ensembles cohérents.

Les prescriptions spécifiques applicables à ces constructions, ensembles et éléments figurent dans la partie 1 du règlement au chapitre 4.

CHAPITRE 5 - LES DÉPLACEMENTS ET LE STATIONNEMENT

Rappel :

Dans les secteurs concernés par des orientations d'aménagement et de programmation, tels qu'ils sont délimités aux plans de zonage, la desserte par les voies, l'aménagement des emprises publiques et les modalités de stationnement peuvent faire l'objet de prescriptions complémentaires ou éventuellement différentes aux dispositions du présent règlement, avec lesquelles les projets doivent être compatibles (cf. documents III du PLUi).

5.1 - Voies et accès

Les dispositions réglementaires relatives aux voies et aux accès se situent au chapitre 5 de la partie 1 du règlement, auquel il convient de se référer.

5.2 - Stationnement

5.2.1 - Dispositions relatives au stationnement

Les dispositions réglementaires relatives aux normes de stationnement des véhicules automobiles et des vélos, ainsi que leurs modalités de calcul, se situent au chapitre 5 de la partie 1 du règlement, auquel il convient de se référer.

5.2.2 - Modalités de réalisation des places de stationnement

Les dispositions relatives aux modalités de réalisation des places de stationnement sont prévues dans la partie 1 du règlement (chapitre 5).

Le mode de réalisation des places de stationnement contribue à l'insertion paysagère du projet au regard des caractéristiques particulières de son environnement.

La conception et la localisation des aires de stationnement en surface permettent leur insertion dans le paysage. Leur traitement assure une perméabilité des sols.

CHAPITRE 6 - LES ÉQUIPEMENTS ET LES RÉSEAUX

Rappel :

Dans les secteurs concernés par des orientations d'aménagement et de programmation, tels qu'ils sont délimités aux plans de zonage, les équipements et les réseaux peuvent faire l'objet de prescriptions complémentaires ou éventuellement différentes aux dispositions du présent règlement, avec lesquelles les projets doivent être compatibles (cf. documents III du PLUi).

6.1 - Desserte par les réseaux

Les dispositions réglementaires relatives à la desserte par les réseaux se situent au chapitre 6 de la partie 1 du règlement, auquel il convient de se référer.

Toutefois, tout branchement doit être lié et nécessaire à une construction ou à un usage du sol admis par le règlement de zone.

6.2 - Collecte des déchets

Les dispositions réglementaires relatives à l'assainissement se situent au chapitre 6 de la partie I du règlement, auquel il convient de se référer.

ZONE AV

Rappel des principales caractéristiques de la zone

Cette zone correspond aux espaces destinés à l'exploitation agricole.

L'objectif est de préserver et de valoriser les espaces dédiés à l'agriculture, tout en prenant en compte la gestion des constructions existantes, la réalisation d'infrastructures ainsi que la sensibilité des milieux.

Les termes utilisés dans le règlement identifiés par un astérisque () font l'objet d'une définition ou d'une disposition réglementaire figurant dans la partie 1 du règlement : "définitions et dispositions communes".*

Il convient de s'y référer pour disposer d'une bonne compréhension de la règle et d'en faire une juste application.

CHAPITRE 1 - LA DESTINATION DES CONSTRUCTIONS ET L'USAGE DES SOLS

Rappels :

Outre les dispositions réglementaires prévues dans le présent chapitre, s'imposent de façon complémentaire ou éventuellement substitutive les dispositions graphiques figurant aux plans de zonage dont les effets réglementaires sont essentiellement prévus, s'agissant de la destination des constructions, au chapitre 1 de la partie 1 du règlement à laquelle il convient de se référer.

Dans les secteurs concernés par des orientations d'aménagement et de programmation, tels qu'ils sont délimités aux plans de zonage, l'usage des sols et la destination des constructions peuvent faire l'objet de prescriptions complémentaires ou éventuellement différentes aux dispositions du présent règlement, avec lesquelles les projets doivent être compatibles (cf. documents III du PLUi).

1.1 - Destinations des constructions, usages des sols et natures d'activités du sol interdits

Sont interdits les destinations de constructions, usages des sols et natures d'activités, autres que ceux autorisés sous conditions à la section 1.2 ci-dessous.

1.2 - Destinations des constructions, usages des sols et natures d'activités soumis à conditions

Dès lors qu'ils sont compatibles avec l'exercice d'une activité agricole ou pastorale du terrain sur lequel ils sont implantés, et qu'ils ne portent atteinte ni à la sauvegarde des espaces naturels et des paysages, ni à la circulation des engins agricoles, sont admis les constructions, usages des sols et natures d'activités suivants :

1. **les constructions et installations nécessaires à l'exploitation agricole**, ainsi que celles qui sont nécessaires à la transformation, au conditionnement et à la commercialisation des produits agricoles, lorsque ces activités constituent le prolongement de l'acte de production ;
2. **les constructions et installations nécessaires au stockage** et à l'entretien de matériel agricole par les coopératives d'utilisation de matériel agricole agréées ;
3. **les travaux d'adaptation et de réfection** des constructions existantes* à la date d'approbation du PLUi, sans changement de destination, sous réserve du 4 ci-après ;

4. **le changement de destination*** des constructions existantes* identifiées au plan de zonage, dès lors que :
 - la future destination de la construction est compatible avec les caractéristiques de la construction d'origine ainsi qu'avec l'environnement du lieu dans lequel elle se situe,
 - les travaux rendus nécessaires par ce changement de destination prennent en compte les caractéristiques architecturales du bâti d'origine et les mettent en valeur ou apportent une amélioration à la qualité et l'esthétique de la construction.
5. **les abris pour animaux**, hormis ceux nécessaires à l'exploitation agricole, dès lors que leur emprise au sol* est limitée à 20 m² par terrain existant à la date d'approbation du PLUi. Ces abris sont fermés au maximum sur trois côtés ;
6. **les constructions, installations et ouvrages nécessaires à des équipements d'intérêt collectif** ou à des services publics suivants :
 - les ouvrages d'infrastructure terrestre et fluviale, ainsi que les constructions, les équipements et les installations techniques qui leur sont directement liés et nécessaires à leur bon fonctionnement ;
 - les constructions, ouvrages et installations nécessaires au fonctionnement de services urbains* ;
 - les ouvrages et installations nécessaires et directement liés au bon fonctionnement des réseaux autres que ceux visés ci-dessus ;
 - les autres constructions à destination d'équipements collectifs ou à des services publics, à condition que :
 - leur emprise au sol* soit au plus égale à 30 m², pour les constructions nouvelles,
 - l'extension* des constructions existantes* représente au plus 20 % de l'emprise au sol* existante à la date d'approbation du PLUi.

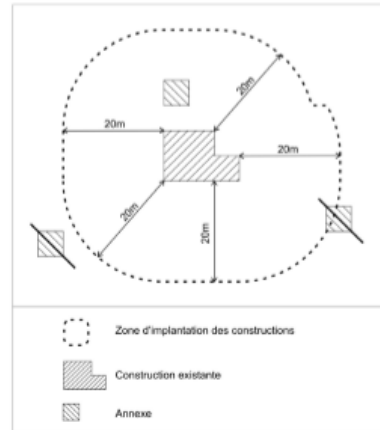
7. **Pour les constructions à destination d'habitation existantes*** à la date d'approbation du PLUi :

Délimitation de la zone d'implantation des constructions

La zone d'implantation des extensions* des constructions et des constructions annexes* correspond à la surface comprise :

- entre tout point de la construction ou partie de construction principale existante*, à destination d'habitation à la date d'approbation du PLUi ;
- et la ligne composée de l'ensemble des points distants d'au plus 20 mètres.

La distance entre ces points est mesurée horizontalement à compter du nu général des façades à partir desquelles se développe la zone d'implantation.



Dans la zone d'implantation sont admises :

- l'extension* des constructions principales*. L'emprise au sol* de l'extension* est au plus égale soit à 20 m², soit à 20 % de celle de la construction existante* à destination d'habitation à la date d'approbation du PLUi. En outre, l'emprise au sol* totale de la construction, y compris l'extension*, est limitée à 200 m² ;
- la construction d'annexes* nouvelles, à condition que leur emprise au sol* cumulée sur le terrain* soit au plus égale à 20 m² ;
- la réalisation de piscines non couvertes et les piscines couvertes dont la couverture, fixe ou mobile, présente une hauteur au plus égale à 1,80 mètre, ainsi que l'aménagement de courts de tennis non couverts.

S'agissant des piscines non couvertes et des courts de tennis, ils peuvent, pour tout ou partie, être situés en dehors de la zone d'implantation, dès lors que leur superficie cumulée, par terrain*, est au plus égale à 220 m² et que leur conception et leur localisation permettent leur insertion dans le paysage.

8. **les affouillements ou exhaussements des sols**, dès lors qu'ils sont liés et nécessaires :

- à des travaux de construction ou occupations et utilisations du sol admises par le règlement,
- à la lutte contre des risques ou des nuisances de toute nature ;
- la valorisation des déchets par enfouissement (article L. 541-32 du code de l'environnement),
- la mise en valeur ou la restauration d'espaces écologiques sensibles, telles que les zones humides.

9. **l'aménagement d'aires de stationnement en surface**, dès lors :

- que le traitement de ces aires conserve une perméabilité des sols et que sa conception et sa localisation permettent son insertion dans le paysage, et
- qu'il est nécessaire :
 - soit à l'accueil du public lié à des activités de loisirs ou sportives,
 - soit à des activités situées dans une zone urbaine à proximité,
 - soit aux besoins liés à de nouveaux modes de mobilité,
 - soit à des constructions ou usages des sols autorisés par le présent règlement.

CHAPITRE 2 - LA MORPHOLOGIE ET L'IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS

Rappels :

Outre les dispositions réglementaires prévues dans le présent chapitre, s'imposent de façon complémentaire ou éventuellement substitutive les dispositions graphiques figurant aux plans de zonage dont les effets réglementaires sont essentiellement prévus, s'agissant de la volumétrie et de l'implantation des constructions, aux chapitres 2 et 3 de la partie 1 du règlement à laquelle il convient de se référer.

Dans les secteurs concernés par des orientations d'aménagement et de programmation, tels qu'ils sont délimités aux plans de zonage, la volumétrie et l'implantation des constructions peuvent faire l'objet de prescriptions complémentaires ou éventuellement différentes aux dispositions du présent règlement, avec lesquelles les projets doivent être compatibles (cf. documents III du PLUi).

2.1 - L'implantation des constructions par rapport aux voies et emprises publiques ou privées

2.1.1 - Règle générale

Le choix d'implantation des constructions s'effectue en prenant en compte la topographie du terrain* et du paysage environnant, et en poursuivant un objectif de limitation de leur impact visuel sur le paysage. En outre, le choix d'implantation prend en compte les aménagements nécessaires aux manoeuvres des engins agricoles ainsi que les distances de sécurité engendrées par le stockage de produits dangereux.

2.1.2 - Règle applicable à l'extension* d'une construction existante* à destination d'habitation et à la réalisation de ses annexes*

L'extension* et les annexes* d'une construction principale existante* à destination d'habitation s'inscrivent dans la zone d'implantation définie ci-avant (paragraphe 1.2,7*), en respectant une cohérence d'ensemble avec le bâti existant, afin de conserver ou d'organiser une harmonie de l'ordonnement des constructions aux abords des voies.

2.2 - L'implantation des constructions par rapport aux limites séparatives

2.2.1 - Dans toute la zone AV

Le choix d'implantation des constructions s'effectue en prenant en compte la topographie du terrain* et du paysage environnant, et en poursuivant un objectif de limitation de leur impact visuel sur le paysage. En outre, le choix d'implantation prend en compte les aménagements nécessaires aux manoeuvres des engins agricoles ainsi que les distances de sécurité engendrées par le stockage de produits dangereux.

2.2.2 - Règle applicable à l'extension* d'une construction existante* à destination d'habitation et à la réalisation de ses annexes*

L'extension* et les annexes* d'une construction principale existante* à destination d'habitation s'inscrivent dans la zone d'implantation définie ci-avant (paragraphe 1.2,7°), en respectant une cohérence d'ensemble avec le bâti existant.

2.3 - L'implantation des constructions les unes par rapport aux autres sur une même propriété

2.3.1 - Règle générale

Le choix d'implantation des constructions prend en compte l'organisation des constructions existantes sur le terrain pour conserver une harmonie d'ensemble.

2.4 - L'emprise au sol des constructions

2.4.1 - Règle générale

La localisation de l'emprise au sol* des constructions prend en compte la topographie du terrain* et son caractère arboré, ainsi que le paysage environnant, en cherchant à limiter l'impact visuel des constructions dans le paysage et à préserver les éléments constitutifs de la trame verte et bleue, identifiés ou non au plan de zonage.

En outre, pour les constructions à destination d'équipements d'intérêt collectif ainsi que pour l'extension* des constructions existantes à destination d'habitation, leur emprise au sol maximale est limitée au chapitre 1 du présent règlement.

2.5 - La hauteur maximale des constructions

2.5.1 - Règle générale

La hauteur de façade* maximale des constructions est limitée à 7 mètres.

La hauteur totale* des constructions est limitée à 10 mètres.

La hauteur des constructions et installations nécessaires à des équipements d'intérêt collectif ou à des services publics et urbains* ainsi que celle des constructions à destination agricole peut être supérieure aux normes visées ci-dessus, dès lors que leur nature ainsi que des contraintes techniques ou fonctionnelles, nécessitent une hauteur plus importante.

Pour les constructions à destination d'habitation existantes* à la date d'approbation du PLUi, la hauteur de façade* maximale et la hauteur totale* sont au plus égales à celles de la construction existante.

Pour les constructions annexes* et les abris pour animaux :

- la hauteur totale* des constructions est limitée à 3,50 mètres.

2.5.2 - Règles graphiques

Dès lors que figure aux plans de zonage une hauteur, sa valeur exprime la hauteur totale des constructions et se substitue à celles de la hauteur de façade* et de la hauteur totale fixées ci-dessus.

Rappels :

Outre les dispositions réglementaires prévues dans le présent chapitre, s'imposent de façon complémentaire ou éventuellement substitutive les dispositions graphiques figurant aux plans de zonage dont les effets réglementaires sont essentiellement prévus, s'agissant de la qualité paysagère et environnementale, au chapitre 3 de la partie 1 du règlement auquel il convient de se référer.

Dans les secteurs concernés par des orientations d'aménagement et de programmation, tels qu'ils sont délimités aux plans de zonage, le traitement paysager et végétal des espaces peut faire l'objet de prescriptions complémentaires ou éventuellement différentes aux dispositions du présent règlement, avec lesquelles les projets doivent être compatibles (cf. documents III du PLU).

3.1 - Règle générale**3.1.1 - Principes généraux**

Cette zone regroupe les espaces à dominante agricole ou situés dans un environnement naturel.

L'objectif est de préserver la dominante naturelle de ces espaces et les caractéristiques propres à chacun d'eux.

Tous les travaux, ouvrages, installations, constructions ou aménagements de constructions existantes, par leur situation, leurs dimensions, leur conception, leur mode de réalisation, leur aspect extérieur, prennent en compte l'intérêt et la qualité des lieux, des sites, des paysages naturels ainsi que la conservation des perspectives paysagères.

3.1.2 - Les espaces libres, leurs composantes et les principes généraux de leur traitement

Les principes généraux du traitement des espaces libres figurent au chapitre 3 de la partie 1 du règlement.

3.2 - Les prescriptions graphiques relatives à la qualité paysagère et écologique

Les espaces ou éléments faisant l'objet d'une protection particulière au titre de la qualité paysagère et écologique sont délimités ou localisés aux plans de zonage. Il s'agit des cœurs d'îlots et lisières de jardins, des espaces collectifs végétalisés, des arbres identifiés, des continuités paysagères, des boisements urbains, des espaces boisés classés et de la bande de 50 mètres.

Les prescriptions spécifiques applicables à ces espaces et éléments figurent dans la partie 1 du règlement au chapitre 3.

Rappels :

Outre les dispositions réglementaires prévues dans le présent chapitre, s'imposent de façon complémentaire ou éventuellement substitutive les dispositions graphiques figurant aux plans de zonage dont les effets réglementaires sont essentiellement prévus, s'agissant de la qualité urbaine, architecturale et environnementale, aux chapitres 3 et 4 de la partie 1 du règlement auxquels il convient de se référer.

Dans les secteurs concernés par des orientations d'aménagement et de programmation, tels qu'ils sont délimités aux plans de zonage, la qualité urbaine, architecturale et environnementale peut faire l'objet de prescriptions complémentaires ou éventuellement différentes aux dispositions du présent règlement, avec lesquelles les projets doivent être compatibles (cf. documents III du PLUi).

4.1 - L'insertion du projet dans son environnement

Les principes généraux de l'insertion du projet dans son environnement figurent au chapitre 4 de la partie 1 du règlement (chapitre 4.1).

4.2 - L'aspect extérieur et qualité architecturale de la construction**4.2.1 - Pour les constructions à destination agricole**

Le choix de la localisation de la construction sur le territoire de l'exploitation répond, tout à la fois, aux besoins fonctionnels de la construction au regard de sa nature et pour minimiser son impact visuel dans le grand paysage.

Le choix d'implantation de la construction sur le terrain est guidé par la recherche d'une insertion dans son environnement, en tenant compte :

- de la topographie du terrain pour limiter les mouvements de terrain ;
- de la préservation des espaces arborés et des haies, qu'ils soient ou non identifiés au plan de zonage.

L'extension* des constructions existantes est conçue pour répondre au besoin fonctionnel lié à l'affectation de la construction, mais également pour obtenir une cohérence générale de l'ensemble bâti.

La conception du projet intègre le recours à des matériaux et à des mises en œuvre innovantes en matière d'aspect et de techniques de construction visant à limiter l'impact sur l'environnement de la construction ou à renforcer l'utilisation d'énergie renouvelable.

Le choix des couleurs est effectué au regard du paysage dans lequel s'inscrit la construction afin de réduire son impact visuel. En outre, une harmonie des couleurs à l'échelle de la construction est respectée.

4.2.2 - Pour les extensions des constructions existantes

Les extensions* des constructions existantes* à destination autre qu'agricole ainsi que l'édification d'annexes, sont conçues pour rechercher leur insertion dans leur environnement :

- en respectant une cohérence de volumétrie et d'ordonnancement au regard des constructions existantes dans le secteur, sans pour autant faire obstacle à une architecture contemporaine ;
- en recherchant une valorisation de la qualité architecturale de la construction initiale ;
- en ayant recours à des matériaux et à des mises en œuvre innovantes en matière d'aspect et de techniques de construction visant à améliorer le confort des usagers et/ ou à renforcer l'utilisation d'énergie renouvelable.

4.2.3 - Pour les travaux liés à un changement de destination d'une construction

Les travaux engendrés par le changement de destination d'une construction sont conçus pour conserver ou mettre en valeur les caractéristiques de la construction existante :

- en prenant en compte la composition des ouvertures dans les façades, sans pour autant faire obstacle à la recherche d'une architecture contemporaine ;
- en ayant recours à des matériaux et à des mises en œuvre traditionnelles tout en recherchant des techniques visant à améliorer le confort des usagers.

Dans le cas où la construction faisant l'objet du changement de destination ne dispose pas d'une qualité architecturale, le changement de destination est accompagné de travaux visant à améliorer l'aspect extérieur de la construction et le confort des usagers.

4.2.4 - Pour les constructions d'équipements d'intérêt collectif

Les constructions nouvelles sont conçues, tant au regard de leur implantation que des matériaux utilisés ou du choix des couleurs, de façon à s'inscrire dans le site au regard de ses caractéristiques.

4.3 - Traitement des clôtures

Les clôtures, à l'exception de celles nécessaires à l'exploitation agricole, doivent être directement liées à une construction ou un usage du sol admis par le règlement de zone.

Les clôtures formant une limite entre un espace construit et un espace naturel concourent au traitement de la transition vers les paysages naturels. À ce titre, les clôtures sont végétales, c'est-à-dire la plantation d'une haie composée d'essences locales, éventuellement doublée de lisses ou d'un grillage. Toute clôture maçonnée est interdite sauf dans le cas où il s'agit de la continuité d'une clôture existante non végétale ou d'un mur ancien en pierre.

Dans le cas où des haies préexistent elles sont conservées, voire reconstituées, seule l'ouverture strictement nécessaire à l'accès vers la construction est admise.

Dès lors qu'un mur de pierre ancien préexiste, non identifié aux plans de zonage, il est conservé, seule l'ouverture strictement nécessaire à l'accès vers la construction est admise.

4.4 - Prescriptions graphiques relatives à la qualité urbaine et architecturale

Les constructions, éléments ou ensembles faisant l'objet d'une protection particulière au titre de la qualité urbaine et architecturale sont délimités ou localisés au plan de zonage. Il s'agit des édifices et des éléments du patrimoine urbain et rural, des continuités bâties, des ensembles bâtis, ainsi que des ensembles cohérents.

Les prescriptions spécifiques applicables à ces constructions, ensembles et éléments figurent dans la partie 1 du règlement au chapitre 4.

CHAPITRE 5 - LES DÉPLACEMENTS ET LE STATIONNEMENT

Rappel :

Dans les secteurs concernés par des orientations d'aménagement et de programmation, tels qu'ils sont délimités aux plans de zonage, la desserte par les voies, l'aménagement des emprises publiques et les modalités de stationnement peuvent faire l'objet de prescriptions complémentaires ou éventuellement différentes aux dispositions du présent règlement, avec lesquelles les projets doivent être compatibles (cf. documents III du PLUi).

5.1 - Voies et accès

Les dispositions réglementaires relatives aux voies et aux accès se situent au chapitre 5 de la partie 1 du règlement, auquel il convient de se référer.

5.2 - Stationnement

5.2.1 - Dispositions relatives au stationnement

Les dispositions réglementaires relatives aux normes de stationnement des véhicules automobiles et des vélos, ainsi que leurs modalités de calcul, se situent au chapitre 5 de la partie 1 du règlement, auquel il convient de se référer.

5.2.2 - Modalités de réalisation des places de stationnement

Les dispositions relatives aux modalités de réalisation des places de stationnement sont prévues dans la partie 1 du règlement (chapitre 5).

Le mode de réalisation des places de stationnement contribue à l'insertion paysagère du projet au regard des caractéristiques particulières de son environnement.

La conception et la localisation des aires de stationnement en surface permettent leur insertion dans le paysage. Leur traitement assure une perméabilité des sols.

CHAPITRE 6 - LES ÉQUIPEMENTS ET LES RÉSEAUX

Rappel :

Dans les secteurs concernés par des orientations d'aménagement et de programmation, tels qu'ils sont délimités aux plans de zonage, les équipements et les réseaux peuvent faire l'objet de prescriptions complémentaires ou éventuellement différentes aux dispositions du présent règlement, avec lesquelles les projets doivent être compatibles (cf. documents III du PLUi).

6.1 - Desserte par les réseaux

Les dispositions réglementaires relatives à la desserte par les réseaux se situent au chapitre 6 de la partie 1 du règlement, auquel il convient de se référer.

Toutefois, tout branchement doit être lié et nécessaire à une construction ou à un usage du sol admis par le règlement de zone.

6.2 - Collecte des déchets

Les dispositions réglementaires relatives à l'assainissement se situent au chapitre 6 de la partie I du règlement, auquel il convient de se référer.

ZONE NP

Rappel des principales caractéristiques de la zone

Cette zone correspond aux espaces naturels et forestiers sensibles au regard de leur qualité paysagère, esthétique ou écologique. Elle peut concerner des terres agricoles.

L'objectif est de protéger ces espaces de tout usage, utilisation des sols, construction ou activité qui ne serait pas compatible avec le maintien de leur qualité, en lien avec l'orientation d'aménagement trame verte et bleue..

La zone NP comprend deux secteurs :

- le secteur **NPh**, qui correspond aux zones naturelles humides,
- le secteur **NPr**, qui concerne les réservoirs de biodiversité.

Les termes utilisés dans le règlement identifiés par un astérisque (*) font l'objet d'une définition ou d'une disposition réglementaire figurant dans la partie 1 du règlement : "définitions et dispositions communes".

Il convient de s'y référer pour disposer d'une bonne compréhension de la règle et d'en faire une juste application.

CHAPITRE 1 - LA DESTINATION DES CONSTRUCTIONS ET L'USAGE DES SOLS

Rappels :

Outre les dispositions réglementaires prévues dans le présent chapitre, s'imposent de façon complémentaire ou éventuellement substitutive les dispositions graphiques figurant aux plans de zonage dont les effets réglementaires sont essentiellement prévus, s'agissant de la destination des constructions, au chapitre 1 de la partie 1 du règlement à laquelle il convient de se référer.

Dans les secteurs concernés par des orientations d'aménagement et de programmation, tels qu'ils sont délimités aux plans de zonage, l'usage des sols et la destination des constructions peuvent faire l'objet de prescriptions complémentaires ou éventuellement différentes aux dispositions du présent règlement, avec lesquelles les projets doivent être compatibles (cf. documents III du PLUi).

1.1 - Destinations des constructions, usages des sols et natures d'activités du sol interdits

Sont interdits les destinations de constructions, usages des sols et natures d'activités, autres que ceux autorisés sous conditions à la section 1.2 ci-dessous.

1.2 - Destinations des constructions, usages des sols et natures d'activités soumis à conditions

Sont admis les constructions, usages des sols et natures d'activités prévus aux paragraphes 1.2.1 à 1.2.3, à condition :

- qu'ils s'insèrent en harmonie avec leur environnement et ne compromettent ni l'activité agricole ou forestière, ni la circulation des engins agricoles, ni la qualité paysagère, ni la richesse écologique, de la zone,
- et qu'en outre, dans le **secteur NPh**, ils prennent en compte le caractère humide du secteur et que les techniques nécessaires à leur maintien soient mises en œuvre.

1.2.1 - Dans la zone NP et ses secteurs

1. **les ouvrages d'infrastructure** terrestre et fluviale, ainsi que les constructions, les équipements et les installations techniques qui leur sont directement liés et nécessaires à leur bon fonctionnement ;
2. les constructions, ouvrages et installations nécessaires au fonctionnement de services urbains* ;
3. **les ouvrages et installations nécessaires et directement liés au bon fonctionnement des réseaux** autres que ceux visés ci-dessus ;
4. les **travaux d'adaptation et de réfection** des constructions existantes* à la date d'approbation du PLUi, sans changement de destination ;
5. **les abris pour animaux**, dès lors que leur emprise au sol* est limitée à 20 m² par terrain existant à la date d'approbation du PLUi. Ces abris sont fermés au maximum sur trois côtés ;
6. **les aménagements et installations nécessaires pour permettre au public de visiter** ces espaces sans perturber les sites de biodiversité ;
7. **les affouillements ou exhaussements des sols**, dès lors qu'ils sont liés et nécessaires :
 - à des travaux de construction ou occupations et utilisations du sol admises par le règlement,
 - à la lutte contre des risques ou des nuisances de toute nature ;
 - la mise en valeur ou la restauration d'espaces écologiques sensibles, telles que les zones humides.

1.2.2 - Dans la zone NP, à l'exception des secteurs NPh et NPr

1. **Le changement de destination*** des constructions existantes* identifiées au plan de zonage, dès lors que :
 - la future destination de la construction est compatible avec les caractéristiques de la construction d'origine ainsi qu'avec les caractéristiques écologiques et/ou paysagères du lieu dans lequel elle se situe,
 - les travaux rendus nécessaires par ce changement de destination prennent en compte les caractéristiques architecturales du bâti d'origine et sont réalisés dans le volume existant de la construction.

CHAPITRE 2 - LA MORPHOLOGIE ET L'IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS

Rappels :

Outre les dispositions réglementaires prévues dans le présent chapitre, s'imposent de façon complémentaire ou éventuellement substitutive les dispositions graphiques figurant aux plans de zonage dont les effets réglementaires sont essentiellement prévus, s'agissant de la volumétrie et de l'implantation des constructions, aux chapitres 2 et 3 de la partie 1 du règlement à laquelle il convient de se référer.

Dans les secteurs concernés par des orientations d'aménagement et de programmation, tels qu'ils sont délimités aux plans de zonage, la volumétrie et l'implantation des constructions peuvent faire l'objet de prescriptions complémentaires ou éventuellement différentes aux dispositions du présent règlement, avec lesquelles les projets doivent être compatibles (cf. documents III du PLUi).

2.1 - L'implantation des constructions par rapport aux voies et emprises publiques ou privées

Non réglementée.

2.2 - L'implantation des constructions par rapport aux limites séparatives

Non réglementée.

2.3 - L'implantation des constructions les unes par rapport aux autres sur une même propriété

Non réglementée.

2.4 - L'emprise au sol des constructions

Non réglementée.

2.5 - La hauteur maximale des constructions

Pour les abris pour animaux, la hauteur totale* des constructions est limitée à 3,50 mètres.

CHAPITRE 3 - LA QUALITÉ PAYSAGÈRE ET ÉCOLOGIQUE

Rappels :

Outre les dispositions réglementaires prévues dans le présent chapitre, s'imposent de façon complémentaire ou éventuellement substitutive les dispositions graphiques figurant aux plans de zonage dont les effets réglementaires sont essentiellement prévus, s'agissant de la qualité paysagère et environnementale, au chapitre 3 de la partie 1 du règlement auquel il convient de se référer.

Dans les secteurs concernés par des orientations d'aménagement et de programmation, tels qu'ils sont délimités aux plans de zonage, le traitement paysager et végétal des espaces peut faire l'objet de prescriptions complémentaires ou éventuellement différentes aux dispositions du présent règlement, avec lesquelles les projets doivent être compatibles (cf. documents III du PLUi).

3.1 - Règle générale

3.1.1 - Principes généraux

Les espaces agricoles dans cette zone sont protégés compte tenu de leur qualité paysagère, esthétique ou de leur richesse écologique

Cette protection vise à préserver ces espaces de tout usage, construction et activité qui serait incompatible avec leurs qualités particulières. Il s'agit notamment, dans le **secteur NPh** de préserver le caractère humide des espaces et dans le **secteur NPR** de maintenir, voire renforcer, la biodiversité existante.

A ce titre, les travaux, ouvrages, installations, constructions ou aménagements de constructions existantes, par leur conception, leur mode de réalisation, leur aspect extérieur, prennent en considération les caractéristiques spécifiques de leur environnement afin de s'y intégrer de façon à minimiser leur impact visuel et écologique.

En outre, tout aménagement est conçu en compatibilité avec l'orientation d'aménagement trame verte et bleue (document III, partie 4).

3.1.2 - Les espaces libres, leurs composantes et les principes généraux de leur traitement

Les principes généraux du traitement des espaces libres figurent au chapitre 3 de la partie 1 du règlement.

3.2 - Les prescriptions graphiques relatives à la qualité paysagère et écologique

Les espaces ou éléments faisant l'objet d'une protection particulière au titre de la qualité paysagère et écologique sont délimités ou localisés au plan de zonage. Il s'agit des cœurs d'ilots et lisières de jardins, des espaces collectifs végétalisés, des arbres identifiés, des continuités paysagères, des boisements urbains, des espaces boisés classés et de la bande de 50 mètres, ainsi que des chemins à préserver.

Les prescriptions spécifiques applicables à ces espaces et éléments figurent dans la partie 1 du règlement au chapitre 3.

Rappels :

Outre les dispositions réglementaires prévues dans le présent chapitre, s'imposent de façon complémentaire ou éventuellement substitutive les dispositions graphiques figurant aux plans de zonage dont les effets réglementaires sont essentiellement prévus, s'agissant de la qualité urbaine, architecturale et environnementale, aux chapitres 3 et 4 de la partie 1 du règlement auxquels il convient de se référer.

Dans les secteurs concernés par des orientations d'aménagement et de programmation, tels qu'ils sont délimités aux plans de zonage, la qualité urbaine, architecturale et environnementale peut faire l'objet de prescriptions complémentaires ou éventuellement différentes aux dispositions du présent règlement, avec lesquelles les projets doivent être compatibles (cf. documents III du PLUi)

4.1 - L'insertion du projet dans son environnement**4.1.1 - Principes généraux**

Tous les travaux, ouvrages, installations, constructions ou aménagements de constructions existantes, par leur situation, leurs dimensions, leur conception, leur mode de réalisation, leur aspect extérieur, prennent en compte l'intérêt et la qualité des lieux, des sites, des paysages naturels ainsi que la conservation des perspectives paysagères.

Les principes généraux de l'insertion du projet dans son environnement figurent au chapitre 4 de la partie 1 du règlement (chapitre 4.1).

4.1.2 - Dans les secteurs NPh et NPr,

Outre les dispositions visées ci-dessus, tout projet est conçu dans la perspective de préserver le caractère humide des espaces dans le **secteur NPh** et de protéger la biodiversité existante dans le **secteur NPr**.

4.1.3 - Pour les travaux liés à un changement de destination d'une construction

Les travaux engendrés par le changement de destination d'une construction sont conçus pour conserver ou mettre en valeur les caractéristiques patrimoniales de la construction existante :

- en prenant en compte la composition des ouvertures dans les façades, sans pour autant faire obstacle à la recherche d'une architecture contemporaine ;
- en ayant recours à des matériaux et à des mises en œuvre traditionnelles tout en recherchant des techniques visant à améliorer le confort des usagers.

Dans le cas où la construction faisant l'objet du changement de destination ne dispose pas d'une qualité architecturale, le changement de destination est accompagné de travaux visant à améliorer l'aspect extérieur de la construction et le confort des usagers.

4.2 - Traitement des clôtures

Les clôtures formant une limite entre un espace construit et un espace naturel concourent au traitement de la transition vers les paysages naturels. A ce titre, les clôtures sont végétales, c'est-à-dire la plantation d'une haie composée d'essences locales, éventuellement doublée de lisses ou d'un grillage. Toute clôture maçonnée est interdite sauf dans le cas où il s'agit de la continuité d'une clôture existante non végétale ou d'un mur ancien en pierre.

Dans le cas où des haies préexistent elles sont conservées, voire reconstituées, seule l'ouverture strictement nécessaire à l'accès vers la construction est admise.

Dès lors qu'un mur de pierre ancien préexiste il est conservé, seule l'ouverture strictement nécessaire à l'accès vers la construction est admise.

4.3 - Les prescriptions graphiques relatives à la qualité urbaine et architecturale

Les constructions, éléments ou ensembles faisant l'objet d'une protection particulière au titre de la qualité urbaine et architecturale sont délimités ou localisés au plan de zonage. Il s'agit des édifices et des éléments du patrimoine urbain et rural, des continuités bâties, des ensembles bâtis, ainsi que des ensembles cohérents.

Les prescriptions spécifiques applicables à ces constructions, ensembles et éléments figurent dans la partie 1 du règlement au chapitre 4.

CHAPITRE 5 - LES DÉPLACEMENTS ET LE STATIONNEMENT

Rappel :

Dans les secteurs concernés par des orientations d'aménagement et de programmation, tels qu'ils sont délimités aux plans de zonage, la desserte par les voies, l'aménagement des emprises publiques et les modalités de stationnement peuvent faire l'objet de prescriptions complémentaires ou éventuellement différentes aux dispositions du présent règlement, avec lesquelles les projets doivent être compatibles (cf. documents III du PLU).

5.1 - Voies et accès

Les dispositions réglementaires relatives aux voies et aux accès se situent au chapitre 5 de la partie 1 du règlement, auquel il convient de se référer.

5.2 - Stationnement

5.2.1 - Dispositions relatives au stationnement

Les dispositions réglementaires relatives aux normes de stationnement des véhicules automobiles et des vélos, ainsi que leurs modalités de calcul, se situent au chapitre 5 de la partie 1 du règlement, auquel il convient de se référer.

5.2.2 - Modalités de réalisation des places de stationnement

Les dispositions relatives aux modalités de réalisation des places de stationnement sont prévues dans la partie 1 du règlement (chapitre 5).

Le mode de réalisation des places de stationnement contribue à l'insertion paysagère du projet au regard des caractéristiques particulières de son environnement.

La conception et la localisation des aires de stationnement en surface permettent leur insertion dans le paysage. Leur traitement assure une perméabilité des sols.

CHAPITRE 6 - LES ÉQUIPEMENTS ET LES RÉSEAUX

Rappel :

Dans les secteurs concernés par des orientations d'aménagement et de programmation, tels qu'ils sont délimités aux plans de zonage, les équipements et les réseaux peuvent faire l'objet de prescriptions complémentaires ou éventuellement différentes aux dispositions du présent règlement, avec lesquelles les projets doivent être compatibles (cf. documents III du PLUi).

6.1 - Desserte par les réseaux

Les dispositions réglementaires relatives à la desserte par les réseaux se situent au chapitre 6 de la partie 1 du règlement, auquel il convient de se référer.

Toutefois, tout branchement doit être lié et nécessaire à une construction ou à un usage du sol admis par le règlement de zone.

6.2 - Collecte des déchets

Les dispositions réglementaires relatives à la collecte des déchets se situent au chapitre 6 de la partie I du règlement, auquel il convient de se référer.

ZONE NS

Rappel des principales caractéristiques de la zone

Cette zone correspond aux cours d'eau de la Seine et de l'Oise ainsi qu'aux îles de la Seine.

L'objectif est de préserver les caractéristiques paysagères et écologiques de la Seine, tout en prenant en compte les occupations existantes ainsi que son rôle économique.

La zone NS comprend deux secteurs :

- le secteur **NSh**, qui correspond aux îles habitées, dans lesquelles la constructibilité est contrainte par le plan de prévention des risques d'inondation,
- le secteur **NSn**, qui regroupe les îles à caractère naturel qu'il y a lieu de préserver.

Les termes utilisés dans le règlement identifiés par un astérisque () font l'objet d'une définition ou d'une disposition réglementaire figurant dans la partie 1 du règlement : "définitions et dispositions communes".*

Il convient de s'y référer pour disposer d'une bonne compréhension de la règle et d'en faire une juste application.

CHAPITRE 1 - LA DESTINATION DES CONSTRUCTIONS ET L'USAGE DES SOLS

Rappels :

Outre les dispositions réglementaires prévues dans le présent chapitre, s'imposent de façon complémentaire ou éventuellement substitutive les dispositions graphiques figurant aux plans de zonage dont les effets réglementaires sont essentiellement prévus, s'agissant de la destination des constructions, au chapitre 1 de la partie 1 du règlement à laquelle il convient de se référer.

Dans les secteurs concernés par des orientations d'aménagement et de programmation, tels qu'ils sont délimités aux plans de zonage, l'usage des sols et la destination des constructions peuvent faire l'objet de prescriptions complémentaires ou éventuellement différentes aux dispositions du présent règlement, avec lesquelles les projets doivent être compatibles (cf. documents III du PLUi).

1.1 - Destinations des constructions, usages des sols et natures d'activités du sol interdits

Sont interdits les destinations de constructions, usages des sols et natures d'activités, autres que ceux autorisés sous conditions à la section 1.2 ci-dessous.

1.2 - Destinations des constructions, usages des sols et natures d'activités soumis à conditions

Sont admis les constructions, usages des sols et natures d'activités suivants, dès lors :

- qu'ils respectent les dispositions du plan de prévention des risques d'inondation,
- qu'ils sont compatibles avec l'exercice d'une activité agricole ou pastorale du terrain sur lequel elles sont implantées,
- qu'ils ne portent pas atteinte à la sauvegarde des espaces naturels et des paysages.

1.2.1 - Dans la zone NS et ses secteurs

1. les constructions, installations et ouvrages nécessaires à des équipements d'intérêt collectif ou à des services publics suivants :

- les ouvrages d'infrastructure terrestre et fluviale, ainsi que les constructions, les équipements et les installations techniques qui leur sont directement liés et nécessaires à leur bon fonctionnement ;
- les constructions, ouvrages et installations nécessaires au fonctionnement de services urbains* ;
- les ouvrages et installations nécessaires et directement liés au bon fonctionnement des réseaux autres que ceux visés ci-dessus ;

2. les travaux d'aménagement des berges de la Seine et de l'Oise ;

3. les travaux d'aménagement de plans d'eau et de darses ainsi que les ouvrages et installations techniques qui leur sont liés ;

4. la réalisation de pontons directement liés et nécessaires à des activités économiques ;

5. les aménagements et installations nécessaires pour permettre au public de visiter ces espaces sans perturber les sites de biodiversité ;

6. les travaux d'adaptation et de réfection des constructions existantes* à la date d'approbation du PLUi, sans changement de destination, sous réserve du 4 ci-après ;

7. le changement de destination* des constructions existantes* identifiées aux plans de zonage, dès lors que :

- la future destination de la construction est compatible avec les caractéristiques de la construction d'origine ainsi qu'avec la localisation et l'environnement du lieu dans lequel elle se situe,



- les travaux rendus nécessaires par ce changement de destination prennent en compte les caractéristiques architecturales du bâti d'origine et les mettent en valeur ou apportent une amélioration à la qualité et de l'esthétique de la construction.
8. **les affouillements ou exhaussements des sols**, dès lors qu'ils sont admis par le plan de prévention des risques d'inondation et qu'ils sont liés et nécessaires :
- à des travaux de construction ou occupations et utilisations du sol admises par le règlement,
 - à la lutte contre des risques ou des nuisances de toute nature,
 - la mise en valeur ou la restauration d'espaces écologiques sensibles, telles que les zones humides.

1.2.2 - Dans le secteur NSh

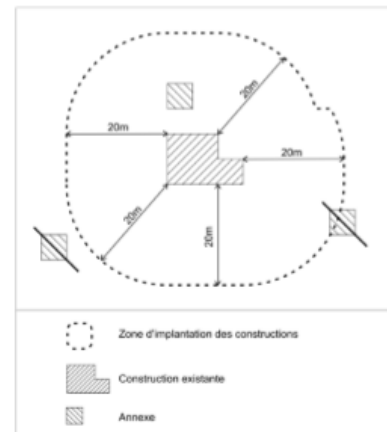
1. **les constructions à destination de restauration** ;
2. **pour les constructions à destination d'habitation existantes*** à la date d'approbation du PLUi :

Délimitation de la zone d'implantation des constructions

La zone d'implantation des extensions* des constructions et des constructions annexes* correspond à la surface comprise :

- entre tout point de la construction ou partie de construction principale existante*, à destination d'habitation à la date d'approbation du PLUi ;
- et la ligne composée de l'ensemble des points distants d'au plus 20 mètres.

La distance entre ces points est mesurée horizontalement à compter du nu général des façades à partir desquelles se développe la zone d'implantation.



Dans la zone d'implantation sont admises :

- l'extension* des constructions principales*. La surface de plancher de l'extension* est au plus égale soit à 20 m², soit à 20 % de celle de la construction existante* à destination d'habitation à la date d'approbation du PLUi. En outre, l'emprise au sol* totale de la construction, y compris l'extension*, est limitée à 200 m² ;
- la construction d'annexes* nouvelles, à condition que leur emprise au sol* cumulée sur le terrain* soit au plus égale à 20 m² ;
- la réalisation de piscines non couvertes et les piscines couvertes dont la couverture, fixe ou mobile, présente une hauteur au plus égale à 1,80 mètre, ainsi que l'aménagement de courts de tennis non couverts.

1.2.3 - Dans le secteur NSn

Les abris pour animaux, dès lors que leur emprise au sol* est limité à 20 m² par terrain existant à la date d'approbation du PLUi. Ces abris sont fermés au maximum sur trois côtés.

Rappels :

Outre les dispositions réglementaires prévues dans le présent chapitre, s'imposent de façon complémentaire ou éventuellement substitutive les dispositions graphiques figurant aux plans de zonage dont les effets réglementaires sont essentiellement prévus, s'agissant de la volumétrie et de l'implantation des constructions, aux chapitres 2 et 3 de la partie 1 du règlement à laquelle il convient de se référer.

Dans les secteurs concernés par des orientations d'aménagement et de programmation, tels qu'ils sont délimités aux plans de zonage, la volumétrie et l'implantation des constructions peuvent faire l'objet de prescriptions complémentaires ou éventuellement différentes aux dispositions du présent règlement, avec lesquelles les projets doivent être compatibles (cf. documents III du PLUi).

2.1 - L'implantation des constructions par rapport aux voies et emprises publiques ou privées**2.1.1 - Règle générale**

Le choix d'implantation des constructions s'effectue en prenant en compte la topographie du terrain* et du paysage environnant, et en poursuivant un objectif de limitation de leur impact visuel sur le paysage.

2.1.2 - Dans le secteur NSh

Le choix d'implantation des constructions s'effectue en prenant en compte l'implantation des constructions existantes environnantes.

L'extension* et les annexes* d'une construction principale existante* à destination d'habitation s'inscrivent dans la zone d'implantation définie ci-avant (paragraphe 1.2.2), en respectant une cohérence d'ensemble avec le bâti existant, afin de conserver ou d'organiser une harmonie de l'ordonnancement des constructions aux abords des voies.

2.2 - L'implantation des constructions par rapport aux limites séparatives**2.2.1 - Règle générale**

Le choix d'implantation des constructions s'effectue en prenant en compte la topographie du terrain* et du paysage environnant, et en poursuivant un objectif de limitation de leur impact visuel sur le paysage.

2.2.2 - Dans le secteur NSh

Le choix d'implantation des constructions s'effectue en prenant en compte l'implantation des constructions existantes environnantes.

L'extension* et les annexes* d'une construction principale existante* à destination d'habitation s'inscrivent dans la zone d'implantation définie ci-avant (paragraphe 1.2.2), en respectant une cohérence d'ensemble avec le bâti existant.

2.3 - L'implantation des constructions les unes par rapport aux autres sur une même propriété**2.3.1 - Règle générale**

Le choix d'implantation des constructions prend en compte l'organisation des constructions existantes sur le terrain pour conserver une harmonie d'ensemble.

2.3.2 - Dans le secteur NSh

L'extension* et les annexes* d'une construction principale existante* à destination d'habitation s'inscrivent dans la zone d'implantation définie ci-avant (paragraphe 1.2.2), en respectant une cohérence d'ensemble avec le bâti existant.

2.4 - L'emprise au sol des constructions

La localisation de l'emprise au sol* des constructions prend en compte la topographie du terrain* et son caractère arboré, ainsi que le paysage environnant, en cherchant à limiter l'impact visuel des constructions dans le paysage et à préserver les éléments constitutifs de la trame verte et bleue, identifiés ou non au plan de zonage.

En outre, **dans les secteurs NSh**, pour l'extension* et les annexes* des constructions existantes* à destination d'habitation, leur emprise au sol* maximale est limitée au chapitre 1 du présent règlement. L'emprise au sol* maximale des constructions à destination de restauration est limitée à 300 m² par terrain existant à la date d'approbation du PLUi.

2.5 - La hauteur maximale des constructions

La hauteur de façade* maximale des constructions est limitée à 7 mètres.

La hauteur totale* des constructions est limitée à 10 mètres.

Pour les constructions à destination d'habitation existantes* à la date d'approbation du PLUi, la hauteur de façade* maximale et la hauteur totale* sont au plus égales à celles de la construction existante.

Pour les constructions annexes* et les abris pour animaux : la hauteur totale* des constructions est limitée à 3,50 mètres.

La hauteur des constructions et installations nécessaires à des équipements d'intérêt collectif ou à des services publics et urbains* peut être supérieure aux normes visées ci-dessus, dès lors que leur nature ainsi que des contraintes techniques ou fonctionnelles, nécessitent une hauteur plus importante.

CHAPITRE 3 - LA QUALITÉ PAYSAGÈRE ET ÉCOLOGIQUE

Rappels :

Outre les dispositions réglementaires prévues dans le présent chapitre, s'imposent de façon complémentaire ou éventuellement substitutive les dispositions graphiques figurant aux plans de zonage dont les effets réglementaires sont essentiellement prévus, s'agissant de la qualité paysagère et environnementale, au chapitre 3 de la partie 1 du règlement auquel il convient de se référer.

Dans les secteurs concernés par des orientations d'aménagement et de programmation, tels qu'ils sont délimités aux plans de zonage, le traitement paysager et végétal des espaces peut faire l'objet de prescriptions complémentaires ou éventuellement différentes aux dispositions du présent règlement, avec lesquelles les projets doivent être compatibles (cf. documents III du PLUi).

3.1 - Les espaces libres, leurs composantes et les principes généraux de leur traitement

Les principes généraux du traitement des espaces libres figurent au chapitre 3 de la partie 1 du règlement .

3.2 - Les prescriptions graphiques relatives à la qualité paysagère et écologique

Les espaces ou éléments faisant l'objet d'une protection particulière au titre de la qualité paysagère et écologique sont délimités ou localisés aux plans de zonage. Il s'agit des cœurs d'îlots et lisières de jardins, des espaces collectifs végétalisés, des arbres identifiés, des continuités paysagères, des boisements urbains, des espaces boisés classés et de la bande de 50 mètres.

Les prescriptions spécifiques applicables à ces espaces et éléments figurent dans la partie 1 du règlement au chapitre 3.

Rappels :

Outre les dispositions réglementaires prévues dans le présent chapitre, s'imposent de façon complémentaire ou éventuellement substitutive les dispositions graphiques figurant aux plans de zonage dont les effets réglementaires sont essentiellement prévus, s'agissant de la qualité urbaine, architecturale et environnementale, aux chapitres 3 et 4 de la partie 1 du règlement auxquels il convient de se référer.

Dans les secteurs concernés par des orientations d'aménagement et de programmation, tels qu'ils sont délimités aux plans de zonage, la qualité urbaine, architecturale et environnementale peut faire l'objet de prescriptions complémentaires ou éventuellement différentes aux dispositions du présent règlement, avec lesquelles les projets doivent être compatibles (cf. documents III du PLUi).

4.1 - L'insertion du projet dans son environnement

Cette zone correspond au cours d'eau de la Seine ainsi qu'aux îles de la Seine.

L'objectif est de préserver les caractéristiques paysagères et écologiques de la Seine, tout en prenant en compte les occupations existantes ainsi que son rôle économique.

Tous les travaux, ouvrages, installations, constructions ou aménagements de constructions existantes, par leur situation, leurs dimensions, leur conception, leur mode de réalisation, leur aspect extérieur, prennent en compte l'intérêt et la qualité des lieux, des sites, des paysages naturels ainsi que la conservation des perspectives paysagères.

Les principes généraux de l'insertion du projet dans son environnement figurent au chapitre 4 de la partie 1 du règlement.

4.2 - L'aspect extérieur et qualité architecturale de la construction**4.2.1 - Pour les constructions à destination agricole ou forestière**

Le choix de la localisation de la construction sur le territoire de l'exploitation répond, tout à la fois, aux besoins fonctionnels de la construction au regard de sa nature et pour minimiser son impact visuel dans le grand paysage.

Le choix d'implantation de la construction sur le terrain est guidé par la recherche d'une insertion dans son environnement, en tenant compte :

- de la topographie du terrain pour limiter les mouvements de terrain ;
- de la préservation des espaces arborés et des haies, qu'ils soient ou non identifiés au plan de zonage.

L'extension* des constructions existantes est conçue pour répondre au besoin fonctionnel lié à l'affectation de la construction, mais également pour obtenir une cohérence générale de l'ensemble bâti.

La conception du projet intègre le recours à des matériaux et à des mises en œuvre innovantes en matière d'aspect et de techniques de construction visant à limiter l'impact sur l'environnement de la construction ou à renforcer l'utilisation d'énergie renouvelable.

Le choix des couleurs est effectué au regard du paysage dans lequel s'inscrit la construction afin de réduire son impact visuel. En outre, une harmonie des couleurs à l'échelle de la construction est respectée.

4.2.2 - Pour les extensions des constructions existantes

Les extensions* des constructions existantes à destination autre qu'agricole et forestière ainsi que l'édification d'annexes, sont conçues pour rechercher leur insertion dans leur environnement :

- en respectant une cohérence de volumétrie et d'ordonnement au regard des constructions existantes dans le secteur, sans pour autant faire obstacle à une architecture contemporaine ;
- en recherchant une valorisation de la qualité architecturale de la construction initiale ;
- en ayant recours à des matériaux et à des mises en œuvre innovantes en matière d'aspect et de techniques de construction visant à améliorer le confort des usagers et/ ou à renforcer l'utilisation d'énergie renouvelable.

4.2.3 - Pour les travaux liés à un changement de destination d'une construction

Les travaux engendrés par le changement de destination d'une construction sont conçus pour conserver ou mettre en valeur les caractéristiques patrimoniales de la construction existante :

- en prenant en compte la composition des ouvertures dans les façades, sans pour autant faire obstacle à la recherche d'une architecture contemporaine ;
- en ayant recours à des matériaux et à des mises en œuvre traditionnelles tout en recherchant des techniques visant à améliorer le confort des usagers.

Dans le cas où la construction faisant l'objet du changement de destination ne dispose pas d'une qualité architecturale, le changement de destination est accompagné de travaux visant à améliorer l'aspect extérieur de la construction et le confort des usagers.

4.2.4 - Pour les constructions d'équipements d'intérêt collectif

Les constructions nouvelles sont conçues, tant au regard de leur implantation que des matériaux utilisés ou du choix des couleurs, de façon à s'inscrire dans le site au regard de ses caractéristiques.

4.3 - Les prescriptions graphiques relatives à la qualité urbaine et architecturale

Les constructions, éléments ou ensembles faisant l'objet d'une protection particulière au titre de la qualité urbaine et architecturale sont délimités ou localisés au plan de zonage. Il s'agit des édifices et des éléments du patrimoine urbain et rural, des continuités bâties, des ensembles bâtis, ainsi que des ensembles cohérents.

Les prescriptions spécifiques applicables à ces constructions, ensembles et éléments figurent dans la partie 1 du règlement au chapitre 4.

CHAPITRE 5 - LES DÉPLACEMENTS ET LE STATIONNEMENT

Rappel :

Dans les secteurs concernés par des orientations d'aménagement et de programmation, tels qu'ils sont délimités aux plans de zonage, la desserte par les voies, l'aménagement des emprises publiques et les modalités de stationnement peuvent faire l'objet de prescriptions complémentaires ou éventuellement différentes aux dispositions du présent règlement, avec lesquelles les projets doivent être compatibles (cf. documents III du PLU).

5.1 - Voies et accès

Les dispositions réglementaires relatives aux voies et aux accès se situent au chapitre 5 de la partie 1 du règlement, auquel il convient de se référer.

5.2 - Stationnement

5.2.1 - Dispositions relatives au stationnement

Les dispositions réglementaires relatives aux normes de stationnement des véhicules automobiles et des vélos, ainsi que leurs modalités de calcul, se situent au chapitre 5 de la partie 1 du règlement, auquel il convient de se référer.

5.2.2 - Modalités de réalisation des places de stationnement

Les dispositions relatives aux modalités de réalisation des places de stationnement sont prévues dans la partie 1 du règlement (chapitre 5).

Le mode de réalisation des places de stationnement contribue à l'insertion paysagère du projet au regard des caractéristiques particulières de son environnement.

La conception et la localisation des aires de stationnement en surface permettent leur insertion dans le paysage. Leur traitement assure une perméabilité des sols.

CHAPITRE 6 - LES ÉQUIPEMENTS ET LES RÉSEAUX

Rappel :

Dans les secteurs concernés par des orientations d'aménagement et de programmation, tels qu'ils sont délimités aux plans de zonage, les équipements et les réseaux peuvent faire l'objet de prescriptions complémentaires ou éventuellement différentes aux dispositions du présent règlement, avec lesquelles les projets doivent être compatibles (cf. document 3 du PLU).

6.1 - Desserte par les réseaux

Les dispositions réglementaires relatives à la desserte par les réseaux se situent au chapitre 6 de la partie 1 du règlement, auquel il convient de se référer.

Toutefois, tout branchement doit être lié et nécessaire à une construction ou à un usage du sol admis par le règlement de zone.

6.2 - Collecte des déchets

Les dispositions réglementaires relatives à la collecte des déchets se situent au chapitre 6 de la partie 1 du règlement, auquel il convient de se référer.

ZONE NV

Rappel des principales caractéristiques de la zone

Cette zone correspond aux espaces naturels et forestiers peu ou pas bâtis, à forte dominante naturelle.

L'objectif est de préserver la dominante naturelle de ces espaces et les caractéristiques propres à chacun d'eux, tout en prenant en compte la gestion des constructions existantes, des infrastructures.

La zone NV comprend trois secteurs :

*- le secteur **NVc**, qui correspond aux espaces concernés par l'exploitation de carrières, qui comprend deux sous-secteurs **NVc1** et **NVc1a** qui couvrent le périmètre d'intérêt général Calcia dans lequel l'ouverture et l'exploitation de carrières sont autorisées,*

*- le secteur **NVj**, qui regroupe les jardins partagés,*

*- le secteur **NVs**, qui correspond à des ensembles existants ou futurs de quelques constructions situés dans un environnement naturel à l'écart d'espaces urbanisés. Il s'agit de secteurs de taille et de capacités d'accueil limitées (STECAL). Ce secteur est composé de plusieurs sous-secteurs qui sont différenciés selon leur destination principale :*

*- le sous-secteur **NVs1** : correspondant aux espaces comprenant un groupement de quelques constructions à caractère principalement résidentiel,*

*- le sous-secteur **NVs2** : correspondant aux terrains de camping et aux parcs résidentiels de loisirs existants sur le territoire,*

*- le sous-secteur **NVs3** : correspondant à des espaces où sont aménagées des aires d'accueil et des terrains familiaux locatifs destinés à l'habitat des gens du voyage,*

*- le sous-secteur **NVs4** : correspondant à des propriétés, souvent à caractère patrimonial, qui sont destinées à accueillir principalement des activités liées au tourisme, au tourisme d'affaire, aux loisirs, à la culture,*

*- le sous-secteur **NVs5** : correspondant à des propriétés dont la vocation principale est d'accueillir des constructions et installations nécessaires à l'exercice d'activités médicales ou paramédicales,*

*- le sous-secteur **NVs6**: correspondant à de petits sites d'activités économiques.*

Les termes utilisés dans le règlement identifiés par un astérisque () font l'objet d'une définition ou d'une disposition réglementaire figurant dans la partie 1 du règlement : "définitions et dispositions communes".*

Il convient de s'y référer pour disposer d'une bonne compréhension de la règle et d'en faire une juste application.

Rappels :

Outre les dispositions réglementaires prévues dans le présent chapitre, s'imposent de façon complémentaire ou éventuellement substitutive les dispositions graphiques figurant aux plans de zonage dont les effets réglementaires sont essentiellement prévus, s'agissant de la destination des constructions, au chapitre 1 de la partie 1 du règlement à laquelle il convient de se référer.

Dans les secteurs concernés par des orientations d'aménagement et de programmation, tels qu'ils sont délimités aux plans de zonage, l'usage des sols et la destination des constructions peuvent faire l'objet de prescriptions complémentaires ou éventuellement différentes aux dispositions du présent règlement, avec lesquelles les projets doivent être compatibles (cf. documents III du PLUi).

1.1 - Destinations des constructions, usages des sols et natures d'activités du sol interdits

Sont interdits les destinations de constructions, usages des sols et natures d'activités, autres que ceux autorisés sous conditions à la section 1.2 ci-dessous.

1.2 - Destinations des constructions, usages des sols et natures d'activités soumis à conditions

Dès lors qu'ils sont compatibles avec l'exercice d'une activité agricole ou pastorale du terrain sur lequel ils sont implantés, et qu'ils ne portent atteinte ni à la sauvegarde des espaces naturels et des paysages, ni à la circulation des engins agricoles, sont admis les constructions, usages des sols et natures d'activités suivants :

1.2.1 - Dans toute la zone NV

1. **les constructions et installations nécessaires à l'exploitation agricole et forestière**, ainsi que celles qui sont nécessaires à la transformation, au conditionnement et à la commercialisation des produits agricoles, lorsque ces activités constituent le prolongement de l'acte de production ;
2. **les travaux d'adaptation et de réfection** des constructions existantes* à la date d'approbation du PLUi, sans changement de destination, sous réserve du 3 ci-après ;
3. **le changement de destination*** des constructions existantes* identifiées aux plans de zonage, dès lors que :
 - la future destination de la construction est compatible avec les caractéristiques de la construction d'origine ainsi qu'avec la localisation et l'environnement du lieu dans lequel elle se situe,
 - les travaux rendus nécessaires par ce changement de destination prennent en compte les caractéristiques architecturales du bâti d'origine et les mettent en valeur ou apportent une amélioration à la qualité et de l'esthétique de la construction.
4. **les abris pour animaux**, hormis ceux nécessaires à l'exploitation agricole, dès lors que leur emprise au sol* est limitée à 20 m² par terrain existant à la date d'approbation du PLUi. Ces abris sont fermés au maximum sur trois côtés ;
5. **la réalisation de pontons** directement liés et nécessaires à des activités économiques ;
6. **les constructions, installations et ouvrages nécessaires à des équipements d'intérêt collectif** ou à des services publics suivants :
 - les ouvrages d'infrastructure terrestre et fluviale, ainsi que les constructions, les équipements et les installations techniques qui leur sont directement liés et nécessaires à leur bon fonctionnement ;
 - les constructions, ouvrages et installations nécessaires au fonctionnement de services urbains* ;

- les ouvrages et installations nécessaires et directement liés au bon fonctionnement des réseaux autres que ceux visés ci-dessus ;
- les autres constructions à destination d'équipements collectifs ou à des services publics, à condition que :
 - leur emprise au sol* soit au plus égale à 30 m², pour les constructions nouvelles,
 - l'extension* des constructions existantes* représente au plus 20 % de l'emprise au sol* existante à la date d'approbation du PLUi.
 - la mise en valeur ou la restauration d'espaces écologiques sensibles, tels que les zones humides.

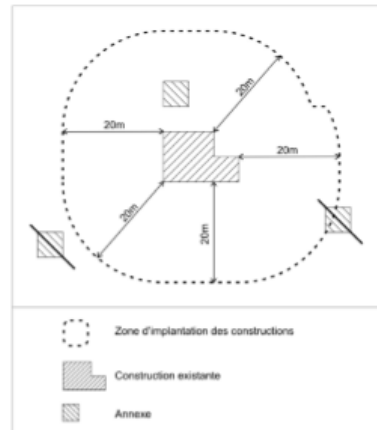
7. Pour les constructions à destination d'habitation existantes* à la date d'approbation du PLUi :

Délimitation de la zone d'implantation des constructions

La zone d'implantation des extensions* des constructions et des constructions annexes* correspond à la surface comprise :

- entre tout point de la construction ou partie de construction principale existante*, à destination d'habitation à la date d'approbation du PLUi ;
- et la ligne composée de l'ensemble des points distants d'au plus 20 mètres.

La distance entre ces points est mesurée horizontalement à compter du nu général des façades à partir desquelles se développe la zone d'implantation.



Dans la zone d'implantation sont admises :

- l'extension* des constructions principales*. L'emprise au sol* de l'extension* est au plus égale soit à 20 m², soit à 20 % de celle de la construction existante* à destination d'habitation à la date d'approbation du PLUi. En outre, l'emprise au sol* totale de la construction, y compris l'extension*, est limitée à 200 m² ;
- la construction d'annexes* nouvelles, à condition que leur emprise au sol* cumulée sur le terrain* soit au plus égale à 20 m² ;
- la réalisation de piscines non couvertes et les piscines couvertes dont la couverture, fixe ou mobile, présente une hauteur au plus égale à 1,80 mètre, ainsi que l'aménagement de courts de tennis non couverts.

S'agissant des piscines non couvertes et des courts de tennis, ils peuvent, pour tout ou partie, être situés en dehors de la zone d'implantation, dès lors que leur superficie cumulée, par terrain*, est au plus égale à 220 m² et que leur conception et leur localisation permettent leur insertion dans le paysage.

8. **les affouillements ou exhaussements des sols**, dès lors qu'ils sont liés et nécessaires :

- à des travaux de construction ou occupations et utilisations du sol admises par le règlement,
- à la lutte contre des risques ou des nuisances de toute nature,
- la valorisation des déchets par enfouissement (article L. 541-32 du code de l'environnement),
- la mise en valeur ou la restauration d'espaces écologiques sensibles, tels que les zones humides.

9. **l'aménagement d'aires de stationnement en surface, dès lors :**

- que le traitement de ces aires conserve une perméabilité des sols et que sa conception et sa localisation permettent son insertion dans le paysage, et
- qu'il est nécessaire :
 - soit à l'accueil du public lié à des activités de loisirs ou sportives,
 - soit à des activités situées dans une zone urbaine à proximité,
 - soit aux besoins liés à de nouveaux modes de mobilité,
 - soit à des constructions ou usages des sols autorisés par le présent règlement.

1.2.2 - Dans le secteur NVc

Sous condition d'un retour à une vocation agricole et/ou naturelle du secteur après exploitation, sont en outre admis :

- les constructions, ouvrages et installations correspondant à l'activité extractive et manufacturière directement liée à l'exploitation des carrières, y compris les infrastructures et équipements nécessaires au transport des matériaux ;
- les ouvrages, installations et travaux nécessaires à la remise en état des sites des carrières ;
- les exhaussements et affouillements des sols directement liés à l'exploitation des carrières ;
- le stockage, le tri, le transit, le traitement et la valorisation des déchets inertes, de matériaux et terres polluées ;
- les constructions connexes ou accessoires à l'exploitation des carrières.

Dans le sous-secteur NVc1a, sont également admis les constructions, les installations, les travaux et aménagements directement liés à l'exploitation d'une carrière, même dans la bande des 50 mètres des lisières des massifs de plus de 100 hectares, dès lors qu'est prévu un retour à l'état naturel des lieux.

1.2.3 - Dans le secteur NVj

Les abris de jardin nécessaires aux jardins partagés, à condition que l'emprise au sol de chacun d'eux soit de 6 m² au plus ;

Les constructions nécessaires au stockage, au dépôt de matériel et outillage commun, dans les jardins partagés, à condition que leur *emprise au sol** soit de 20 m² au plus.

1.2.4 - Dans le secteur NVs

1. Dans le sous-secteur NVs1

Les nouvelles constructions quelle que soit leur destination, à raison d'une construction principale* par terrain* non bâti existant à la date d'approbation du PLUi.

L'emprise au sol* de l'ensemble des constructions implantées sur un même terrain* (construction nouvelle, existante et extension*), quelle que soit leur destination, est limitée à 200 m².

La construction d'annexes* nouvelles, à condition que leur emprise au sol* cumulée sur le terrain* soit au plus égale à 20 m² ;

La réalisation de piscines non couvertes et les piscines couvertes dont la couverture, fixe ou mobile, présente une hauteur au plus égale à 1,80 mètre, ainsi que l'aménagement de courts de tennis non couverts dès lors que leur superficie cumulée, par terrain*, est au plus égale à 220 m² et que leur conception et leur localisation permettent leur insertion dans le paysage.

2. Dans le sous-secteur NVs2

L'aménagement de terrains de camping et de parcs résidentiels de loisirs, dans le respect des règles spécifiques qui sont applicables pour de tels aménagements et notamment les articles R. 111-31 à R. 111-50 du code de l'urbanisme.

3. Dans le sous-secteur NVs3

L'aménagement d'aires d'accueil et de terrains familiaux d'initiative publique ou privée, destinés à l'habitat des gens du voyage.

4. Dans le sous-secteur NVs4

Les constructions à destination d'hébergement hôtelier et de tourisme, de loisirs, de restauration, d'activité de service où s'effectue l'accueil d'une clientèle, d'équipement d'intérêt collectif et services publics et de bureau.

5. Dans le sous-secteur NVs5

Les constructions et installations destinées à des établissements de santé ainsi que celles dont la destination est nécessaire à leur bon fonctionnement telles que la restauration, l'hébergement.

6. Dans le sous-secteur NVs6

Les constructions à destination d'artisanat, d'entrepôt, de bureau d'activités de services où s'effectue l'accueil d'une clientèle, de commerce de détail dans la limite de 150 m² de surface de vente et d'équipement d'intérêt collectif et services publics.

Rappels :

Outre les dispositions réglementaires prévues dans le présent chapitre, s'imposent de façon complémentaire ou éventuellement substitutive les dispositions graphiques figurant aux plans de zonage dont les effets réglementaires sont essentiellement prévus, s'agissant de la volumétrie et de l'implantation des constructions, aux chapitres 2 et 3 de la partie 1 du règlement à laquelle il convient de se référer.

Dans les secteurs concernés par des orientations d'aménagement et de programmation, tels qu'ils sont délimités aux plans de zonage, la volumétrie et l'implantation des constructions peuvent faire l'objet de prescriptions complémentaires ou éventuellement différentes aux dispositions du présent règlement, avec lesquelles les projets doivent être compatibles (cf. documents III du PLUi).

2.1 - L'implantation des constructions par rapport aux voies et emprises publiques ou privées**2.1.1 - Règle générale à l'exception des secteurs NVc et NVs**

Le choix d'implantation des constructions s'effectue en prenant en compte la topographie du terrain* et du paysage environnant, et en poursuivant un objectif de limitation de leur impact visuel sur le paysage. En outre, le choix d'implantation prend en compte les aménagements nécessaires aux manoeuvres des engins agricoles ainsi que les distances de sécurité engendrées par le stockage de produits dangereux.

2.1.2 - Règle applicable à l'extension* d'une construction existante* à destination d'habitation et à la réalisation de ses annexes*

L'extension* et les annexes* d'une construction principale existante* à destination d'habitation s'inscrivent dans la zone d'implantation définie ci-avant (paragraphe 1.2.1.6), en respectant une cohérence d'ensemble avec le bâti existant, afin de conserver ou d'organiser une harmonie de l'ordonnement des constructions aux abords des voies.

2.1.3 - Dans le secteur NVc

L'implantation des constructions n'est pas réglementée.

2.1.4 - Dans le secteur NVs

Le choix d'implantation des constructions s'effectue en respectant l'organisation du bâti existant dans le sous-secteur, afin de conserver ou d'organiser une harmonie de l'ordonnement des constructions aux abords des voies.

Le choix d'implantation des constructions prend en compte l'organisation des constructions existantes sur le terrain pour conserver une harmonie d'ensemble.

2.2 - L'implantation des constructions par rapport aux limites séparatives**2.2.1 - Dans toute la zone NV à l'exception des secteurs NVc et NVs**

Le choix d'implantation des constructions s'effectue en prenant en compte la topographie du terrain* et du paysage environnant, et en poursuivant un objectif de limitation de leur impact visuel sur le paysage. En outre, le choix d'implantation prend en compte les aménagements nécessaires aux manoeuvres des engins agricoles ainsi que les distances de sécurité engendrées par le stockage de produits dangereux.

2.2.2 - Règle applicable à l'extension* d'une construction existante* à destination d'habitation et à la réalisation de ses annexes*

L'extension* et les annexes* d'une construction principale existante* à destination d'habitation s'inscrivent dans la zone d'implantation définie ci-avant (paragraphe 1.2.1.6), en respectant une cohérence d'ensemble avec le bâti existant.

2.2.3 - Dans le secteur NVc

L'implantation des constructions n'est pas réglementée.

2.2.4 - Dans le secteur NVs

Le choix d'implantation des constructions s'effectue en respectant l'organisation du bâti existant dans le secteur et en tenant compte de l'implantation et de la volumétrie des constructions voisines, de manière à s'insérer harmonieusement dans le contexte bâti environnant.

2.3 - L'implantation des constructions les unes par rapport aux autres sur une même propriété

2.3.1 - Règle générale à l'exception des secteurs NVc et NVs

Le choix d'implantation des constructions prend en compte l'organisation des constructions existantes sur le terrain pour conserver une harmonie d'ensemble.

2.3.2 - Dans le secteur NVc

L'implantation des constructions n'est pas réglementée.

2.3.3 - Dans le secteur NVs

La distance* minimale entre constructions ou parties de constructions non contiguës* implantées sur le même terrain* est au moins égale à 4 mètres ($D \geq 4$ m).

La distance* entre une annexe* et une autre construction n'est pas réglementée.

2.4 - L'emprise au sol des constructions

2.4.1 - Règle générale

La localisation de l'emprise au sol* des constructions prend en compte la topographie du terrain* et son caractère arboré, ainsi que le paysage environnant, en cherchant à limiter l'impact visuel des constructions dans le paysage et à préserver les éléments constitutifs de la trame verte et bleue, identifiés ou non au plan de zonage.

En outre, pour les constructions à destination d'équipements d'intérêt collectif ainsi que pour l'extension* des constructions existantes à destination d'habitation, leur emprise au sol maximale est limitée au chapitre 1 du présent règlement.

2.4.2 - Dans le secteur NVc

Le coefficient d'emprise au sol* est limité à 20%.

Dans les **sous-secteurs NVc1 et NVc1a**, l'emprise au sol maximale des constructions n'est pas réglementée.

2.4.3 - Dans le secteur NVj

L'emprise au sol maximale des constructions est limitée au chapitre 1 du présent règlement.

2.4.4 - Dans le secteur NVs

Dans le sous-secteur **NVs1**, l'emprise au sol maximale des constructions est limitée au chapitre 1 du présent règlement.

Dans le sous-secteur **NVs2**, l'emprise au sol maximale des constructions, non compris les surfaces occupées par les habitations légères de loisir, est limitée à 10% de la superficie du terrain. Toutefois, dans le cas où l'emprise au sol des constructions existantes à la date d'approbation du PLUi est supérieure à 10%, une extension* de 10 % de cette emprise est admise.

Dans le sous-secteur **NVs3**, l'emprise au sol maximale des constructions est limitée à 20% de la superficie du terrain.

Dans les sous-secteurs **NVs4 et NVs5**, l'emprise au sol maximale des constructions est limitée à 20% de la superficie du terrain ou partie de terrain située dans le sous-secteur. Toutefois, dans le cas où l'emprise au sol des constructions existantes à la date d'approbation du PLUi est supérieure à 20%, une extension* de 10 % de cette emprise est admise.

Dans le sous-secteur **NVs6**, l'emprise au sol maximale des constructions, est limitée à 20% de la superficie du terrain.

2.5 - La hauteur maximale des constructions

2.5.1 - Règle générale

La hauteur des constructions et installations nécessaires à des équipements d'intérêt collectif ou à des services publics et urbains* peut être supérieure aux normes visées ci-dessous, dès lors que leur nature ainsi que des contraintes techniques ou fonctionnelles, nécessitent une hauteur plus importante.

Pour les constructions à destination d'habitation existantes* à la date d'approbation du PLUi, la hauteur de façade* maximale et la hauteur totale* sont au plus égales à celles de la construction existante.

Pour les constructions annexes* et les abris pour animaux : la hauteur totale* des constructions est limitée à 3,50 mètres.

2.5.2 - Dans la zone NV, à l'exception de ses secteurs

La hauteur de façade* maximale des constructions est limitée à 7 mètres.

La hauteur totale* des constructions est limitée à 10 mètres.

2.5.3 - Dans le secteur NVc

La hauteur totale* des constructions est limitée à 20 mètres.

Dans les sous-secteurs NVc1 et NVc1a, la hauteur totale* des constructions est limitée à 12 mètres.

Toutefois, une hauteur plus importante est admise pour les ouvrages et installations directement liés à l'exploitation des carrières dès lors qu'existent des contraintes ou spécificités techniques ou fonctionnelles.

2.5.4 - Dans le secteur NVj

la hauteur totale* des constructions est limitée à 3,50 mètres.

2.5.5 - Dans le secteur NVs

Dans les sous-secteurs **NVs1, NVs2 et NVs6** :

- pour les extensions*, la hauteur de façade* maximale et la hauteur totale* sont au plus égales à celles de la construction existante,
- pour les constructions nouvelles :
 - la hauteur de façade* maximale des constructions est limitée à 5 mètres.
 - la hauteur totale* des constructions est limitée à 7 mètres.
- pour les annexes et les abris pour animaux, la hauteur maximale est celle prévue au paragraphe 2.5.1.

Dans le sous-secteur **NVs3** :

- la hauteur totale* des constructions est limitée à 4,50 mètres.

Dans le sous-secteur **NVs4** :

- la hauteur de façade* maximale et la hauteur totale* sont au plus égales à celles de la construction existante*. En cas de plusieurs constructions de hauteur différente, l'extension* ou la construction nouvelle s'inscrit dans un épannelage harmonieux de l'ensemble des constructions implantées sur le terrain.
- les installations et aménagements liés à une activité de loisirs ne sont pas soumis à cette disposition dès lors que leur nature impose des hauteurs plus importantes.

Dans le sous-secteur **NVs5** :

- pour les extensions*, la hauteur de façade* maximale et la hauteur totale* sont au plus égales à celles de la construction existante*,
- pour les constructions nouvelles : la hauteur totale* maximale des constructions est limitée à 15 mètres.

CHAPITRE 3 - LA QUALITÉ PAYSAGÈRE ET ÉCOLOGIQUE

Rappels :

Outre les dispositions réglementaires prévues dans le présent chapitre, s'imposent de façon complémentaire ou éventuellement substitutive les dispositions graphiques figurant aux plans de zonage dont les effets réglementaires sont essentiellement prévus, s'agissant de la qualité paysagère et environnementale, au chapitre 3 de la partie 1 du règlement auquel il convient de se référer.

Dans les secteurs concernés par des orientations d'aménagement et de programmation, tels qu'ils sont délimités aux plans de zonage, le traitement paysager et végétal des espaces peut faire l'objet de prescriptions complémentaires ou éventuellement différentes aux dispositions du présent règlement, avec lesquelles les projets doivent être compatibles (cf. documents III du PLUi).

3.1 - Les espaces libres, leurs composantes et les principes généraux de leur traitement

Les principes généraux du traitement des espaces libres figurent au chapitre 3 de la partie 1 du règlement.

3.2 - Règle applicable dans les secteurs

3.2.1 - Dans les sous-secteurs NVs4 et NVs5

Outre l'application des dispositions figurant ci-dessus, tout projet d'aménagement ou de construction est conçu dans la perspective de préserver les caractéristiques de la composition paysagère du secteur ou de créer une composition paysagère pour favoriser une harmonie d'ensemble et ainsi mettre en valeur l'équilibre des éléments bâtis et des espaces végétalisés et arborés existants.

3.2.2 - Dans le secteur NVc et les sous-secteurs NVc1 et NVc1a

Les dispositions figurant à la section 3.1 ne sont pas applicables.

3.3 - Les prescriptions graphiques relatives à la qualité paysagère et écologique

Les espaces ou éléments faisant l'objet d'une protection particulière au titre de la qualité paysagère et écologique sont délimités ou localisés aux plans de zonage. Il s'agit des cœurs d'îlots et lisières de jardins, des espaces collectifs végétalisés, des arbres identifiés, des continuités paysagères, des boisements urbains, des espaces boisés classés et de la bande de 50 mètres.

Les prescriptions spécifiques applicables à ces espaces et éléments figurent dans la partie 1 du règlement au chapitre 3.

Rappels :

Outre les dispositions réglementaires prévues dans le présent chapitre, s'imposent de façon complémentaire ou éventuellement substitutive les dispositions graphiques figurant aux plans de zonage dont les effets réglementaires sont essentiellement prévus, s'agissant de la qualité urbaine, architecturale et environnementale, aux chapitres 3 et 4 de la partie 1 du règlement auxquels il convient de se référer.

Dans les secteurs concernés par des orientations d'aménagement et de programmation, tels qu'ils sont délimités aux plans de zonage, la qualité urbaine, architecturale et environnementale peut faire l'objet de prescriptions complémentaires ou éventuellement différentes aux dispositions du présent règlement, avec lesquelles les projets doivent être compatibles (cf. documents III du PLU).

4.1 - L'insertion du projet dans son environnement

Cette zone regroupe les espaces à dominante naturelle ou situés dans un environnement naturel.

L'objectif est de préserver la dominante naturelle de ces espaces et les caractéristiques propres à chacun d'entre eux.

Tous les travaux, ouvrages, installations, constructions ou aménagements de constructions existantes, par leur situation, leurs dimensions, leur conception, leur mode de réalisation, leur aspect extérieur, prennent en compte l'intérêt et la qualité des lieux, des sites, des paysages naturels ainsi que la conservation des perspectives paysagères.

Les principes généraux de l'insertion du projet dans son environnement figurent au chapitre 4 de la partie 1 du règlement.

4.2 - L'aspect extérieur et qualité architecturale de la construction**4.2.1 - Pour les constructions à destination agricole ou forestière**

Le choix de la localisation de la construction sur le territoire de l'exploitation répond, tout à la fois, aux besoins fonctionnels de la construction au regard de sa nature et pour minimiser son impact visuel dans le grand paysage.

Le choix d'implantation de la construction sur le terrain est guidé par la recherche d'une insertion dans son environnement, en tenant compte :

- de la topographie du terrain pour limiter les mouvements de terrain ;
- de la préservation des espaces arborés et des haies, qu'ils soient ou non identifiés au plan de zonage.

L'extension* des constructions existantes est conçue pour répondre au besoin fonctionnel lié à l'affectation de la construction, mais également pour obtenir une cohérence générale de l'ensemble bâti.

La conception du projet intègre le recours à des matériaux et à des mises en œuvre innovantes en matière d'aspect et de techniques de construction visant à limiter l'impact sur l'environnement de la construction ou à renforcer l'utilisation d'énergie renouvelable.

Le choix des couleurs est effectué au regard du paysage dans lequel s'inscrit la construction afin de réduire son impact visuel. En outre, une harmonie des couleurs à l'échelle de la construction est respectée.

4.2.2 - Pour les extensions des constructions existantes

Les extensions* des constructions existantes à destination autre qu'agricole et forestière ainsi que l'édification d'annexes, sont conçues pour rechercher leur insertion dans leur environnement :

- en respectant une cohérence de volumétrie et d'ordonnement au regard des constructions existantes dans le secteur, sans pour autant faire obstacle à une architecture contemporaine ;
- en recherchant une valorisation de la qualité architecturale de la construction initiale ;
- en ayant recours à des matériaux et à des mises en œuvre innovantes en matière d'aspect et de techniques de construction visant à améliorer le confort des usagers et/ ou à renforcer l'utilisation d'énergie renouvelable.

4.2.3 - Pour les travaux liés à un changement de destination d'une construction

Les travaux engendrés par le changement de destination d'une construction sont conçus pour conserver ou mettre en valeur les caractéristiques patrimoniales de la construction existante :

- en prenant en compte la composition des ouvertures dans les façades, sans pour autant faire obstacle à la recherche d'une architecture contemporaine ;
- en ayant recours à des matériaux et à des mises en œuvre traditionnelles tout en recherchant des techniques visant à améliorer le confort des usagers.

Dans le cas où la construction faisant l'objet du changement de destination ne dispose pas d'une qualité architecturale, le changement de destination est accompagné de travaux visant à améliorer l'aspect extérieur de la construction et le confort des usagers.

4.2.4 - Pour les constructions d'équipements d'intérêt collectif

Les constructions nouvelles sont conçues, tant au regard de leur implantation que des matériaux utilisés ou du choix des couleurs, de façon à s'inscrire dans le site au regard de ses caractéristiques.

4.3 - Règle applicable dans les secteurs

4.3.1 - Dans le secteur NVc

Les dispositions de la section 4.1 ne sont pas applicables.

4.3.2 - Dans les sous-secteurs NVs1, NVs4, NVs5 et NVs6

Outre l'application de la règle générale, certains sous-secteurs du secteur NVs font l'objet de dispositions spécifiques.

- **Dans le sous-secteur NVs1**

Les constructions nouvelles sont conçues dans l'objectif de se fondre dans le cadre morphologique du secteur. Il s'agit en particulier de :

- rechercher une implantation de la construction qui s'inscrive dans l'organisation urbaine du secteur ;
- adopter les volumétries des constructions avoisinantes ;
- utiliser des matériaux qui par leur aspect et leur mise en œuvre s'harmonisent avec ceux des constructions avoisinantes, sans pour autant faire obstacle à une architecture contemporaine.

- **Dans les sous-secteurs NVs4 et NVs5**

Tout projet de construction nouvelle est conçu dans la perspective

- de préserver les caractéristiques de l'ordonnement des constructions sur le secteur ;
- d'adapter la volumétrie de la construction à celle des constructions existante ;
- de rechercher une harmonie de matériaux et de couleurs, sans faire obstacle à une architecture contemporaine.

4.4 - Le traitement des clôtures

4.4.1 - Dans la zone NV, à l'exception du secteur NVc

Les clôtures formant une limite entre un espace construit et un espace naturel concourent au traitement de la transition vers les paysages naturels. À ce titre, les clôtures sont végétales, c'est-à-dire la plantation d'une haie composée d'essences locales, éventuellement doublée de lisses ou d'un grillage. Toute clôture maçonnée est interdite sauf dans le cas où il s'agit de la continuité d'une clôture existante non végétale ou d'un mur ancien en pierre.

Dans le cas où des haies préexistent elles sont conservées, voire reconstituées, seule l'ouverture strictement nécessaire à l'accès vers la construction est admise.

Dès lors qu'un mur de pierre ancien préexiste, non identifié aux plans de zonage, il est conservé, seule l'ouverture strictement nécessaire à l'accès vers la construction est admise.

4.4.2 - Dans le secteur NVc

Les clôtures peuvent être constituées d'un grillage ou d'une clôture herbacée.

4.5 - Les prescriptions graphiques relatives à la qualité urbaine et architecturale

Les constructions, éléments ou ensembles faisant l'objet d'une protection particulière au titre de la qualité urbaine et architecturale sont délimités ou localisés au plan de zonage. Il s'agit des édifices et des éléments du patrimoine urbain et rural, des continuités bâties, des ensembles bâtis, ainsi que des ensembles cohérents.

Les prescriptions spécifiques applicables à ces constructions, ensembles et éléments figurent dans la partie 1 du règlement au chapitre 4.

CHAPITRE 5 - LES DÉPLACEMENTS ET LE STATIONNEMENT

Rappel :

Dans les secteurs concernés par des orientations d'aménagement et de programmation, tels qu'ils sont délimités aux plans de zonage, la desserte par les voies, l'aménagement des emprises publiques et les modalités de stationnement peuvent faire l'objet de prescriptions complémentaires ou éventuellement différentes aux dispositions du présent règlement, avec lesquelles les projets doivent être compatibles (cf. documents III du PLUi).

5.1 - Voies et accès

Les dispositions réglementaires relatives aux voies et aux accès se situent au chapitre 5 de la partie 1 du règlement, auquel il convient de se référer.

5.2 - Stationnement

5.2.1 - Dispositions relatives au stationnement

Les dispositions réglementaires relatives aux normes de stationnement des véhicules automobiles et des vélos, ainsi que leurs modalités de calcul, se situent au chapitre 5 de la partie 1 du règlement, auquel il convient de se référer.

5.2.2 - Modalités de réalisation des places de stationnement

Les dispositions relatives aux modalités de réalisation des places de stationnement sont prévues dans la partie 1 du règlement (chapitre 5).

Le mode de réalisation des places de stationnement contribue à l'insertion paysagère du projet au regard des caractéristiques particulières de son environnement.

La conception et la localisation des aires de stationnement en surface permettent leur insertion dans le paysage. Leur traitement assure une perméabilité des sols.



CHAPITRE 6 - LES ÉQUIPEMENTS ET LES RÉSEAUX

Rappel :

Dans les secteurs concernés par des orientations d'aménagement et de programmation, tels qu'ils sont délimités aux plans de zonage, les équipements et les réseaux peuvent faire l'objet de prescriptions complémentaires ou éventuellement différentes aux dispositions du présent règlement, avec lesquelles les projets doivent être compatibles (cf. document 3 du PLU).

6.1 - Desserte par les réseaux

Les dispositions réglementaires relatives à la desserte par les réseaux se situent au chapitre 6 de la partie 1 du règlement, auquel il convient de se référer.

Toutefois, tout branchement doit être lié et nécessaire à une construction ou à un usage du sol admis par le règlement de zone.

6.2 - Collecte des déchets

Les dispositions réglementaires relatives à la collecte des déchets se situent au chapitre 6 de la partie I du règlement, auquel il convient de se référer.

FICHES DE PROTECTION PATRIMONIALE

MEDAN

Edifice patrimoine urbain et rural

78384_PAT_014

Nom : Longère Tuilerie

Typologie : Maison rurale

16 RUE DES AULNES

Etat : Bon et transformé

PROTECTION :
Remarquable



Edifice patrimoine urbain et rural

78384_PAT_015

Nom : Villa

Typologie : Villa

2 RUE DE BRETEUIL

Etat : Bon et transformé

PROTECTION :
Remarquable



Edifice patrimoine urbain et rural

78384_PAT_010

Nom : Piscine,dite "Plage de Villennes"

Typologie : Maison de notable

ILE DU PLATAIS

Etat : Bon et authentique

PROTECTION :
Exceptionnel**Genèse**

En 1935 fut inaugurée la plage de Villennes, un établissement balnéaire avec piscine conçu par les architectes Paul Elmont et Lucien Bourgeois, fils de Théophile Bourgeois et construit sur les terres du chalet d'Emile Zola. Un long bâtiment en forme de paquebot réunissait terrasses, cabines, bar, restaurant et magasin. Le centre de loisirs est resté en activités jusqu'en 2003 puis en 2009 le bâtiment a été inscrit au titre des monuments historiques. Depuis, il a fait l'objet de plusieurs projets.

Edifice patrimoine urbain et rural

78384_PAT_025

Nom : Villa

Typologie : Villa

5 RUE PASTEUR

Etat : Bon et transformé

PROTECTION :
Remarquable

Edifice patrimoine urbain et rural

78384_PAT_026

Nom : Maison de bourg

Typologie : Maison de bourg

47 RUE PIERRE CURIE

Etat : Moyen

PROTECTION :
Remarquable

Edifice patrimoine urbain et rural

78384_PAT_030

Nom : Villa

Typologie : Villa

49 BIS RUE PIERRE CURIE

Etat : Bon et transformé

PROTECTION :
Remarquable

Edifice patrimoine urbain et rural

78384_PAT_007

Nom : Mairie - Ecole

Typologie : Maison de bourg

49 RUE PIERRE CURIE

Etat : Bon et transformé

PROTECTION :
Remarquable**Genèse**

Mairie école construite en 1879 et 1880 par l'architecte Charles Philippe maréchal ; préau ajouté en 1939 par Paul Huan architecte à Poissy.

Edifice patrimoine urbain et rural

78384_PAT_019

Nom : Maison de bourg

Typologie : Maison de bourg

51 RUE PIERRE CURIE

Etat : Bon et transformé

PROTECTION :
Remarquable

Edifice patrimoine urbain et rural

78384_PAT_013

Nom : Maison rurale

Typologie : Maison rurale

54 RUE PIERRE CURIE

Etat : Bon et authentique

PROTECTION :
Remarquable

Edifice patrimoine urbain et rural

78384_PAT_024

Nom : Villa

Typologie : Villa

58 RUE PIERRE CURIE

Etat : Bon et authentique

PROTECTION :
Remarquable

Edifice patrimoine urbain et rural

78384_PAT_028

Nom : Mairie

Typologie : Maison de notable

18 RUE DE VERDUN

Etat : Bon et transformé

PROTECTION :
Remarquable

Edifice patrimoine urbain et rural

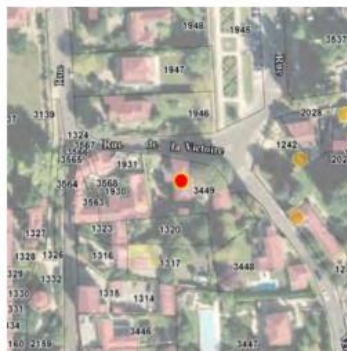
78384_PAT_023

Nom : Maison de bourg

Typologie : Maison de bourg

5 RUE DE LA VICTOIRE

Etat : Bon et transformé

PROTECTION :
Remarquable

Edifice patrimoine urbain et rural

78384_PAT_021

Nom : Lavoir

Typologie : *Patrimoine urbain et rural*

RUE DES AULNES



Etat : Bon et transformé

PROTECTION :
Remarquable**Genèse**

Les lavoirs sont des dispositifs urbains et ruraux très présents sur le territoire. Ils participent au contexte constructif du XIXème siècle lié à la gestion de l'écoulement des eaux de pluie et de ruissellement.

Edifice patrimoine urbain et rural

78384_PAT_012

Nom : Lavoir

Typologie : *Patrimoine urbain et rural*

RUE PASTEUR



Etat : Bon et transformé

PROTECTION :
Remarquable**Genèse**

Les lavoirs sont des dispositifs urbains et ruraux très présents sur le territoire. Ils participent au contexte constructif du XIXème siècle lié à la gestion de l'écoulement des eaux de pluie et de ruissellement.

Edifice patrimoine urbain et rural

78384_PAT_009

Nom : Lavoir

Typologie : *Patrimoine urbain et rural*

RUE PASTEUR



Etat : Bon et transformé

PROTECTION :
Remarquable**Genèse**

Les lavoirs sont des dispositifs urbains et ruraux très présents sur le territoire. Ils participent au contexte constructif du XIXème siècle lié à la gestion de l'écoulement des eaux de pluie et de ruissellement.

Edifice patrimoine urbain et rural

78384_PAT_020

Nom : Tombeau de la Famille d' Albret

Typologie : *Patrimoine urbain et rural*

30 RUE DE VERNUILLET



Etat : Bon et authentique

PROTECTION :
Remarquable

Edifice patrimoine urbain et rural

78384_PAT_005

Nom : Tombeau

Typologie : *Patrimoine urbain et rural*

30 RUE DE VERNUILLET



Etat : Bon et authentique

PROTECTION :
Remarquable

Edifice patrimoine urbain et rural

78384_PAT_004

Nom : Cimetière

Typologie : *Patrimoine urbain et rural*

30 RUE DE VERNOUILLET



Etat : Bon et authentique

PROTECTION :
Remarquable

Ensemble bâti

78384_PAT_031

Nom : Ensemble bâti

Typologie : Ensemble bâti

48 RUE PIERRE CURIE



Etat : Bon et authentique

PROTECTION :
Remarquable

Ensemble bâti

78384_PAT_017

Nom : Ancien corps de ferme

Typologie : Corps de ferme

49 RUE VANDERNACK



Etat : Moyen

PROTECTION :
Remarquable

Ensemble bâti

78384_PAT_016

Nom : Corps de ferme

Typologie : Corps de ferme

1 RUE DE VERNOUILLET



Etat : Bon et transformé

PROTECTION :
Remarquable

Ensemble bâti

78384_PAT_029

Nom : Domaine de l'Yvetot

Typologie : Corps de ferme

3 RUE DE VERNOUILLET

Etat : Bon et transformé

PROTECTION :
Remarquable

Ensemble bâti

78384_PAT_033

Nom : Corps de ferme

Typologie : Corps de ferme

5 RUE DE LA VICTOIRE

Etat : Bon et transformé

PROTECTION :
Remarquable

Médan/Villennes-sur-Seine

Fiche de protection

Avenue du Maréchal Foch, avenue Georges Clémenceau (Villennes) et rue Pierre Curie, Rue Vandernack, rue de la Victoire, rue Buquet, rue de Vernouillet (jusqu'au cimetière), rue de Breteuil n°3 inclus (Médan)

Ensemble Cohérent Patrimonial

78672_ECP_001 // 78384_ECP_001

PRINCIPALES CARACTERISTIQUES

| | | |
|--|--|--|
| Morphologie & Implantation des constructions | Rapport à la rue et aux limites : | |
| | <p><i>maisons implantées souvent en recul de la voie et en retrait des limites séparatives, sur un parcellaire diffus, parfois étroit, parfois large.</i></p> <p><i>Toutefois dans le centre ancien, plusieurs maisons sont implantées à l'alignement de la voie</i></p> | |
| Qualité urbaine & architecturale | Gabarit : R+1 à R+1+C, R+2+C | |
| | Traitement de la façade | Composition : |
| | | <i>travées à tendance irrégulière</i> |
| | Traitement de la toiture | Matériaux : <i>meulière, pierre, briques, enduit</i> |
| Forme : <i>complexe</i> | | |
| Qualité paysagère & écologique | Matériaux : <i>tuiles, ardoise</i> | |
| | <p>Traitement des espaces libres : <i>de vastes espaces paysagers entourant les maisons avec présence d'arbres remarquables</i></p> <p>Clôture : <i>murs en pierre, meulière, portails en fer forgé</i></p> | |



OBJECTIF

L'objectif poursuivi est de préserver cet espace urbain marqué d'une part par les côteaux boisés, d'autre part par les bords de Seine. L'ensemble est caractérisé par de belles demeures des XVIII^{ème}, XIX^{ème} et début XX^{ème} siècles au sein de parcs constitués d'arbres remarquables qu'il convient de sauvegarder. Les éléments structurants, à savoir le rythme des ouvertures, le gabarit, les matériaux de façade et les éléments de décors doivent être pérennisés, les toitures très particulières sont à garder dans leur origine. Toute évolution d'un élément remarquable se fait à l'identique. La démolition n'est autorisée que dans le cadre d'une reconstruction à l'identique.

Villennes-sur-Seine/Médan

78672_ECP_001 // 78384_ECP_001



DISPOSITIONS PARTICULIERES

Morphologie
&
Implantation des constructions

Rapport à la rue et aux limites :

les constructions respectent la morphologie urbaine du quartier et sont souvent implantées en recul de la voie et en retrait des limites séparatives. Elles respectent l'implantation des constructions situées de part et d'autre.

Organisation des bâtis (extension) : *toute rénovation, extension doit s'intégrer au bâti ancien atypique.*

| | | |
|----------------------------------|---|--|
| Qualité urbaine & architecturale | Traitement de la façade | Matériaux : <i>la façade a un traitement qualitatif : la meulière, la pierre, la brique étant conservés.</i> |
| | Traitement de la toiture | Forme : <i>les toitures complexes sont préservées.</i> |
| | <i>Les éléments structurants tels que les rythmes des ouvertures, la nature des matériaux, les modénatures sont maintenus dès que possible .</i> | |
| Qualité urbaine & architecturale | Traitement des espaces libres : <i>une attention particulière est portée aux espaces extérieurs et à la protection des parcs et des arbres remarquables.</i> | |
| | Clôtures : <i>elles sont en harmonie avec les clôtures avoisinantes, en terme de hauteur, nature et teinte des matériaux. En dehors des secteurs caractérisés par de beaux murs de pierre, l'aspect végétal est à privilégier .</i> | |

Médan/Villennes-sur-Seine

Fiche de protection

Île du Platais laquelle se prolonge en aval par l'île d'Herrière

Ensemble Cohérent Patrimonial

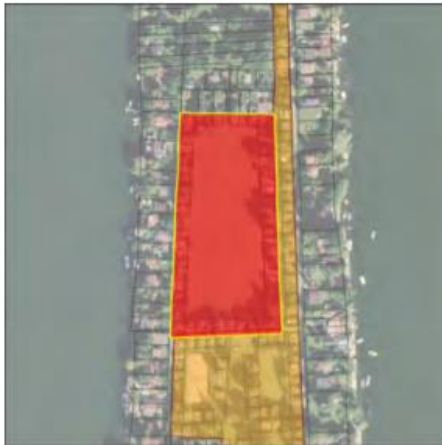
78384_ECP_002 // 78384_ECP_003 // 78672_ECP_002

PRINCIPALES CARACTERISTIQUES

| | | |
|--|---|--|
| Morphologie & Implantation des constructions | Rapport à la rue et aux limites : | |
| | <i>les constructions sont implantées en recul de la voie et en retrait des limites séparatives.</i> | |
| Qualité urbaine & architecturale | Traitement de la façade | Composition : <i>travées régulières</i> |
| | Traitement de la toiture | Forme : <i>deux pans</i> Matériaux : <i>fibrociment</i> |
| Qualité paysagère & écologique | Traitement des espaces libres : <i>très arborés</i> | |
| | Clôture : <i>non renseigné</i> | |

**OBJECTIF**

L'objectif est de revitaliser cet espace végétalisé constitué de tentes situées sur une île et caractérisé par son établissement balnéaire ; la morphologie urbaine et architecturale très caractéristique du passé sont à conserver ainsi que le côté naturel du site.

Villennes-sur-Seine/Médan78384_ECP_002 // 78384_ECP_003 //
78672_ECP_002

DISPOSITIONS PARTICULIERES

| | | |
|--|--|--|
| Morphologie & Implantation des constructions | Gabarit : <i>toute reconstruction doit se faire à l'identique, la surélévation et l'extension ne sont pas autorisées.</i> | |
| | <i>Sous réserve de l'application du PPRI, la reconstruction n'est possible que si la construction d'origine a été légalement réalisée.</i> | |
| Qualité urbaine & architecturale | Traitement de la façade | Matériaux : <i>les matériaux autorisés sont le bois.</i> |
| | Traitement de la toiture | Forme : <i>deux pans</i> |

 Médan

Fiche de protection

Domaine des Guérandes

Ensemble Cohérent Urbain

78384_ECU_001

PRINCIPALES CARACTERISTIQUES

| | | |
|--|---|--|
| Morphologie & Implantation des constructions | Rapport à la rue et aux limites : <i>ensemble de constructions souvent jumelées et desservies par une voirie privée. Les constructions sont en recul de la voirie privée et sont implantées sur une propriété privée constituée de deux parcelles.</i> | |
| | Gabarit : <i>R+C avec garage accolé à la construction</i> | |
| Qualité urbaine & architecturale | Traitement de la façade | Composition : <i>travées régulières</i> |
| | | Matériaux : <i>crépi gratté de teinte gris clair, menuiseries de teinte blanche, volets bois blancs</i> |
| | Traitement de la toiture | Forme : <i>deux pans</i> |
| | | Matériaux : <i>tuiles brunes</i> |
| Qualité paysagère & écologique | Traitement des espaces libres : <i>espaces verts à l'avant et à l'arrière des constructions</i> | |
| | Clôtures : <i>clôtures constituées essentiellement de végétaux et d'une lisse en bois de couleur blanche</i> | |

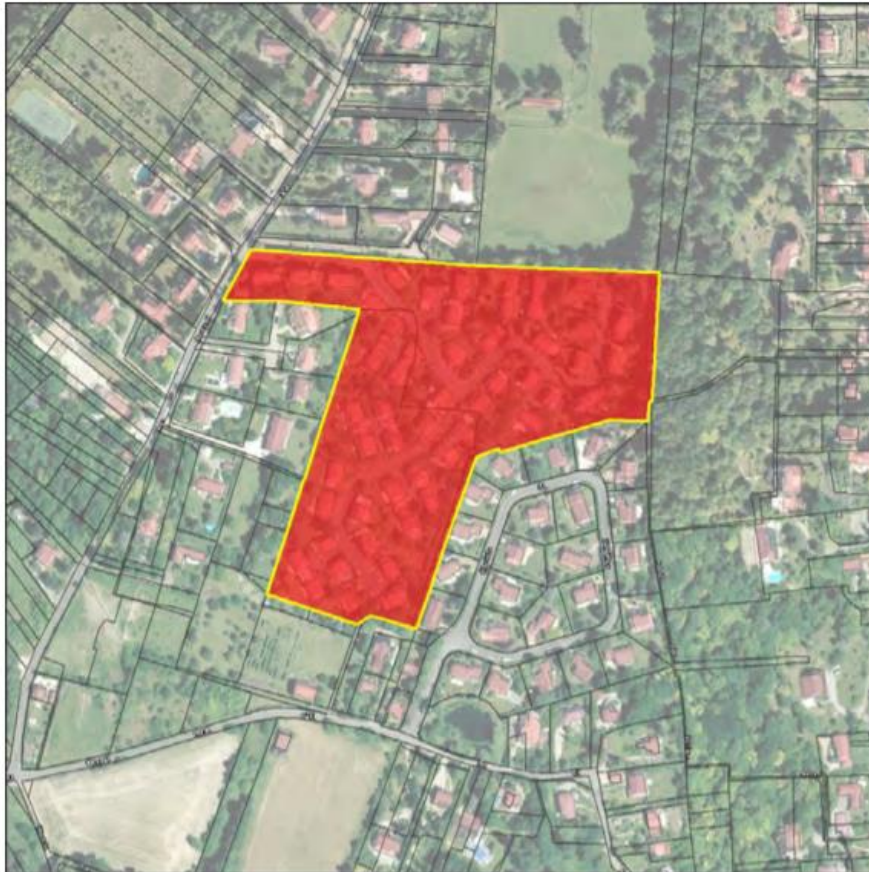


OBJECTIF

L'objectif poursuivi est de valoriser cet espace végétalisé situé en périphérie d'une zone naturelle et constitué de constructions homogènes d'une grande qualité.

Médan

78384_ECU_001



DISPOSITIONS PARTICULIERES

Qualité urbaine & architecturale

Décors : *les chiens assis sont à conserver.*

Qualité paysagère & écologique

Clôtures : *les espaces sur rue sont fermés uniquement par des haies ou des lisses basses.*

IV – REGLEMENT

Partie 1 – Définitions et dispositions communes

CHAPITRE 0 - MODALITES D'APPLICATION DES DISPOSITIONS REGLEMENTAIRES

0.1 - Champ d'application territorial du PLUi

Le présent PLUi s'applique sur l'intégralité du territoire de la communauté urbaine Grand Paris Seine et Oise, constitué des 73 communes membres.

0.2 - Nomenclature des zones définies par les documents graphiques

La totalité du territoire est découpée en zone ou secteurs de zone. À chacune de ces zones est applicable un règlement spécifique figurant dans la partie 2 du règlement écrit.

| | |
|------------------------------------|---|
| UA | Zones mixtes de centralité |
| UAd Cœur de village et hameau | Cette zone réunit les centres anciens à identité villageoise ou les hameaux, à dominante résidentielle. Ces centres se caractérisent par des éléments bâtis, constructions, murs, qui constituent un front bâti le long de voies souvent étroites. L'objectif est de préserver la morphologie traditionnelle et l'identité de ces tissus et de permettre une mixité des fonctions. |
| UDa Pavillonnaire diversifié | Cette zone correspond aux espaces à vocation mixte, avec une dominante d'habitat individuel. L'implantation des constructions sur les terrains, leur densité et leur volumétrie qui sont très diversifiées, engendrent une organisation urbaine hétérogène. Ce tissu est également marqué par des discontinuités. L'objectif est de valoriser ces espaces urbains en favorisant une évolution du bâti, tout en respectant la volumétrie générale des constructions dans ce tissu et en préservant la dominante végétale, notamment en cœurs d'îlots. La zone UDa comprend trois secteurs : - le secteur UDa1, dans lequel la hauteur des constructions est plus importante ; - le secteur UDa2, dans lequel les constructions bénéficient de dispositions différentes dès lors qu'il s'agit d'une opération comprenant des logements locatifs sociaux ; - le secteur UDa3, dans lequel les constructions sont en général plus basses avec une discontinuité du bâti ; - le secteur UDa4, dans lequel le tissu urbain est plus aéré. |
| UDc Pavillonnaire ordonnancé | Cette zone correspond aux espaces à dominante résidentielle et d'habitat individuel. L'implantation des constructions s'organise de façon homogène par rapport à la voie. L'occupation des terrains à l'arrière du premier rang de constructions est variable, mais laisse toujours une place prépondérante à la végétalisation. L'objectif est d'accompagner la gestion de ces espaces en préservant leur organisation urbaine et paysagère, notamment les cœurs d'îlots, tout en permettant l'évolution du bâti. Des fiches, établies pour chacun des espaces concernés, précisent les dispositions particulières applicables à chacun d'eux. Ces fiches sont intégrées dans la partie 3 du règlement. |
| UDd Pavillonnaire densifié | Cette zone correspond aux espaces à dominante résidentielle de morphologie mixte dans lesquels les constructions de type pavillonnaire jouxtent des petits collectifs. Ce tissu est également marqué par des discontinuités qui ouvrent des vues vers les cœurs d'îlots. L'objectif est de conserver l'ambiance de ces espaces en préservant une volumétrie modeste des constructions et un front urbain aéré, tout en favorisant l'implantation de petits collectifs, maisons de ville, d'habitat intermédiaire. |
| UDe Pavillonnaire bord de Seine | Cette zone correspond aux espaces situés à proximité de la Seine. Elle est composée de villas implantées sur de vastes terrains arborés. L'objectif est de préserver la qualité de ce tissu urbain, en préservant la volumétrie des constructions et leur rapport avec l'espace végétal qui les entoure. |

| | |
|--|--|
| <p>AP Zone agricole préservée</p> | <p>Cette zone correspond à des espaces agricoles sensibles au regard de leur qualité paysagère, esthétique ou écologique. L'objectif est de conserver ces espaces dans leur vocation agricole tout en les protégeant de tout usage, utilisation des sols, construction ou activité qui ne serait pas compatibles avec la préservation de leur qualité, en lien avec l'orientation d'aménagement trame verte et bleue.</p> |
| <p>AV Zone agricole valorisée</p> | <p>Cette zone correspond aux espaces destinés à l'exploitation agricole. L'objectif est de préserver et de valoriser les espaces dédiés à l'agriculture, tout en prenant en compte la gestion des constructions existantes, la réalisation d'infrastructures ainsi que la sensibilité des milieux.</p> |
| <p>NP Zone naturelle préservée</p> | <p>Cette zone correspond aux espaces naturels et forestiers sensibles au regard de leur qualité paysagère, esthétique ou écologique. Elle peut concerner des terres agricoles. L'objectif est de protéger ces espaces de tout usage, utilisation des sols, construction ou activité qui ne serait pas compatibles avec le maintien de leur qualité, en lien avec l'orientation d'aménagement trame verte et bleue. La zone NP comprend deux secteurs : - le secteur NPh, qui correspond aux zones naturelles humides, - le secteur NPr, qui concerne les réservoirs de biodiversité.</p> |
| <p>NS Zone naturelle Seine</p> | <p>Cette zone correspond aux cours d'eau de la Seine et de l'Oise ainsi qu'aux îles de la Seine. L'objectif est de préserver les caractéristiques paysagères et écologiques de la Seine, tout en prenant en compte les occupations existantes ainsi que son rôle économique. La zone NS comprend deux secteurs : - le secteur NSh, qui correspond aux îles habitées, dans lesquelles la constructibilité est contrainte par le plan de prévention des risques d'inondation, - le secteur NSn, qui regroupe les îles à caractère naturel qu'il y a lieu de préserver.</p> |
| <p>NV Zone naturelle valorisée</p> | <p>Cette zone correspond aux espaces naturels et forestiers peu ou pas bâtis, à forte dominante naturelle. L'objectif est de préserver la dominante naturelle de ces espaces et les caractéristiques propres à chacun d'eux, tout en prenant en compte la gestion des constructions existantes, des infrastructures. La zone NV comprend trois secteurs : - le secteur NVc, qui correspond aux espaces concernés par l'exploitation de carrières, qui comprend deux sous-secteurs NVc1 et NVc1a qui couvrent le périmètre d'intérêt général Calcia dans lequel l'ouverture et l'exploitation de carrières sont autorisées, - le secteur NVj, qui regroupe les jardins partagés, - le secteur NVs, qui correspond à des ensembles existants ou futurs de quelques constructions situés dans un environnement naturel à l'écart d'espaces urbanisés. Il s'agit de secteurs de taille et de capacités d'accueil limitées (STECAL). Ce secteur est composé de plusieurs sous-secteurs qui sont différenciés selon leur destination principale.</p> |

0.3 - Composition des dispositions réglementaires du PLUi

Les dispositions réglementaires du PLUi sont composées de plusieurs pièces dont la numérotation commence par le chiffre IV :

- le règlement écrit, composé de 4 parties,
- le règlement graphique est composé par les plans de zonage.

0.3.1 - Le règlement écrit

Les parties 1 et 2 du règlement écrit sont présentées en 6 chapitres :

- Chapitre 1 - la destination des constructions et l'usage des sols
- Chapitre 2 - la morphologie et l'implantation des constructions
- Chapitre 3 - la qualité paysagère et écologique
- Chapitre 4 - la qualité urbaine, architecturale et environnementale
- Chapitre 5 - les déplacements et le stationnement
- Chapitre 6 - les équipements et les réseaux

Sauf disposition explicite contraire, les schémas et graphiques insérés dans le règlement écrit (partie 1 et partie 2) constituent des illustrations sans portée réglementaire.

• La partie 1 du règlement (document n°IV-1) : définitions et dispositions communes

La présente partie 1 du règlement du PLUi comporte les dispositions réglementaires écrites applicables à la totalité du territoire couvert par le PLUi, à toutes les zones, leurs secteurs et leurs sous-secteurs. Ces définitions et dispositions sont présentées au sein des chapitres correspondant à leur utilisation principale. Elles s'appliquent toutefois à l'ensemble des règles écrites et graphiques du PLUi.

Elle s'applique, cumulativement avec les dispositions réglementaires prévues pour chacune des zones délimitées au plan de zonage et qui sont fixées dans la partie 2 du règlement. Toutefois, des règles spécifiques fixées dans la partie 2 (règlement des zones) peuvent se substituer à celles prévues en partie 1 dès lors qu'elles sont de même nature. Dans ce cas, le règlement de la partie 1 ou le règlement de la zone le prévoit expressément.

Il en est de même pour les orientations d'aménagement et de programmation (cf. ci-après paragraphe 0.4).

La partie 1 du règlement comprend :

- La définition des termes utilisés dans le règlement,
- Les modalités de calcul de certaines dispositions (retrait, recul, bande de constructibilité...),
- Les effets des outils réglementaires ou graphiques fixant des règles d'urbanisme applicables de façon transversale (la mixité sociale, les espaces boisés classés, les emplacements réservés...),
- Les règles applicables de façon transversale et qui ne sont pas systématiquement intégrées dans le règlement de chaque zone,
- Des annexes composées d'une part des plans des périmètres de 500 mètres autour des gares liés à l'application de la norme de stationnement (chapitre 5), d'autre part les périmètres des quartiers politique de la ville (QPV) nécessaires à l'application des dispositions relatives à la mixité dans l'habitat.

• La partie 2 du règlement (document n°IV-2) : règlement de zone

La partie 2 du règlement regroupe les dispositions applicables dans chaque zone, leurs secteurs et leurs sous-secteurs, délimités au plan de zonage.

Les termes ou dispositions définis dans la partie 1 sont identifiés, dans la partie 2 du règlement, par un astérisque (*) quand il en est fait référence.

- **La partie 3 du règlement (document n°IV-3) : protection du patrimoine architectural, urbain et paysager**

La partie 3 du règlement regroupe :

- les fiches d'identification des édifices et patrimoine urbain et rural, des ensembles bâtis ainsi que des ensembles cohérents patrimoniaux localisés aux plans de zonage. Ces fiches sont classées par catégorie de patrimoine et par commune,
- les fiches attachées à chacun des ensembles cohérents urbains, localisés aux plans de zonage, et classés en zone UDC.

- **La partie 4 du règlement (document n°IV-4) : annexes au règlement**

La partie 4 du règlement regroupe :

- la liste, classée par commune, des emplacements réservés :
 - aux voies et ouvrages publics (article L.151-41 1° du Code de l'urbanisme)
 - aux installations d'intérêt général (article L.151-41 2° du Code de l'urbanisme)
 - aux espaces verts à créer ou à modifier ou aux espaces nécessaires aux continuités écologiques (article L.151-41 3° du Code de l'urbanisme)
- la liste des emplacements réservés en vue de la réalisation de logements, dans un objectif de mixité sociale (article L. 151- 41,4° du code de l'urbanisme) ;
- la liste des servitudes de localisation prévues pour des voies et ouvrages publics, ainsi que les installations d'intérêt général et les espaces verts (article L.151- 41, dernier alinéa, du code de l'urbanisme).

0.3.2 - La partie 5 du règlement : les dispositions graphiques

- **La composition et le contenu des documents graphiques réglementaires**

Les documents graphiques réglementaires du PLUi se décomposent en plusieurs plans :

- un plan de zonage de synthèse couvrant l'ensemble du territoire (25 500^{ème}). Ce plan permet de visualiser le zonage à l'échelle du territoire, mais il ne comporte pas toutes les indications graphiques. Pour avoir une information complète, il convient de se reporter aux plans de zonage établis à l'échelle communale ;
- un ou plusieurs plans de zonage par commune (5 000^{ème}). Ces plans comportent toutes les dispositions graphiques opposables ;
- un plan des enveloppes d'alerte des zones humides à l'échelle du territoire (plan 5-3).

Les plans de zonage comportent :

- la délimitation des zones et des secteurs de zone. Cette indication permet de se reporter au règlement de zone applicable (partie 2 du règlement).
- la délimitation des secteurs faisant l'objet d'orientations d'aménagement et de programmation (OAP). Les projets situés dans ces secteurs sont compatibles avec les OAP et conformes au règlement (cf. ci-après paragraphe 0.4).
- des prescriptions graphiques relatives à l'affectation des sols et à la destination des constructions, tels que les emplacements réservés, les linéaires commerciaux, les servitudes d'attente... Les effets de ces dispositions sont prévus, généralement, dans le chapitre 1 de la présente partie 1 du règlement, et complétés dans la partie 4 du règlement (notamment la liste des emplacements réservés).
- des prescriptions graphiques relatives à la morphologie et à l'implantation des constructions, peuvent indiquer sous forme d'étiquette, dans certaines zones ou secteurs, une hauteur des constructions (H), un coefficient d'emprise sol (CES), un coefficient de pleine terre (CPT). Dans ce cas, ces normes fixées aux plans de zonage se substituent à celles fixées par la règle écrite de la zone.
- des prescriptions graphiques relatives à la qualité paysagère et écologique, telles que les cœurs d'îlots et lisières de jardin, les espaces collectifs végétalisés, les continuités paysagères, les espaces boisés classés, les chemins à préserver. Les effets de ces dispositions sont prévus, dans le chapitre 3 de la présente partie 1 du règlement.
- des prescriptions graphiques relatives à la qualité urbaine et architecturale, telles que les édifices, patrimoine urbain et rural, les ensembles bâtis, les continuités bâties. Les effets de ces dispositions sont prévus, dans le chapitre 4 de la présente partie 1 du règlement et complétés dans la partie 3 du règlement.

- **Articulation des plans de zonage et du règlement écrit**

Les dispositions écrites du règlement et les dispositions graphiques s'appliquent concomitamment et cumulativement.

Toutefois, dès lors que la règle écrite prévoit qu'une disposition graphique peut se substituer à elle, alors la règle graphique est applicable et non la règle écrite. C'est notamment le cas pour certaines dispositions morphologiques (chapitres 2 et 3 des règlements de zone pour le coefficient d'emprise au sol - CES -, la hauteur de façade des constructions - Hf - et le coefficient de pleine terre - CPT).

Le chapitre 04 n'a pas été intégré

0.5 - Articulation du règlement du PLUi avec d'autres dispositions

0.5.1 - Règlement national d'urbanisme (RNU)

Le règlement national d'urbanisme (RNU) s'applique, en complémentarité des dispositions du PLUi, à toutes les occupations et utilisations du sol.

Les articles de code de l'urbanisme n'ont pas été intégrés

0.5.2 - Servitudes d'utilité publique (SUP)

Les servitudes d'utilité publique figurent dans les annexes du PLUi (document n°V-1).

Les servitudes d'utilité publiques sont opposables directement à toutes demandes d'occuper ou d'utiliser le sol, nonobstant les dispositions du PLUi.

En cas de contradiction entre les dispositions du PLUi et celles du règlement d'un site patrimonial remarquable (anciennes zones de protection du patrimoine architectural, urbain et paysager - ZPPAUP- et aires de mise en valeur de l'architecture et du patrimoine -AVAP), d'un plan de prévention contre un risque naturel ou technologique, ou toute autre servitude d'utilité publique, ce sont les dispositions du règlement de ces servitudes d'utilité publique qui s'appliquent.

0.5.3 - Plan de prévention des risques d'inondation (PPRI)

Les plans de prévention des risques d'inondation (PPRI) applicables au territoire sont des servitudes d'utilité publique.

Les règlements des PPRI, figurant dans les annexes du PLUi (document n°V-1), s'imposent à toute demande d'occuper ou d'utiliser le sol.

Le règlement du PLUi s'applique concomitamment à ceux des PPRI et la règle la plus restrictive s'impose. Toutefois, en cas de contradiction entre la règle du PLUi et celle d'un PPRI, c'est cette dernière qui est applicable.

Le paragraphe 0.5.4 n'a pas été intégré

0.5.5 - Cours d'eau non soumis à un PPRI

Certains de ces cours d'eau font l'objet d'arrêtés préfectoraux délimitant les zones à risque ainsi que les dispositions applicables. Il convient de se référer aux annexes du PLUi (document n°V-1) dans lesquelles ces dispositions figurent.

Pour les autres cours d'eau, toute construction est implantée à une distance minimale de 6 mètres mesurée perpendiculairement à compter du sommet des berges, nonobstant les dispositions fixées dans le règlement des zones (partie 2 du règlement).

En outre, tout aménagement ou occupation et utilisation du sol est compatible avec les orientations figurant dans l'OAP « trame verte et bleue » (document n°III-4).

0.5.6 - Risque lié aux mouvements de terrain

- **Secteurs soumis à un plan de prévention des risques naturels mouvements de terrain (PPRNMT)**

Dans les périmètres de prévention et de vigilance exposés au risque naturel de mouvements de terrain, les constructions, usages des sols et activités sont soumis à des conditions particulières pour :

- garantir la stabilité géotechnique du sol et du sous-sol, des constructions travaux ou ouvrages, et ne pas porter atteinte à la sécurité de ses occupants ou utilisateurs, ni à celles des tiers ;
- ne pas constituer un obstacle aux régimes hydrauliques de surface et souterrains qui soit de nature à porter atteinte à la sécurité publique.

Les PPRNMT sont des servitudes d'utilité publique. Les zones concernées et les règlements applicables figurent en annexes du PLUi (document n°V-1).

- **Autres secteurs soumis à des risques de mouvements de terrain**

D'autres secteurs sont susceptibles d'être concernés par des risques de mouvements de terrain sans être soumis aux dispositions d'un PPRNMT.

Dans ce cas, il peut être fait application de l'article R. 111-2 du code de l'urbanisme.

Il convient de se référer aux annexes du PLUi (documents n°V-1 et V-3) dans lesquelles figurent ces périmètres et les informations relatives à la gestion de ces risques.

La prévention du risque retrait-gonflement des sols argileux n'interdit pas la constructibilité d'un terrain mais implique des règles de construction et de prévention à adapter en fonction de la nature du sol rencontré et du type de bâti.

L'arrêté préfectoral n° 86-400 du 05 août 1986 portant délimitation des zones de risques liés aux anciennes carrières souterraines, pris en application de l'ancien article R. 111-3 du code de l'urbanisme, vaut PPRN. A l'intérieur des zones de risques, le constructeur doit prendre toute disposition pour assurer la stabilité des constructions, installations ou autres formes d'utilisation du sol. En outre, tout projet d'urbanisation ou aménagement est soumis à l'avis de l'inspection générale des carrières.

Les paragraphes 0.5.7 à 9 n'ont pas été intégrés

0.5.10 - Marge de recul en application de l'article L. 111-8 du code de l'urbanisme

- **Principe de la disposition**

Les articles L. 111-6 et L. 111-7 du code de l'urbanisme prévoient que :

En dehors des espaces urbanisés des communes, les constructions ou installations sont interdites :

- dans une bande de cent mètres de part et d'autre de l'axe des autoroutes, des routes express et des déviations au sens du code de la voirie routière
- dans une bande de soixante-quinze mètres de part et d'autre de l'axe des autres routes classées à grande circulation."

Toutefois, cette interdiction dans les marges de recul visées ci-dessus ne s'applique pas :

- aux constructions ou installations liées ou nécessaires aux infrastructures routières ;
- aux services publics exigeant la proximité immédiate des infrastructures routières ;
- aux bâtiments d'exploitation agricole ;
- aux réseaux d'intérêt public.
- à l'adaptation, au changement de destination, à la réfection ou à l'extension de constructions existantes.

- **Champ d'application sur le territoire du PLUi**

Le territoire couvert par le PLUi est concerné par cette disposition le long des axes figurant dans le tableau ci-après.

Le long de ces axes, et dans les secteurs non urbanisés, s'appliquent les dispositions susvisées, sauf dans le cas visé ci-dessous.

- **Champ d'application modulé par le PLUi**

En application de l'article L. 111-8 du code de l'urbanisme, le PLUi peut fixer une marge de recul différente de celles prévues à l'article L. 111-6, voire la supprimer, dès lors que des études ont été réalisées pour prendre en compte les effets des nuisances, de la sécurité, de la qualité architecturale, ainsi que de la qualité de l'urbanisme et des paysages, en fonction des spécificités locales.

Certains secteurs du PLUi ont fait l'objet de telles études. Dans les espaces concernés par ces dernières, figure aux plans de zonage l'indication d'une "marge de recul (L. 111-8 du code de l'urbanisme)". Il s'agit de la limite de la bande prévue à l'article L. 111-6, dont la largeur est réduite, voire supprimée, au regard des études menées ou résultant des orientations d'aménagement et de programmation.

Le tableau des marges de recul n'a pas été intégré

0.5.11 - Secteurs soumis à des nuisances sonores

Dans les secteurs affectés par le bruit d'une infrastructure de transport terrestre classée par arrêté préfectoral, les constructions nouvelles et les parties nouvelles de constructions à destination d'habitation, d'enseignement, de santé, de soin, d'action sociale, d'hébergement hôtelier et touristique font l'objet d'un isolement acoustique particulier selon les dispositions fixées par décret (cf. annexes du PLUi, document V-2).

0.5.12 - Servitude de cours communes

Une servitude de cour commune établie conformément aux dispositions de l'article L.471-1 du code de l'urbanisme offre la possibilité de ne pas faire application des dispositions du règlement relatives à l'implantation des constructions par rapport aux limites séparatives (section 2.2 du règlement de zone), en y substituant les dispositions relatives à l'implantation des constructions les unes par rapport aux autres sur un même terrain (section 2.3 du règlement de zone).

0.5.13 - Reconstruction à l'identique

En application de l'article L. 111-15 du code de l'urbanisme, lorsqu'un bâtiment régulièrement édifié vient à être détruit ou démoli, sa reconstruction à l'identique est autorisée dans un délai de dix ans nonobstant toute disposition du PLUi contraire, sauf si le plan de prévention des risques naturels prévisibles en dispose autrement.

Par ailleurs, dès lors qu'un règlement de zone (partie 2 du règlement) ou qu'une disposition de la partie 3 prévoit la possibilité d'une reconstruction, sans autre précision, la reconstruction peut être réalisée selon les règles prévues par le PLUi.

0.5.14 - Restauration d'un bâtiment dont il reste les murs porteurs

En application de l'article L. 111-23 du code de l'urbanisme, la restauration d'un bâtiment dont il reste l'essentiel des murs porteurs peut être autorisée, dans le respect des principales caractéristiques de ce bâtiment et sous réserve des dispositions de l'article L. 111-11, lorsque son intérêt architectural ou patrimonial en justifie le maintien.

0.6 - Application de la règle au terrain

0.6.1 - Terrain

Le terrain est constitué par le terrain d'assiette du projet, c'est-à-dire par une unité foncière d'un seul tenant, composée d'une ou de plusieurs parcelles cadastrales, délimité par les emprises publiques et voies, et les autres propriétés qui le cernent.

La façade d'un terrain est constituée par son linéaire situé sur la limite de voie*.

0.6.2 - Application des règles au terrain initial

- **Principe**

En application de l'article R. 151-21 du code de l'urbanisme, dans le cas d'un lotissement ou dans celui de la construction, sur une unité foncière ou sur plusieurs unités foncières contiguës, de plusieurs constructions dont le terrain d'assiette doit faire l'objet d'une division en propriété ou en jouissance, l'ensemble du projet est apprécié au regard de la totalité des règles édictées par le PLUi.

- **Champ d'application**

Cette disposition est applicable uniquement :

- dans les zones UAb, UBa, UBb, Udd, UEe, Uef, UEm, et leurs secteurs, pour l'ensemble des dispositions du PLUi, sauf précisions contraires figurant dans le règlement ;
- aux terrains concernés par le maintien de la mixité fonctionnelle* (cf. paragraphe 1.3.3) ;
- aux dispositions fixées au paragraphe 1.2.2 relatives à la mixité sociale, quelle que soit la zone dans laquelle le terrain de l'opération se situe ;
- dans les espaces faisant l'objet d'OAP de secteurs à échelle communale ou des espaces situés dans une OAP à enjeux métropolitains et dont la destination est fixée par ladite OAP (documents n°III-2 et III-3).

Dans les autres zones définies par le PLUi et autres cas que ceux visés ci-dessus, les dispositions du PLUi sont applicables à chaque terrain issu ou non d'une division en propriété ou en jouissance, sauf dispositions contraires prévues dans le règlement (parties 1 et 2) ou dans les OAP.

0.6.3 - Bandes de constructibilité principale (BCP) et secondaire (BCS)

Dans le règlement des zones dans lesquelles sont instituées des bandes de constructibilité (partie 2 du règlement), les dispositions relatives aux occupations et utilisations du sol, à la destination des constructions, à leur implantation, leur hauteur, leur emprise au sol, au traitement des espaces libres, peuvent être différentes selon que le projet est localisé sur un terrain ou une partie de terrain qui est compris(e) dans la bande de constructibilité principale (BCP) ou dans la bande de constructibilité secondaire (BCS).

Dans les espaces faisant l'objet d'OAP de secteurs à échelle communale ou les espaces situés dans une OAP à enjeux métropolitains et dont la destination est fixée par ladite OAP, les bandes de constructibilité ne s'appliquent pas et seules les dispositions fixées pour la bande de constructibilité principale (BCP) sont applicables à l'ensemble du terrain.

- **Voies et emprises engendrant une BCP**

La bande de constructibilité principale s'applique sur les terrains riverains de voies et d'emprises existantes à la date d'approbation du PLUi ou à créer, nonobstant l'application des dispositions de l'article R.151-21 (cf. paragraphe 0.6.2), constituant une limite de voie* telle qu'elle est définie au paragraphe 2.1.3.

Toutefois, dès lors que ces voies et emprises sont de statut privé, elles déclenchent une bande de constructibilité principale à condition :

- soit qu'elles existent à la date d'approbation du PLUi et qu'elles disposent d'une largeur de voie* minimale de 3 mètres ;
- soit qu'elles sont créées dans le cadre d'une opération d'aménagement* ou de divisions. Dans ce cas, elles doivent cumulativement :
 - correspondre à une voie nouvelle de desserte* telle que définie au paragraphe 5.1.2 ;
 - desservir au moins 5 constructions et/ou 10 logements ;
 - concourir au renforcement du maillage de la trame viaire existante ou future en disposant, notamment, d'au moins un débouché sur deux voies différentes, ou de deux débouchés sur la même voie en cas d'impossibilité technique liée à la topographie du terrain.

- **Modalités de calcul de la BCP**

La bande de constructibilité principale est mesurée perpendiculairement par rapport à la limite de voie*, ou à compter du nu général* de la façade de la construction la plus proche de la voie dans le cas où cette dernière est implantée avec un recul* de 5 mètres maximum.

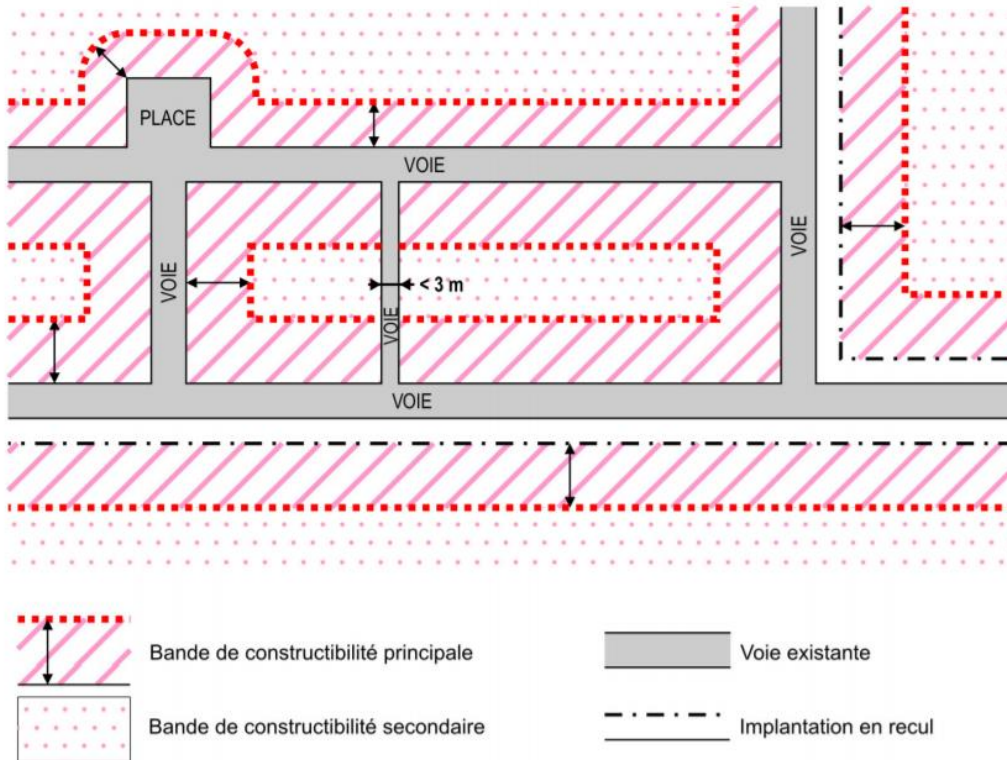
La bande de constructibilité principale s'applique uniquement sur les terrains ou parties de terrain présentant une limite commune avec la voie ou l'emprise.

La profondeur de la bande de constructibilité principale est fixée par le règlement de zone (partie 2 du règlement).

En présence d'une voirie en impasse, les bandes de constructibilité localisées de part et d'autre de ladite voie sont prolongées en fond d'impasse, d'une épaisseur égale à la profondeur de ces dernières comptée à partir des limites d'emprise desdites bandes.

- **Bande de constructibilité secondaire (BCS)**

Elle correspond à la partie de terrain qui n'est pas située dans la bande de constructibilité principale.



1.1 - Constructions, leur destination et leur changement de destination

1.1.1 - Définitions

- **Annexe / construction annexe**

Les annexes constituent des constructions de faible dimension, 40 m² maximum d'emprise au sol* sauf disposition différente dans le règlement des zones (partie 2 du règlement)

L'usage d'une annexe est lié et complémentaire de la destination de la construction principale. Il peut s'agir de garages, de locaux vélos, de locaux pour conteneurs, d'abris de jardin, de remises..., sans jamais que les annexes puissent être utilisées en tant que logement ou local d'activité.

L'annexe n'est pas contiguë* à la construction principale et n'a pas de liaison physique avec elle, bien qu'elle soit implantée sur le même terrain.

Toute construction d'un garage, d'une remise contiguë à une construction principale constitue une extension de ladite construction.

- **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.

- **Constructions contiguës**

Des constructions sont contiguës lorsque leurs façades sont directement en contact. Des constructions seulement reliées par un élément architectural, tel qu'un portique, un porche, un escalier ou un auvent, ne constituent pas des constructions contiguës.

- **Opération d'aménagement**

Une opération d'aménagement, au sens du présent règlement, est une opération de construction réalisée dans le cadre d'un permis d'aménager, lotissement, permis de construire valant division ou d'une zone d'aménagement concerté.

- **Services urbains**

Ensemble de services proposés par les collectivités ou autres organismes publics aux habitants et usagers permettant de répondre aux besoins collectifs, notamment, en matière de desserte par les réseaux de transport et de déplacements (tels que Transilien, Tram13, Eole,...), d'échanges et de communications, de sécurité et d'hygiène (gestion de l'eau, des déchets, assainissement, ...).

- **Surface de vente**

Au sens du présent règlement, la surface de vente correspond à un espace couvert ou non couvert affecté à la circulation de la clientèle pour effectuer ses achats, à l'exposition des marchandises proposées à la vente et à leur paiement, à la circulation du personnel pour présenter les marchandises à la vente (hors réserves, laboratoires et surfaces de vente de carburants). Ne sont pas compris les réserves, les cours, les entrepôts liés aux commerces ainsi que toutes les zones inaccessibles au public, les parkings, etc. Sont exclues les surfaces correspond à des formes de vente non sédentaires, en stand ou par correspondance.

1.1.2 - Destinations des constructions

Les destinations et sous-destinations de constructions sont définies par les articles R.151-27 à R.151-29 du code de l'urbanisme et précisées par l'arrêté ministériel du 10 novembre 2016 sont les suivantes.

| Destinations R.151-27 | Sous-destinations R.151-28 | Définitions et contenu des sous-destinations Arrêté du 10 novembre 2016 (R. 151-29) |
|-------------------------------------|-------------------------------|--|
| Exploitation agricole et forestière | Exploitation agricole | Constructions destinées au logement : - du matériel - des animaux - des récoltes |
| | Exploitation forestière | Constructions et entrepôts notamment de stockage : - de bois - de véhicules - de machines permettant l'exploitation forestière |
| Habitation | Logement | Constructions destinées au : - logement principal - logement secondaire - logement occasionnel des ménages Il s'agit notamment des maisons individuelles et immeubles collectifs. |
| | Hébergement | Constructions destinées à l'hébergement dans des résidences ou foyers avec service notamment : - les maisons de retraite - les résidences universitaires - les foyers de travailleurs - les résidences autonomie |

| Destinations R.151-27 | Sous-destinations R.151-28 | Définitions et contenu des sous-destinations Arrêté du 10 novembre 2016 (R. 151-29) |
|---------------------------------|---|--|
| Commerce et activité de service | Artisanat et commerce de détail ¹ | Constructions commerciales destinées à la présentation et vente de bien directe à une clientèle Constructions artisanales destinées principalement à la vente de biens ou services |
| | Restauration | Constructions destinées à la restauration ouverte à la vente directe pour une clientèle commerciale. |
| | Commerce de gros | Constructions destinées à la présentation et à la vente de biens pour une clientèle professionnelle |
| | Activité de service où s'effectue l'accueil d'une clientèle | Constructions destinées à l'accueil d'une clientèle pour la conclusion directe de contrat de vente de services ou de prestation de service et accessoirement la présentation de biens. |
| | Hébergement hôtelier et touristique | Constructions destinées à l'hébergement temporaire de courte ou moyenne durée proposant un service commercial. |
| | Cinéma | Établissement de spectacles cinématographiques au sens de l'article L.212-1 du code du cinéma et de l'image animée. |

| Destinations R.151-27 | Sous-destinations R.151-28 | Définitions et contenu des sous-destinations Arrêté du 10 novembre 2016 (R. 151-29) |
|---|--|--|
| Équipements d'intérêt collectif et services publics | Locaux et bureaux accueillant du public des administrations publiques et assimilés | Constructions destinées à assurer une mission de service public. Elles peuvent être fermées au public ou ne recevoir qu'un accueil limité du public. Il s'agit notamment de constructions. - de l'État - de collectivités territoriales - de leurs groupements - des autres personnes morales investies d'une mission de service public |
| | Locaux techniques et industriels des administrations publiques et assimilés | Constructions des équipements collectifs de nature technique ou industrielle et notamment : - nécessaires au fonctionnement des services publics - conçues spécialement pour le fonctionnement de réseaux ou de services urbains - concourant à la production d'énergie |
| | Établissements d'enseignement, de santé et d'action sociale | Équipements d'intérêts collectifs destinés à : - l'enseignement - la petite enfance - hospitaliers - accueillant des services sociaux, d'assistance, d'orientation et autres services similaires |
| | Salles d'art et de spectacle | Constructions destinées aux activités créatives, artistiques et de spectacles, musées et autres activités culturelles d'intérêt collectif. |
| | Équipements sportifs | Équipements d'intérêt collectif destinés à l'exercice d'une activité sportive et notamment : - les stades - les gymnases - les piscines ouvertes au public |
| Autres activités des secteurs secondaire ou tertiaire | Autres équipements recevant du public | Équipements collectifs destinés à accueillir du public pour satisfaire un besoin collectif n'entrant dans aucune autre sous-destination. Elle comprend notamment : - les lieux de culte - les salles polyvalentes - les aires d'accueil des gens du voyage |
| | Industrie | Constructions destinées à : - l'activité extractive et manufacturière du secteur primaire - l'activité industrielle du secteur secondaire - constructions artisanales du secteur de la construction ou de l'industrie La sous-destination recouvre notamment les activités de production, construction, réparation, susceptibles de générer des nuisances. |
| | Entrepôt | Constructions destinées au stockage des biens ou à la logistique |
| | Bureau | Constructions destinées aux activités de direction et de gestion des entreprises. |
| | Centre de congrès et d'exposition | Constructions destinées à l'événementiel polyvalent, l'organisation de salons et forums à titre payant. |

- **Construction à destination agricole**

La destination d'exploitation agricole d'une construction est déterminée au regard de la définition de l'activité agricole figurant à l'article L.311-1 du code rural et de toutes activités nécessaires à la transformation, au conditionnement et à la commercialisation des produits agricoles, lorsque ces activités constituent le prolongement de l'acte de production.

1.1.3 - Constructions existantes, changement de destination, extension, travaux

- **Construction existante**

Une construction existante est une construction régulièrement édifiée, au sens de l'article L.421-9 du code de l'urbanisme. Une ruine ne peut pas être considérée comme une construction existante.

Une construction existante à la date d'approbation du PLUi est une construction telle que définie ci-dessus, dont l'édification a été achevée avant la date d'approbation du PLUi.

- **Travaux sur une construction existante**

Pour une construction existante* devenue non conforme au règlement prévu par le PLUi, les travaux peuvent être autorisés à condition que :

- soit ils sont sans effet sur la règle méconnue ;
- soit ils ont pour effet de rendre la construction plus conforme à la règle méconnue.

Toutefois, le règlement de zone (partie 2 du règlement) peut prévoir, pour les constructions existantes à la date d'approbation du PLUi des dispositions "qualitatives" qui se substituent à la règle générale prévue par le règlement de zone.

- **Changement de destination**

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

Dans les zones A et N, les constructions ou parties de construction susceptibles de changer de destination sont identifiées aux plans de zonage.

- **Extension d'une construction**

L'extension consiste en un agrandissement d'une construction existante* présentant des dimensions inférieures à celle-ci, tant en termes de surface de plancher que d'emprise au sol*. L'extension peut être horizontale ou verticale (par surélévation, excavation ou agrandissement).

Toute extension de construction ayant pour effet de créer une surface de plancher ou une emprise au sol supérieure à celle existante avant travaux est considérée comme une construction nouvelle.

1.2 - Mixité dans l'habitat

Le règlement du PLUi met en œuvre deux dispositions spécifiques prévues par le code de l'urbanisme visant à favoriser la réalisation de programmes d'habitation (logements ou hébergements) :

- les emplacements réservés en vue de la réalisation de programmes d'habitation, dans un objectif de mixité sociale (articles L. 151-41-4° et R. 151-38-1° du code de l'urbanisme) ;
- les secteurs de mixité sociale (articles L. 151-15 et R. 151-38-3° du code de l'urbanisme).

1.2.1 - Emplacements réservés pour la réalisation de programmes d'habitation, dans un objectif de mixité sociale

Ces emplacements réservés sont délimités par une trame particulière aux plans de zonage et concernent des terrains ou parties de terrain situé(e)s en zones urbaines (U) ou à urbaniser (AU).

Cette servitude d'urbanisme particulière a pour effet d'imposer, sur les terrains concernés, la réalisation d'un programme d'habitation dont tout ou partie est destiné à des logements ou hébergements financés par des prêts aidés par l'État. Elle a également pour effet d'ouvrir un droit de délaissement aux propriétaires des terrains concernés.

Chaque emplacement réservé est repéré aux plans de zonage par un identifiant qui renvoie à une liste figurant dans la partie 4 du règlement. Pour chaque emplacement réservé, est définie la part du programme, en nombre de logements ou d'hébergements, devant être financée par l'État par des prêts aidés.

Toutefois, dès lors que l'emplacement réservé n'est pas destiné à l'habitation, l'obligation de destination imposée par l'emplacement réservé n'est pas applicable au rez-de-chaussée des constructions.

En outre, en cas d'inscription d'un tel emplacement réservé dans un secteur de mixité sociale, seules les dispositions prévues pour l'emplacement réservé s'appliquent au terrain concerné.

1.2.2 - Secteurs de mixité sociale

• Champ d'application et effets

Les secteurs de mixité sociale couvrent toutes les zones urbaines mixtes (UA, UB, UC et UD) ainsi que les zones 1AU mixtes (1AUA, 1AUB, 1AUC, et 1AUD). Toutefois, les Quartiers Politique de la Ville (QPV) sont exclus du champ d'application des secteurs de mixité sociale. Les périmètres de ces quartiers figurent en annexe du présent document (annexe 1).

Dans ces secteurs, en cas de réalisation d'un programme d'habitation (dans une ou plusieurs constructions) supérieur à un des seuils définis dans le tableau ci-après, un pourcentage minimum du nombre de logements ou d'hébergements créé par ce programme doit être financé par l'État par des prêts aidés et les textes applicables en la matière, qui peuvent être variables selon les communes.

Ces dispositions s'appliquent, à toute opération de réalisation de logements ou d'hébergements, qu'il s'agisse d'opération d'aménagement* de construction(s) nouvelle(s), de travaux d'extension et/ou de changements de destination affectant une construction existante, ou de création, sans changement de destination au sein d'une construction, d'un nombre de logements ou d'hébergements supérieur à un des seuils définis dans le tableau ci-après.

Dans le cas d'un changement de destination* d'une construction existante vers une destination d'habitation, les dispositions s'appliquent à l'ensemble du projet.

Dans le cas d'une extension*, la règle ne s'applique qu'au nombre de logements ou hébergements créés à l'occasion de la réalisation du projet.

Dans le cas de création de logements ou d'hébergements dans une construction existante* à destination d'habitation, sans changement de destination*, les dispositions s'appliquent déduction faite des logements ou hébergements existants à la date d'approbation du PLUi.

- **Seuils et pourcentages applicables**

Les seuils à partir desquels les dispositions de la mixité sociale sont applicables ainsi que la part de logements ou d'hébergements devant bénéficier d'un prêt aidé par l'État sont variables selon la situation de chaque commune au regard de ses obligations de réaliser des logements locatifs sociaux en application des articles L. 302-5 et suivants du code de la construction et de l'habitation (CCH).

| Catégories des communes au regard de leur taux de logements locatifs sociaux (LLS) en application de l'article L. 302-5 du CCH ¹ | | Seuil d'opération en nombre de logements ou d'hébergements | Pourcentage de logements ou d'hébergements devant bénéficier d'un prêt aidé par l'État ² |
|--|---|--|---|
| Pour les communes dont la population est au moins égale : - à 1 500 ³ habitants dans l'unité urbaine de Paris - 3 500 ³ habitants sur le reste du territoire | Pour les communes ayant un taux inférieur à 25 % | 3 à 12 logements | 50 % |
| | Pour les communes ayant un taux inférieur et au plus égal à 12 % | plus de 12 logements | 50 % |
| | Pour les communes ayant un taux supérieur à 12 % et au plus égal à 20 % | | 40 % |
| | Pour les communes ayant un taux supérieur à 20 % et au plus égal à 25 % | | 30 % |
| | Pour les communes ayant un taux supérieur à 25 % et au plus égal à 30 % | | plus de 12 logements |
| Pour les communes ayant une population entre 1 200 et 1 500 habitants ³ dans l'unité urbaine de Paris | | 3 à 12 logements | 50 % |
| Pour les communes ayant une population entre 3 200 et 3 500 habitants ³ en dehors de l'unité urbaine de Paris | | 3 à 12 logements | 50 % |
| Les communes soumises aux dispositions de la loi exemptées par décret | | plus de 12 logements | 30 % |

¹Le taux de LLS étant fixé annuellement, pour chaque commune membre, par le représentant de l'État sur le fondement des articles L. 302-5 et suivants du code de la construction et de l'habitation.

La communauté urbaine publiera chaque année un document répertoriant le taux fixé pour chaque commune.

²Lorsque le calcul du nombre de logements comporte une décimale, l'arrondi s'effectue à l'unité inférieure

³Au dernier recensement de l'INSEE

Toutefois, ces seuils et ces pourcentages peuvent être définis et exprimés de façon différente dans une OAP. Dans ce cas, le contenu de l'OAP s'applique et non le tableau ci-dessus, ainsi que cela est prévu dans les parties 1 des OAP (documents n°III).

1.3 - Mixité fonctionnelle

1.3.1 - Linéaire toute activité

Les linéaires toute activité figurent aux plans de zonage.

Les constructions de premier rang* implantées sur un terrain dont la façade sur voie est longée par un linéaire toute activité respectent les dispositions suivantes :

- pour les constructions nouvelles, leur rez-de-chaussée est affecté à une destination autre que l'habitation ;
- pour les constructions existantes, les locaux en rez-de-chaussée ne peuvent faire l'objet d'un changement de destination que vers une destination autre que l'habitation.

Ces obligations, exception faite des parties communes et des accès nécessaires au fonctionnement de la construction, s'imposent sur une profondeur minimale nécessaire à l'implantation et au fonctionnement d'un local autre que l'habitation à compter du nu général de la façade* des constructions concernées.

1.3.2 - Linéaire commercial

Les linéaires commerciaux figurent aux plans de zonage.

Les constructions de premier rang* implantées sur un terrain dont la façade sur voie est longée par un linéaire commercial respectent les dispositions suivantes :

- pour les constructions nouvelles, leur rez-de-chaussée est destiné à l'une ou à plusieurs des destinations et sous-destinations suivantes :
 - artisanat destiné principalement à la vente de biens ou services, commerce de détail, restauration, hébergement hôtelier et touristique, cinéma ;
 - équipements d'intérêt collectif et services publics.

- pour les constructions existantes, les locaux en rez-de-chaussée peuvent faire l'objet d'un changement de destination que vers une des destinations ou sous-destinations susvisées.

Ces obligations, exception faite des parties communes et des accès nécessaires au fonctionnement de la construction, s'imposent sur une profondeur minimale nécessaire à l'implantation et au fonctionnement d'un local autre que l'habitation à compter du nu général de la façade* des constructions concernées.

1.3.3 - Maintien de la mixité fonctionnelle

- **Champ d'application**

En application du 1° de l'article R. 151-37 du code de l'urbanisme, sur les terrains* existants à la date d'approbation du PLUi, d'une superficie au moins égale à un hectare, où sont principalement implantées des constructions à destination d'activités du secteur secondaire ou tertiaire, la mixité fonctionnelle doit être maintenue.

Cette disposition s'applique :

- uniquement dans les zones UBa, UBb, UCa, UDa et UDd et en dehors des ZAC ainsi que des espaces faisant l'objet d'OAP de secteurs à échelle communale ou des espaces situés dans une OAP à enjeux métropolitains et dont la destination est fixée par ladite OAP ;
- à toute opération de construction(s) nouvelle(s) ou de changements de destination*.

- **Disposition et effets**

Tout projet, dont le terrain d'assiette correspond aux terrains susvisés ou une partie de ces terrains issue de leur division, doit comprendre une part d'activités du secteur secondaire ou tertiaire au moins égale à :

- soit 50% de la surface de plancher de la ou des constructions implantées sur le terrain d'assiette du projet ;
- soit 50 % de l'emprise au sol* de la ou des constructions implantées sur le terrain d'assiette du projet.

1.4 - Servitudes d'urbanisme particulières

1.4.1 - Emplacements réservés

En application des articles L.151-41 du code de l'urbanisme, les plans de zonage délimitent par une trame particulière des terrains ou parties de terrain sur lesquels sont institués des emplacements réservés aux voies, ouvrages publics, aux installations d'intérêt général, aux espaces verts ou aux espaces nécessaires aux continuités écologiques.

Chaque emplacement réservé est repéré aux plans de zonage par un identifiant qui renvoie à une liste figurant dans la partie 4 du règlement, qui précise les caractéristiques des équipements projetés ainsi que les bénéficiaires de chaque réserve.

Ces servitudes d'urbanisme particulières ont pour effet d'interdire toute construction ou aménagement dont la destination est différente de celle prévue pour l'emplacement réservé, sauf à titre précaire, et ouvre un droit de délaissement aux propriétaires des terrains concernés.

1.4.2 - Servitudes de localisation

Ces servitudes de localisation figurent aux plans de zonage et concernent des terrains ou parties de terrain situés en zones U ou AU.

En application des articles L.151-41 du code de l'urbanisme, les plans de zonage indiquent la localisation des voies, ouvrages publics, installations d'intérêt général et des espaces verts à créer ou à modifier, en délimitant les terrains qui peuvent être concernés par ces équipements.

Chaque servitude de localisation est repérée aux plans de zonage par un identifiant qui renvoie à une liste figurant dans la partie 4 du règlement, qui précise les caractéristiques des équipements projetés ainsi que leurs bénéficiaires.

Cette servitude a pour effet de préserver les terrains potentiellement susceptibles d'accueillir un équipement particulier, sans que son emprise exacte soit délimitée. Tout projet implanté sur un terrain concerné par une servitude de localisation ne doit pas faire obstacle à la réalisation de l'équipement prévu.

Cette servitude d'urbanisme ouvre un droit de délaissement aux propriétaires des terrains concernés.

1.4.3 - Tracé de voie ou de chemin

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

1.4.4 - Périmètre d'attente de projet

Des périmètres, dits « d'attente de projet », sont délimités aux plans de zonage au sein des zones urbaines (U) et à urbaniser (AU).

- **Effets du périmètre**

Dans ces périmètres, délimités aux plans de zonage au titre des articles L. 151-41 5° et R.151-32 du code de l'urbanisme, sont interdites, pour une durée maximale de 5 ans à compter de l'entrée en vigueur de cette servitude, les constructions nouvelles ou les extensions* présentant une surface de plancher (SDP) supérieure à 40 m².

Toutefois, cette servitude n'a pas pour effet d'interdire les travaux ayant pour objet l'adaptation, le changement de destination vers une destination autorisée par le règlement de la zone dans laquelle est située le projet (partie 2 du règlement), la réfection ou l'extension limitée des constructions existantes.

Cette servitude d'urbanisme ouvre un droit de délaissement aux propriétaires des terrains concernés.

Le tableau des périmètres non intégré

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

2.1.1 - Champ d'application

Les dispositions de la section 2.1 s'appliquent aux constructions implantées, le long des voies* et emprises constituant une limite de voie* telle qu'elle est définie au paragraphe 2.1.3.

Ces dispositions sont uniquement applicables aux constructions de premier rang.

• Constructions de premier rang

Les constructions de premier rang, par rapport à la limite de voie*, sont celles qui sont implantées :

- soit sur cette limite ;
- soit en recul par rapport à cette limite, à la condition qu'aucune construction principale ne puisse s'interposer entre elles et la limite de voie.

• Constructions de second rang

Les constructions de second rang sont celles qui sont implantées à l'arrière d'une construction de premier rang située sur le même terrain, et qui ne lui sont pas contiguës.

2.1.2 - Façade d'une construction, nu général de façade

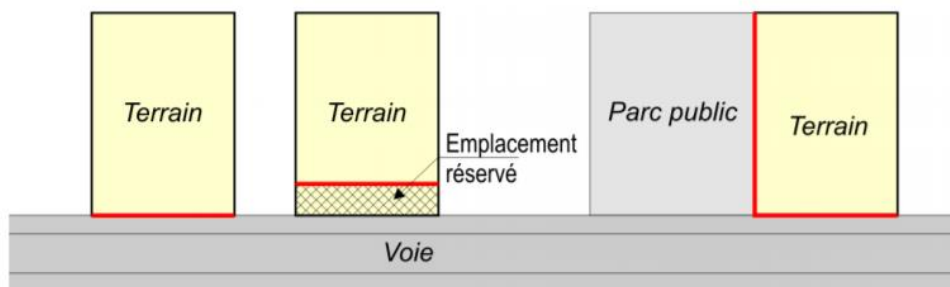
La façade est la face verticale d'une construction située au-dessus du niveau du sol existant après travaux, quelle que soit sa forme, qu'elle comporte ou non des ouvertures.

La partie majoritairement plane de la façade, non compris les saillies et les retraits de toute nature, correspond au nu général de la façade.

2.1.3 - Limite de voie

Constituent une limite de voie :

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



— Limite de voie

Toutefois, ne constituent pas une limite de voie :

- un chemin ou une sente à vocation principale piétonne d'une emprise inférieure à 4 mètres ;
- un espace de desserte interne* à un terrain ;
- les emprises des voies ferrées.

2.1.4 - Implantation en limite de voie

Une construction est considérée comme implantée en limite de voie dès lors que le nu général de la façade* est situé sur une des limites visées ci-dessus (2.1.3).

Ce principe ne fait pas obstacle à la réalisation de reculs ponctuels du nu général de la façade* de la construction, en implantation ou en élévation, ni à la réalisation de niveaux en attique*.

Les éléments en saillie sur le domaine public sont régis, le cas échéant, par les règlements de voirie en vigueur.

2.1.5 - Recul et mode de calcul

Le recul est la distance, mesurée horizontalement en tout point de la façade de la construction, la séparant du point le plus proche de la limite de voie*.

Pour le calcul du recul, ne sont pas pris en compte :

- les débords de toiture, les balcons sans ancrage au sol, dont la profondeur est inférieure ou égale à 0,80 mètre ;
- les marquises, les dispositifs de protection contre le rayonnement solaire, dès lors qu'ils sont bien intégrés à la façade de la construction, dont la profondeur est inférieure ou égale à 0,80 mètre ;
- les éléments architecturaux et/ou de modénature (tels que corniches, bandeaux, encadrements de fenêtres), dont la profondeur est inférieure ou égale à 0,40 mètre ;
- les parties des constructions au-dessous du sol après travaux ;
- les accès extérieurs (tels que escaliers, rampes) ;
- en outre, pour les constructions existantes*, l'épaisseur des matériaux isolants en cas d'isolation par l'extérieur dans une limite de 0,20 mètre d'épaisseur.

2.1.6 - Recul obligatoire

Dès lors que figure aux plans de zonage un recul obligatoire, les constructions peuvent être implantées sur la limite dudit recul ou au-delà de ce dernier, nonobstant les dispositions du règlement de zone, selon les modalités définies à la section 2.1.5 du présent règlement.

Toutefois, cette disposition ne s'applique pas :

- aux constructions ou installations liées ou nécessaires aux infrastructures routières ;
- aux services publics exigeant la proximité immédiate des infrastructures routières ;
- aux bâtiments d'exploitation agricole ;
- aux réseaux d'intérêt public ;
- à l'adaptation, au changement de destination, à la réfection ou à l'extension de constructions existantes.

2.2 - Implantation des constructions par rapport aux limites séparatives

2.2.1 - Champ d'application

Les dispositions de la présente section régissent l'implantation des constructions par rapport aux limites séparatives du terrain, c'est-à-dire les limites latérales et de fonds de terrain qui ne sont pas concernées par l'application de la section 2.1 ci-avant.

2.2.2 - Limites séparatives

Les limites séparatives correspondent à toutes limites entre le terrain d'assiette de la construction et le ou les terrains contigus, hors la limite de voie*.

Deux types de limites séparatives peuvent être distingués :

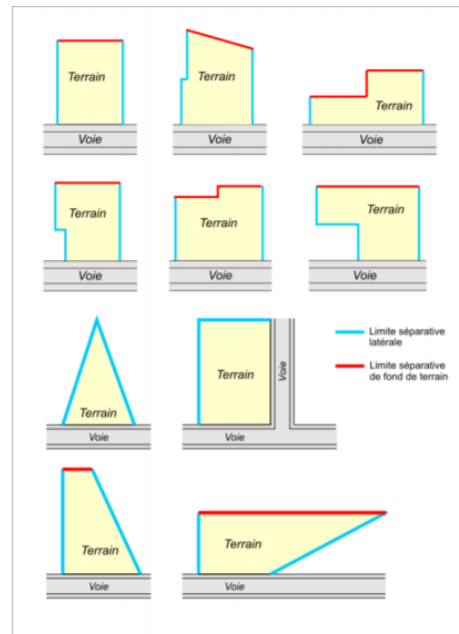
- les limites séparatives latérales ;
- les autres limites sont les limites séparatives de fond de terrain.

La qualification de la limite séparative (latérale ou fond de terrain) est déterminée à partir du seul terrain d'assiette du projet.

En se référant à un terrain présentant une configuration d'un quadrilatère régulier, les limites qui aboutissent à la limite de voie* constituent les limites séparatives latérales, la limite opposée à la voie constitue la limite de fond de terrain.

Dans l'acception courante, il faut assimiler toute morphologie parcellaire complexe à cette configuration simple en considérant comme limite latérale tout côté de terrain aboutissant à la voie y compris les éventuels décrochements, coudes ou brisures.

Un terrain d'angle est concerné principalement par des limites séparatives latérales aboutissant à une voie.

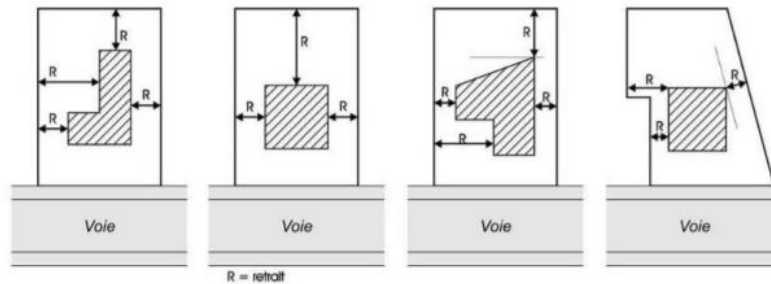


2.2.3 - Retrait et mode de calcul

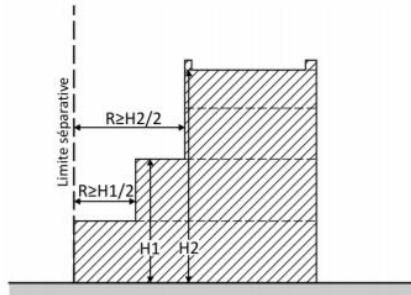
Le retrait est la distance, mesurée horizontalement entre tous les points de la façade de la construction et ceux de la limite séparative qui sont situés à la même altimétrie.

Pour le calcul du retrait, ne sont pas pris en compte :

- les débords de toiture, les balcons sans ancrage au sol, dont la profondeur est inférieure ou égale à 0,80 mètre ;
- les marquises, les dispositifs de protection contre le rayonnement solaire, dès lors qu'ils sont bien intégrés à la façade de la construction, dont la profondeur est inférieure ou égale à 0,80 mètre ;
- les éléments architecturaux et/ou de modénature (tels que corniches, bandeaux, encadrements de fenêtres) ;
- les parties de constructions totalement ou partiellement enterrées, affectées au stationnement ou à des locaux techniques, dont la hauteur est inférieure ou égale à 1,20 mètre par rapport au niveau du sol existant après travaux ;
- les parties de constructions totalement ou partiellement enterrées, dont la hauteur est au plus égale à 0,60 mètre par rapport au niveau du sol existant après travaux ;
- les rampes d'accès ;
- en outre, pour les constructions existantes, l'épaisseur des matériaux isolants en cas d'isolation par l'extérieur, dans une limite de 0,20 mètre d'épaisseur.



Dans le cas où le retrait est exprimé proportionnellement à la hauteur de la construction, la hauteur à prendre en compte est la hauteur façade* de la construction.



2.2.4 - Baie et baie principale

L'implantation des constructions par rapport aux limites séparatives* ou les unes par rapport aux autres peut être différenciée selon que les façades, ou parties de façade des constructions, comportent des baies ou des baies principales.

- **Baie**

Ne constituent pas une baie :

- une ouverture située à plus de 2,60 mètres au-dessus du plancher du rez-de-chaussée ou à plus de 1,90 mètre au-dessus du plancher en étage ;
- une porte non vitrée ou en verre translucide ;
- les ouvertures à châssis fixe et à vitrage non transparent ou en pavés de verre ;
- les toitures terrasses non accessibles ;
- les terrasses situées à plus de 60 cm de la hauteur à compter du niveau du sol existant après travaux et équipées de mur écran maçonné de 1,90 mètre minimum de hauteur.

Aucune ouverture, à l'exception de celles prévues par le code civil, ne peut être réalisée dans les façades ou parties de façades édifiées sur une limite séparative d'un terrain.

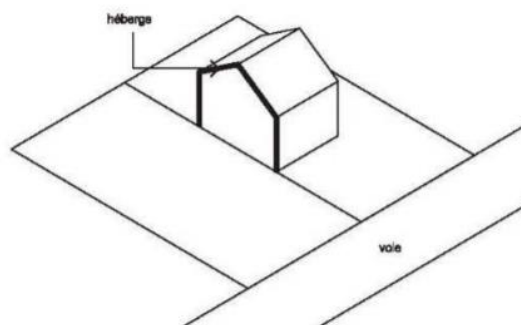
- **Baie principale**

Une baie principale est une baie qui éclaire une pièce principale d'une habitation.

Est considérée comme pièce principale toute pièce destinée au séjour, au sommeil ou au travail d'une manière continue.

2.2.5 - Héberge

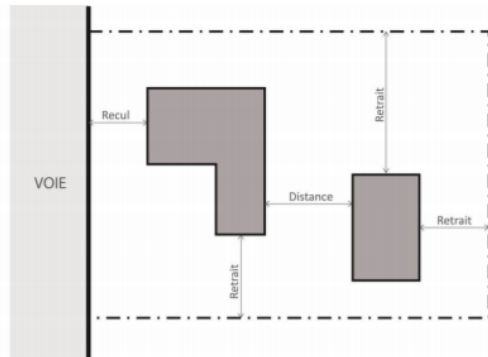
L'héberge est constituée par une ligne définissant le contour de la totalité d'une construction implantée sur la limite séparative.



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

2.3.1 - Champ d'application

Les dispositions de la section 2.3 s'appliquent aux constructions implantées sur un même terrain, elles sont exprimées par une distance (D).

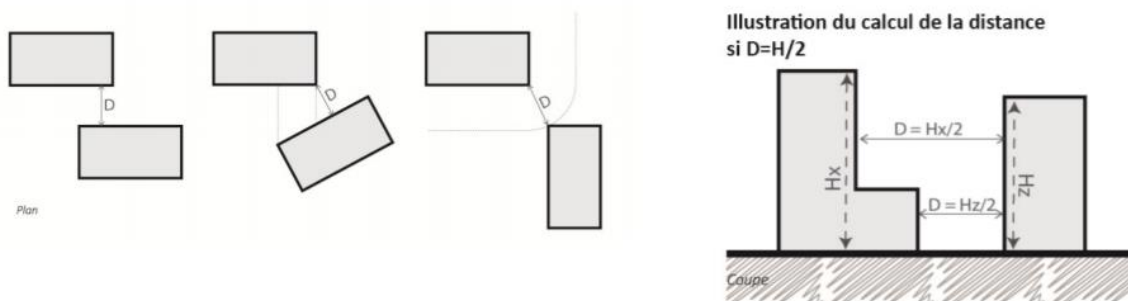


2.3.2 - Distance entre deux constructions et modalités de calcul

La distance entre deux constructions non contiguës correspond à l'espace qui les sépare.

Cette distance est mesurée horizontalement entre tous les points des deux façades, ou parties de façade, de ces constructions, qui sont situés à la même altimétrie.

Dans le cas où la distance est exprimée proportionnellement à la hauteur de la construction, la hauteur à prendre en compte est la hauteur façade* de la construction la plus élevée.



Pour le calcul de cette distance, ne sont pas pris en compte :

- les débords de toiture, les balcons sans ancrage au sol, dont la profondeur est inférieure ou égale à 0,80 mètre ;
- les marquises, les dispositifs de protection contre le rayonnement solaire, dès lors qu'ils sont bien intégrés à la façade de la construction, dont la profondeur est inférieure ou égale à 0,80 mètre ;
- les éléments architecturaux et/ou de modénature (tels que corniches, bandeaux, encadrements de fenêtres), dont la profondeur est inférieure ou égale à 0,40 mètre ;
- les parties de constructions totalement ou partiellement enterrées, affectées au stationnement ou à des locaux techniques, dont la hauteur est inférieure ou égale à 1,20 mètre par rapport au niveau du sol existant après travaux ;
- les parties de constructions totalement ou partiellement enterrées, dont la hauteur est au plus égale à 0,60 mètre par rapport au niveau du sol existant après travaux ;
- en outre, pour les constructions existantes, l'épaisseur des matériaux isolants en cas d'isolation par l'extérieur, dans une limite de 0,20 mètre d'épaisseur.

2.4 - Emprise au sol des constructions

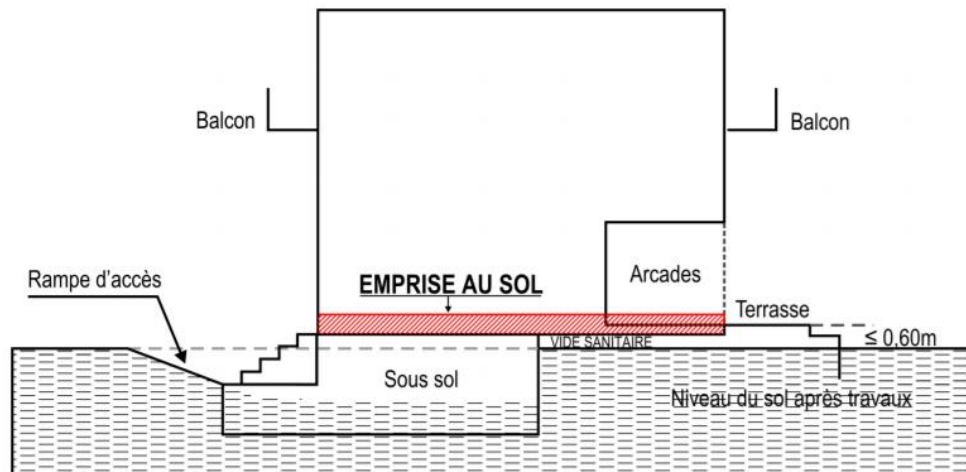
2.4.1 - Champ d'application

L'emprise au sol des constructions est applicable à toutes les construction(s) édifiée(s), y compris les annexes, sur un terrain*.

2.4.2 - Emprise au sol et modalités de calcul

L'emprise au sol des constructions est définie par la surface représentant la projection verticale du volume de l'ensemble des constructions. Pour son calcul, ne sont pas pris en compte :

- les débords de toiture, dont la profondeur est au plus égale à 0,80 mètre ;
- les éléments architecturaux et/ou de modénature (tels que corniches, bandeaux, encadrements de fenêtres), dont la profondeur est au plus égale à 0,40 mètre par rapport au nu général de la façade ;
- les balcons, dès lors qu'ils ne sont pas ancrés au sol ;
- les marquises, les perrons, les rampes d'accès aux sous-sols ;
- les dispositifs de protection contre le rayonnement solaire dont la profondeur est inférieure ou égale, par rapport au nu général de la façade, à 0,80 mètre ;
- les parties de construction totalement ou partiellement enterrées, affectées à des locaux techniques, caves ou stationnements, dont la hauteur est au plus égale à 1,20 mètre par rapport au niveau du sol existant après travaux ;
- les autres parties de construction dont la hauteur est au plus égale à 0,60 mètre par rapport au niveau du sol existant après travaux ;
- les piscines, y compris les piscines couvertes dont la couverture, fixe ou mobile, a une hauteur au plus égale à 1,80 mètre ;
- en outre, pour les constructions existantes, l'épaisseur des matériaux isolants en cas d'isolation par l'extérieur, dans une limite de 0,20 mètre d'épaisseur.



2.4.3 - Coefficient d'emprise au sol (CES)

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

Ce coefficient peut être différencié selon la destination ou la sous-destination des constructions ainsi que dans les bandes de constructibilité principale et de constructibilité secondaire.

Le coefficient d'emprise au sol peut être indiqué sur les plans de zonage. Dans ce cas, la valeur du coefficient indiquée graphiquement se substitue à celle prévue dans le règlement écrit de la zone dans laquelle est situé le terrain (partie 2 du règlement).

2.5 - Hauteur maximale des constructions

2.5.1 - Expression de la hauteur des constructions

La hauteur maximale des constructions est, selon les règlements de zone ou la destination des constructions, définie :

- soit par une hauteur en gabarit ;
- soit par une hauteur totale (Ht) ;
- soit par un nombre de niveaux (R+X).

La hauteur des constructions peut être différenciée selon que la construction, ou partie de construction, est située dans la bande de constructibilité principale* (BCP) ou la bande de constructibilité secondaire* (BCS).

La hauteur maximale des constructions peut être indiquée sur les plans de zonage. Dans ce cas, la valeur de la hauteur indiquée graphiquement se substitue à celle prévue dans le règlement écrit de la zone dans laquelle est situé le terrain (partie 2 du règlement).

2.5.2 - Hauteur en gabarit

• Définition

La hauteur en gabarit correspond à un volume à l'intérieur duquel s'inscrit la construction.

Le gabarit est déterminé :

- par un volume socle défini par la **hauteur de façade (Hf)** des constructions,
- par un **volume enveloppe de toiture (VET)** qui surmonte le volume socle défini par les hauteurs de façades.

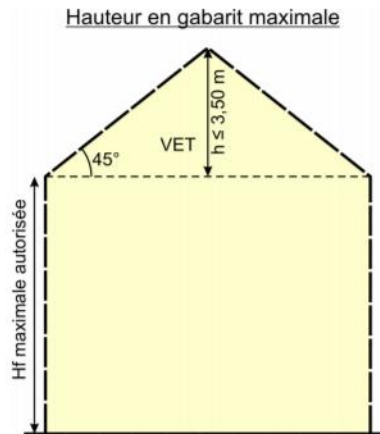
- **Volume enveloppe de toiture (VET)**

Le volume enveloppe de toiture est limité :

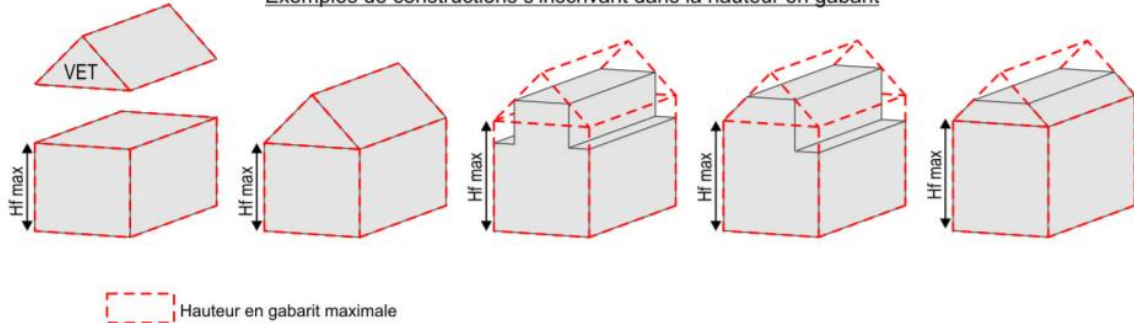
- par une hauteur maximale de 3,50 mètres, sauf disposition contraire précisée dans le règlement de zone (partie 2) ;
- par des pans inclinés qui prennent appui au sommet de la hauteur maximale de façade* autorisée. L'angle d'inclinaison de ces pans est de 45°.

Pour l'application de ce dispositif, sont considérées comme façades principales :

- les façades qui sont face à la limite de voie* ou les façades les plus longues ;
- les façades opposées à celles visées ci-dessus.



Exemples de constructions s'inscrivant dans la hauteur en gabarit



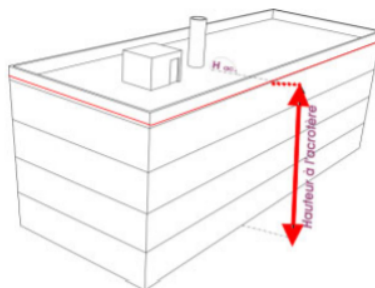
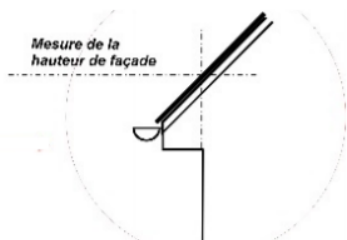
2.5.3 - Mode de calcul de la hauteur

2.5.3.1 - Mesure de la hauteur de façade (Hf)

La hauteur de façade des constructions est la différence d'altitude mesurée verticalement entre le niveau de référence bas et le niveau de référence haut de la façade.

Cette mesure s'effectue en tout point de la façade.

- **Le niveau de référence bas est situé :**
 - au niveau altimétrique de la limite de voie*, pour les constructions implantées sur cette limite ;
 - au niveau du sol existant avant travaux, pour les autres constructions.
- **Le niveau de référence haut est situé :**
 - au point d'intersection du plan vertical de la façade et du plan incliné de la toiture, en cas de toiture en pente. Cette mesure ne s'applique pas aux façades pignon qui peuvent atteindre, à leur point haut, la hauteur totale fixée par le règlement de zone (partie 2 du règlement) ;
 - au pied de l'acrotère, en cas de toiture terrasse ou de faible pente.



Dans le cas de la hauteur en gabarit, les éléments de construction ou équipements listés ci-après ne sont pas pris en compte dans le calcul de la mesure de hauteur :

- les acrotères, dès lors que leur hauteur est au plus égale à 1 mètre ;
- les souches de cheminées ;
- les locaux et installations techniques, y compris ceux liés à la sécurité des personnes, et les systèmes nécessaires à la production d'énergie à partir de sources renouvelables, au sens des dispositions de l'article L.111-16 du code de l'urbanisme correspondant aux besoins de la consommation domestique des occupants de la construction, sous réserve d'une insertion architecturale qualitative et dans la limite de 1 mètre ;
- les lucarnes, dès lors :
 - qu'elles sont inscrites dans le pan incliné du volume enveloppe de toiture sans contact avec le nu général de la façade*,
 - et que leur longueur cumulée soit au plus égale au tiers de la longueur de la façade concernée,
- les installations nécessaires au fonctionnement d'un équipement d'intérêt collectif ou de services publics dont la nature impose une telle localisation.

2.5.3.2 - Mesure de la hauteur totale (Ht) des constructions

La hauteur totale des constructions est la différence d'altitude mesurée verticalement entre :

- le niveau de référence bas : le niveau altimétrique de la limite de voie*, pour les constructions implantées sur cette limite, le niveau du sol existant avant travaux, pour les autres constructions ;
- le point le plus haut de la construction, mesuré au faîtage ou au sommet de l'acrotère.

Cette mesure s'effectue en tout point de la construction.

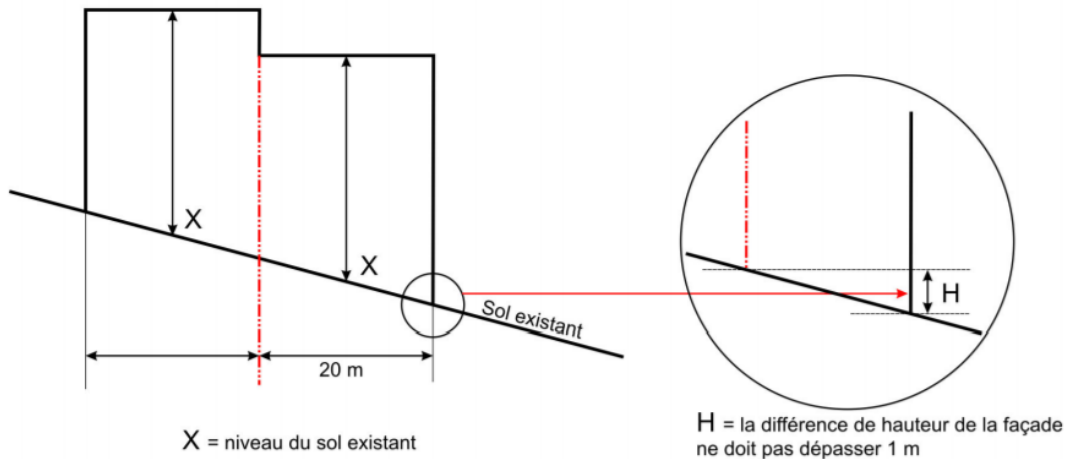
Dans le cas de la hauteur totale, les éléments de construction ou équipements listés ci-après ne sont pas pris en compte dans le calcul de la mesure de hauteur :

- les souches de cheminées ;
- les locaux et installations techniques, y compris ceux liés à la sécurité des personnes, et les systèmes nécessaires à la production d'énergie à partir de sources renouvelables, au sens des dispositions de l'article L.111-16 du code de l'urbanisme correspondant aux besoins de la consommation domestique des occupants de la construction, sous réserve d'une insertion architecturale qualitative et dans la limite de 1 mètre ;
- les installations nécessaires au fonctionnement d'un équipement d'intérêt collectif ou de services publics dont la nature impose une telle localisation.

2.5.3.3 - Mesure de la hauteur en cas de terrain en pente

Lorsque la construction est implantée sur un terrain en pente, la mesure de la hauteur est prise à la médiane de sections de constructions d'une longueur maximale de 20 mètres.

Toutefois, la différence de hauteur de la façade ou de la construction résultant de l'application de cette disposition ne peut être supérieure à 1 mètre.



2.5.3.4 - Hauteur en niveaux

- **Définition des niveaux**

Un niveau est le volume compris entre le dessus du plancher bas et le dessus du plancher haut qui lui est immédiatement supérieur.

Le rez-de-chaussée est le premier niveau d'une construction.

La hauteur d'un niveau de construction se mesure verticalement du dessus du plancher bas au-dessus du plancher haut immédiatement supérieur.

Les sous-sols sont les niveaux inférieurs des constructions situés en dessous du niveau du sol après travaux. Est également considéré comme sous-sol le niveau inférieur d'une construction dont au plus 1,20 mètre de la hauteur émerge au-dessus du niveau du sol existant après travaux.

Tout niveau en sous-sol ne peut être principalement destiné qu'aux garages et aux locaux techniques.

- **Calcul du nombre de niveaux**

Sont considérés comme niveaux d'une construction tous les niveaux droits, les niveaux en attique, les niveaux semi-enterrés ne constituant pas un sous-sol et les niveaux en comble dès lors qu'ils sont aménageables.

- **Niveau en attique**

Niveau supérieur d'une construction développant une surface de plancher moindre que celle des étages courants inférieurs et dont l'une au moins des façades est en retrait d'au moins 1,50 m par rapport au nu général* de la façade principale* sur voie de la construction.

Un niveau en attique peut s'inscrire dans le volume enveloppe de toiture (VET).

- **Niveau en comble**

Le comble est le volume compris entre le plancher haut et la toiture de la construction.

Un comble ne peut comprendre qu'un seul niveau de plancher. Sa volumétrie est définie en harmonie avec la composition des façades de la construction.

2.5.4 - Dispositions graphiques

La hauteur des constructions peut être fixée graphiquement :

- par une étiquette figurant aux plans de zonage fixant la hauteur maximale des constructions* ($H \leq x$ m) ;
- par le plan des filets de hauteur dans certains secteurs de la commune des Mureaux.

2.5.4.1 - Etiquettes fixant la hauteur aux plans de zonage

Dans certaines zones, figure aux plans de zonage une étiquette indiquant une hauteur ($H \leq x$ m). Il s'agit de la hauteur des constructions autorisée dans le périmètre délimité (soit de la hauteur de façade*, soit de la hauteur totale* selon la règle établie dans la zone). Dans ce cas, la hauteur indiquée graphiquement se substitue à celle fixée dans le règlement écrit de la zone.

2.5.4.2 - Plan des filets de hauteur dans la commune des Mureaux

Dans la commune des Mureaux, le plan ci-après définit la hauteur maximale de façade*, telle qu'elle est prévue ci-avant, des constructions bordant certaines voies. La couleur des filets exprime la hauteur de façade maximale admise.

La hauteur des constructions fixée par les filets s'applique exclusivement aux terrains ou parties de terrain bordant la voie ou l'emprise concernée par un filet et sur une profondeur de :

- 40 mètres à compter de la limite de voie*, pour les filets rouges ;
- 20 mètres à compter de la limite de voie*, pour les autres filets.

Dans le cas où les filets de hauteur concernent une zone où une bande de constructibilité principale* (BCP) est prévue :

- pour les filets rouges : les dispositions applicables dans la BCP le sont également pour les terrains ou parties de terrain situés dans le champ d'application du filet de hauteur ;
- pour les autres filets : la hauteur définie par ces derniers est applicable aux terrains ou parties de terrain situés dans le champ d'application de la BCP.

La hauteur indiquée par le plan des filets se substitue :

- à la hauteur de façade*, dans les zones où le règlement fixe une hauteur des constructions en gabarit : Demeurent applicables les autres dispositions relatives à la hauteur des constructions, et notamment le volume enveloppe de toiture ;
- à la hauteur totale*, dans les autres zones.

Au-delà de la profondeur d'application de la hauteur de façade définie par le filet de hauteur fixée ci-avant, sont applicables les dispositions du règlement de la zone concernée.

Les dispositions relatives aux filets de hauteur ne s'appliquent pas en zone UCb.

Le plan des filets de hauteur des Mureaux non intégré

2.5.5 - Dispositions particulières

La hauteur de façade* ou la hauteur totale* d'une construction fixée par le règlement peut être augmentée d'un mètre dans les cas suivants :

- pour l'isolation d'une toiture par surélévation d'une construction existante, à la date d'approbation du PLUi, présentant une hauteur supérieure à celle exigée par la règle ou que ces travaux auraient pour effet de rendre supérieure à celle exigée par la règle ;
- dès lors qu'une construction dispose d'un rez-de-chaussée dont la hauteur est au moins égale à 3,50 mètres ;
- dès lors que des stationnements semi-enterrés sont réalisés ;
- pour les constructions à destination d'habitation existantes soumises aux dispositions d'un PPRI et dont la cote du niveau du premier plancher habitable est située au-dessus du niveau du sol existant avant travaux ;
- pour les constructions réalisées en structure bois.

CHAPITRE 3 - QUALITE PAYSAGERE ET ECOLOGIQUE

3.1 - Espaces libres, leurs composantes et les principes généraux de leur traitement

3.1.1 - Espaces libres

Les espaces libres correspondent à la superficie du terrain non occupée par l'emprise au sol* des constructions telle qu'elle est définie par le présent règlement.

L'aménagement des espaces libres ne peut être réduit à un traitement des surfaces résiduelles de l'emprise du bâti et est intégré dans la conception globale de tout projet comme un élément structurant, source de paysage et de biodiversité. Il concourt à :

- l'insertion des constructions dans leur paysage et à la qualité des transitions entre les espaces bâtis et les espaces agricoles ou naturels ;
- l'amélioration du cadre de vie d'un point de vue paysager et bioclimatique ;
- l'enrichissement de la biodiversité ;
- la gestion de l'eau pluviale et de ruissellement.

Selon leur nature ou leur vocation (espaces de circulation, jardins, terrasses, ...), les espaces libres reçoivent un traitement paysager approprié à leur fonction en tenant compte :

- de l'insertion des constructions dans leur paysage urbain et à la qualité des transitions entre espaces bâtis et les espaces agricoles ou naturels ;
- de la superficie, la configuration et la localisation sur le terrain des espaces végétalisés et plantés pour assurer un bon développement des plantations et organiser, dans la mesure du possible, une continuité avec les espaces libres sur les terrains voisins afin de favoriser un maillage écologique ;
- des plantations existantes sur le terrain afin de maintenir des sujets d'intérêt, notamment ceux identifiés au plan de zonage, dans l'aménagement des espaces végétalisés ;

- de la topographie, la géologie et la configuration du terrain* afin que la conception de leur aménagement soit adaptée à la nature du terrain, notamment pour répondre à des problématiques de ruissellement ;
- de la gestion des eaux pluviales, telle qu'elle est prévue au chapitre 6 de la présente partie 1 du règlement. Il s'agit particulièrement de limiter au strict nécessaire les surfaces imperméables par l'emploi de matériaux favorisant l'infiltration de l'eau (sable, gravier, dalles alvéolées, pavés non joints, pavés poreux...) et de concevoir un aménagement qui intègre la rétention de l'eau pluviale (modelés de terrain, bassins, noues, stockage enterré...).

3.1.2 - Espaces de pleine terre

Les espaces de pleine terre correspondent aux surfaces des espaces libres* ne comportant aucune construction, installation, ni aucun ouvrage, en surélévation comme en sous-sol, permettant la libre et entière infiltration des eaux pluviales.

Ces espaces sont majoritairement d'un seul tenant, non compris les espaces résultant de l'application des coefficients de compensation* des espaces de pleine terre.

En outre, les espaces de pleine terre constituent des éléments structurants de la composition d'ensemble du projet.

L'intégralité de la surface des espaces de pleine terre*, issue de l'application du chapitre 3 du règlement de chaque zone, est obligatoirement végétalisée et plantée, à l'exclusion de tout autre traitement même perméable.

Leur traitement végétal privilégie une composition utilisant la palette des quatre strates de végétation* (arborée, arbustive, buissonnante et herbacée) de façon diversifiée et équilibrée, en respectant le rythme des saisons.

3.1.3 - Coefficient de pleine terre (CPT)

Le coefficient de pleine terre (CPT) est le rapport entre la superficie totale du terrain et la partie de sa superficie qui est constituée d'espaces de pleine terre.

Un coefficient de pleine terre peut figurer aux plans de zonage. Dans ce cas, la valeur du coefficient indiquée graphiquement se substitue à celle prévue dans le règlement écrit de la zone dans laquelle est situé le terrain (partie 2 du règlement).

3.1.4 - Coefficients de compensation de pleine terre

Coefficients d'équivalence utilisés pour l'application du calcul des espaces de pleine terre, applicables dès lors que le règlement de la zone (partie 2 du règlement) où est situé le terrain le prévoit expressément.

Par principe, les espaces de pleine terre se situent prioritairement au niveau du sol.

Toutefois, dans les cas où ce principe ne peut être mis en œuvre, notamment au regard de la configuration du terrain, peuvent être comptabilisés dans le calcul des surfaces de pleine terre d'autres espaces végétalisés en leur appliquant un coefficient de compensation de la façon suivante :

| Nature de l'espace | Coefficient de compensation | Équivalence pour une surface de 100m ² de pleine terre |
|---|-----------------------------|---|
| Espace de pleine terre* | 1 | 100 m ² |
| Toiture végétalisée sur une épaisseur de terre ≥ 30 cm | 0,50 | 50 m ² |
| Espace végétalisé sur dalle sur une épaisseur de terre ≥ 70 cm | 0,70 | 70 m ² |
| Surface végétalisée perméable à l'eau et à l'air, telles que les dalles alvéolées engazonnées | 0,30 | 30 m ² |

Toutefois, la mise en œuvre des coefficients de compensation concerne au plus la moitié de la superficie des espaces de pleine terre exigée par le règlement, sauf dans le cas d'une disposition différente prévue dans le règlement de zone (partie 2 du règlement).

3.1.5 - Espaces végétalisés

Les espaces végétalisés correspondent aux surfaces des espaces libres* engazonnées et plantées, de pleine terre ou non, dont la composition allie les différentes strates de végétation*

3.1.6 - Strates de végétation

Les espaces végétalisés se composent de plusieurs strates de végétation. Quatre strates végétales sont identifiées :

- strate arborée : strate composée des arbres de grand et moyen développement ;
- strate arbustive : strate composée des arbustes ;
- strate buissonnante : strate composée des buissons ;
- strate herbacée : strate composée des prairies, couvre-sol, gazons.

3.2 - Dispositions graphiques

3.2.1 - Espaces boisés classés (EBC)

Dans l'objectif de la préservation des massifs boisés, une protection spécifique est inscrite au plan de zonage. Il s'agit de la protection dite des espaces boisés classés (EBC).

Cette protection et ses effets sont définis par les articles L. 113-1 et R. 113-1 et suivants du code de l'urbanisme.

L'article L. 113-2 précise que le 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 et entraîne, sauf exception, le rejet de plein droit de la demande d'autorisation de défrichement prévue au chapitre Ier du titre IV du livre III du code forestier.

En espace boisé classé, aucune déclaration préalable n'est cependant requise pour les coupes et abattages d'arbres (article R. 421-23-2 du code de l'urbanisme et en accord avec les orientations du SDRIF, pages 40 et 41) lorsqu'ils sont :

- arbres dangereux, chablis ou morts ;
- dans les bois privés dotés d'un plan simple de gestion agréé ou d'un règlement type de gestion approuvé ;
- si la coupe est déjà autorisée par l'arrêté préfectoral sur les catégories de coupes autorisées ;
- en forêt publique soumise au régime forestier.

3.2.2 - Bande de 50 mètres, lisières des massifs de plus de 100 hectares

La protection des lisières des espaces boisés de plus de 100 hectares fait l'objet d'une orientation réglementaire définie par le Schéma Directeur de la Région Ile de France (SDRIF) :

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

La bande de 50 mètres des lisières des massifs de plus de 100 hectares figure aux plans de zonage.

- **A l'intérieur de cette bande, deux types d'espaces sont à considérer :**

- **les sites urbains constitués (SUC)**

Il s'agit d'espaces bâtis, dans lesquels les constructions relativement denses sont organisées le long d'une trame viaire.

Les sites urbains constitués sont appréciés au cas par cas en tenant compte des voiries existantes et des limites physiques de l'urbanisation en reliant les angles extérieurs des constructions existantes et en respectant les critères suivants :

- les terrains sont viabilisés et desservis par des voiries goudronnées ;
- la densité des constructions et l'occupation du sol sont similaires à celles des zones urbaines situées à proximité, hors de la bande de 50 mètres ;
- le gabarit des constructions existantes est similaire à celui de l'ensemble des constructions les plus proches situées hors de la bande de 50 mètres.

Dans les limites d'un site urbain constitué, la constructibilité y est admise dans le respect des dispositions du règlement de la zone concernée et, éventuellement, en compatibilité avec les OAP. En revanche, toute extension de l'urbanisation au-delà de la limite du site urbain constitué vers le massif boisé est interdite.

- **les espaces en dehors des sites urbains constitués**

Il s'agit d'espaces pas ou peu bâtis.

Dans ces espaces, peuvent être autorisés :

- les constructions à destination agricole*.
- les aménagements et les installations assurant la vocation multifonctionnelle de la forêt, à savoir la production forestière, l'accueil du public, les missions écologiques et paysagères, et notamment :
 - l'accès pour les besoins de la gestion forestière ;
 - l'implantation des équipements nécessaires au développement économique de la filière bois ;
 - l'extension du patrimoine forestier ouvert au public.
- l'aménagement, l'extension*, le changement de destination des constructions existantes*, la construction d'annexes*, dans le respect des dispositions du règlement de la zone concernée et, éventuellement, en compatibilité avec les OAP. En cas d'extension ou de constructions annexes, ces dernières ne doivent pas être implantées en direction du massif ;
- dans le sous-secteur NVc1a, les constructions, les installations, les travaux et aménagements prévus dans le règlement de zone.

3.2.3 - Trame verte urbaine

- **Nature des espaces concernés**

Plusieurs types d'espaces identifiés concourent au maintien de la trame verte urbaine. Délimités aux plans de zonage en application de l'article L. 151-23 du code de l'urbanisme, les dispositions ci-après leur sont applicables afin d'assurer la protection, la mise en valeur ou la requalification de ces éléments de paysage, ainsi que la préservation, le maintien ou la remise en état des continuités écologiques.

- **Régime d'autorisations particulier**

Dans ces espaces (cœur d'îlot et lisière de jardin, espace collectif végétalisé, boisement urbain, arbre identifié et continuité paysagère) tous les aménagements, installations, constructions, clôtures et coupes et abattages d'arbres, non soumis à permis de construire, font l'objet d'une déclaration préalable en application des articles L. 421-4, R. 151-43-5°, R. 421-12, R. 421-17 et R. 421-23-h du code de l'urbanisme.

3.2.3.1 - Cœur d'îlot et lisière de jardin (CIL)

Ces espaces sont délimités aux plans de zonage de façon identique, toutefois les dispositions qui leurs sont applicables sont différenciées.

La superficie de ces espaces qui, pour tout ou partie, demeure en pleine terre, entre dans le décompte des espaces de pleine terre*.

- **Les espaces de lisière de jardin**

Les lisières de jardins correspondent principalement à des fonds de jardins, en limite d'une zone naturelle ou agricole. Ces espaces constituent des bandes de transition (ou espaces tampons) à potentiels écologiques et paysagers.

Ils sont préservés et mis en valeur par un traitement paysager de qualité et sont végétalisés dans une composition paysagère structurée dans ses différentes strates végétales*. En outre, est prise en compte la perméabilité écologique du lieu, notamment par l'édification de clôtures permettant la circulation de la faune et la mise en place d'espèces végétales locales.

- **Les cœurs d'îlots**

Les cœurs d'îlot correspondent à des espaces végétalisés dans les tissus urbains, constitués par le regroupement de fonds de terrains généralement peu ou pas bâtis.

Ils sont préservés et mis en valeur par un traitement paysager de qualité et sont végétalisés dans une composition paysagère structurée dans ses différentes strates végétales*.

Toutefois, la configuration et les composantes végétales de ces cœurs d'îlots peuvent évoluer sur le terrain, dès lors que :

- est restituée d'un seul tenant la superficie globale du cœur d'îlot telle qu'elle figure au plan de zonage ;
- et est maintenue, voire renforcée, son insertion dans une composition et/ou continuité végétale environnante.

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

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

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

- **Extension des constructions existantes**

Pour les constructions existantes* à destination d'habitation principale à la date d'approbation du PLUi implantées en tout ou partie dans ces espaces, cette protection ne fait pas obstacle à leur extension*, à la double condition que cette extension :

- soit réalisée dans une bande de 5 mètres de profondeur mesurée perpendiculairement de tout point du nu général des façades de la construction existante ; Toutefois, dans une lisière de jardin, l'extension ne peut être réalisée en direction de la limite extérieure de la lisière afin de ne pas dénaturer son rôle de transition ;
- ait une emprise au sol* au plus égale soit à 20 m², soit à 20% de l'emprise de la construction existante, dans le respect des dispositions prévues à la section 2.4 du règlement de zone.

3.2.3.2 - Espace collectif végétalisé

Ces espaces végétalisés sont préservés dans leur composition, mis en valeur ou réhabilités par un traitement végétal approprié.

Cette obligation ne fait pas obstacle à :

- la possibilité d'y implanter les constructions nécessaires au stockage des ordures ménagères, les composteurs, d'aires de jeux, des annexes nécessaires à la gestion, au fonctionnement et l'entretien des lieux ;
- la réalisation de cheminements doux dès lors que leur traitement au sol demeure perméable ;
- leur reconfiguration générale dans le cadre d'un projet global. Dans ce cas, leur aménagement est conçu dans une recomposition paysagère d'ensemble dont la superficie est au moins égale à celle délimitée au plan de zonage.

En revanche, dans ces espaces, aucune aire de stationnement ne peut être réalisée, même si elles sont conçues sur dalles alvéolaires végétalisées.

La superficie de ces espaces qui, pour tout ou partie, demeure en pleine terre, entre dans le décompte des espaces de pleine terre*.

3.2.3.3 - Boisement urbain

Dans ces espaces, l'abattage d'arbres ne peut être envisagé que dans le cadre de travaux liés à la mise en œuvre d'une opération poursuivant un motif d'intérêt général ou au regard de leur état phytosanitaire.

Toutefois, cette protection ne fait pas obstacle à une recomposition générale de ces espaces. Dans ce cas, la recomposition paysagère est conçue pour conserver une superficie et une densité arborée au moins équivalentes à celles initialement existantes.

3.2.3.4 - Arbre identifié et continuité paysagère

Les arbres et les continuités paysagères identifiés aux plans de zonage en application de l'article L. 151-23 du code de l'urbanisme, sont préservés.

Toute construction ou travaux réalisés à leur proximité sont conçus pour garantir leur préservation.

Leur abattage ne peut être envisagé que dans le cadre de travaux liés à la mise en œuvre d'une opération poursuivant un motif d'intérêt général ou au regard de leur état phytosanitaire.

Un abattage ponctuel peut être admis dès qu'il s'agit de créer un accès à un terrain qui ne dispose d'aucun autre accès direct ou autre localisation qui éviterait cet abattage ponctuel. Dans ce cas, la largeur de l'accès doit être strictement limitée aux besoins fonctionnels de l'aménagement ou de la construction projetée.

Leur abattage doit faire l'objet d'une déclaration préalable. En outre, lorsqu'il s'agit d'allées d'arbres et d'alignements d'arbres qui bordent des voies de communication, les dérogations à la protection et les modalités de compensation sont celles prévues à l'article L. 350-3 du code de l'environnement.

3.3 - Zones humides

Les zones humides sont délimitées sur le plan des enveloppes d'alerte des zones humides (plan n°5.3).

Selon le SDAGE Seine Normandie, dans les zones humides avérées (classes 1 et 2), toute opération soumise à autorisation ou à déclaration au titre de la loi sur l'eau (article L. 241-2 du code de l'environnement) et toute opération soumise à autorisation ou à déclaration au titre des installations classées pour l'environnement (article L. 511-2 du code de l'environnement) doivent être compatibles avec l'objectif visant à enrayer la disparition des zones humides. L'atteinte de cet objectif implique notamment, et en fonction de la réglementation applicable aux opérations précitées, la mise en œuvre du principe "éviter, réduire, compenser" (ERC). Les modalités d'application de la séquence ERC sont explicitées dans les dispositions relatives aux zones humides du SDAGE, sauf disposition différente prévue dans le règlement de zone.

En outre, en cas de présence avérée de zones humides, seuls les travaux d'entretien ou de restauration sont autorisés. Sont notamment interdits :

- les exhaussements, affouillements, remblaiements, dépôts de matériaux, l'assèchement, mise en eau et tout aménagement temporaire ou permanent qui n'aurait pas pour but de préserver la zone ;
- tous travaux susceptibles de compromettre leur existence et leur qualité hydraulique et biologique ;
- les clôtures avec des soubassements.

Les secteurs de fond de vallée du territoire sont concernés par l'enveloppe zones humides de classe 3 de la DRIEE. Ce zonage (classe 3) correspond à des secteurs pour lesquels les informations existantes laissent présager une forte probabilité de présence de zones humides, qui reste à vérifier et dont les limites sont à préciser. En cas de projets sur ces secteurs ou les impactant, une étude de délimitation de zones humides selon l'arrêté du 24 juin 2008 modifié devra être effectuée pour déterminer le caractère humide ou non du secteur du projet. Dans le cas où le caractère humide du secteur serait avéré à l'issue de l'étude, le projet est soumis aux dispositions du SDAGE visées ci-dessus.

4.1 - Insertion du projet dans son environnement, principes généraux

4.1.1 - Inscription du projet dans son contexte

L'objectif est de concevoir le projet afin qu'il s'inscrive dans la morphologie urbaine et les composantes du paysage, proche ou lointain, qui constituent son environnement.

A ce titre, il s'agit de prendre en compte l'insertion du projet à une échelle plus large que celle du seul terrain d'assiette de la construction, et plus particulièrement :

- veiller à minimiser son impact visuel dans le paysage, plus ou moins lointain, et notamment à éviter une implantation en rebord de plateau ;
- choisir une implantation qui permette de préserver les perspectives sur des éléments bâtis ou végétalisés de qualité, identifiés ou non au plan de zonage ;
- inscrire la construction en harmonie avec la composition urbaine et l'échelle du bâti qui l'environnent.

Les règles qualitatives, telles qu'elles sont prévues dans les règlements de zone (partie 2 du règlement), facilitent, le cas échéant, une meilleure prise en compte de l'inscription du projet dans son environnement.

L'intégration des équipements d'intérêt collectif et services publics prend en compte, notamment au regard de l'environnement dans lequel ils s'insèrent, les contraintes fonctionnelles et techniques qui leur sont propres, tout en affirmant leur rôle dans l'espace urbain et leur identité par une architecture particulière.

Tout projet relatif à l'implantation d'installations liées à la télécommunication, les antennes et pylônes, sont conçus tant dans leur localisation que leur morphologie pour limiter leur impact visuel dans le paysage et en évitant toute forme de dissimulation mal adaptée (imitation de cheminée aux dimensions excessives, arbre artificiel...).

La qualité des constructions dépend de celle des matériaux employés et de leur mise en œuvre. À ce titre, est proscrit l'emploi sans enduit de matériaux destinés à l'être.

4.1.2 - Inscription du projet sur son terrain

La conception du projet adapte la construction aux caractéristiques du terrain d'assiette. Il s'agit, tout particulièrement, de prendre en compte la configuration du terrain, sa topographie ainsi que les risques et les nuisances auxquels il peut être exposé.

Les mouvements de terrain (déblais, remblais) nécessaires à l'édification de la construction sont limités aux stricts besoins techniques, sans conduire à une transformation importante du modelé initial du terrain.

Dans un contexte de la prise en compte des contraintes liées au risque d'inondation, la conception des constructions à destination d'habitat intègre un traitement qualitatif des rez-de-chaussée, notamment lorsque des stationnements y sont prévus. Il s'agit de concevoir des façades qui sont harmonieuses avec le paysage urbain et, lorsqu'il s'agit de constructions implantées à l'alignement, qui animent l'espace public, en évitant les murs aveugles.

4.1.3 - Inscription du projet sur l'existant

Ces dispositions sont relatives aux constructions présentant un intérêt architectural sans faire l'objet d'une protection particulière.

En cas de réhabilitation et de restauration, les éléments de qualité de la construction d'origine sont mis en valeur, en particulier les matériaux et modénatures des façades.

Les adjonctions respectent toutes les parties intéressantes de l'édifice, son cadre traditionnel, l'équilibre de sa composition et ses relations avec le milieu environnant. Les éléments s'intègrent harmonieusement à l'ensemble, tout en se distinguant de préférence des parties originales.

Les extensions dialoguent intelligemment avec la construction d'origine, tout en se distinguant de préférence clairement par l'écriture architecturale et les matériaux de façades.

4.1.4 - Bioclimatisme et énergies renouvelables

Le choix d'implantation, des volumétries des constructions et des ouvertures en façade privilégie la recherche d'une performance énergétique pour le confort d'hiver, comme celui d'été.

Les dispositifs favorisant la retenue des eaux pluviales ou la production d'énergie renouvelable correspondant aux besoins de la consommation domestique des occupants de la construction sont intégrés à la conception générale du projet. Il s'agit d'éviter une dénaturation de l'harmonie des volumes de la construction et de son esthétique.

L'isolation par l'extérieur des constructions existantes est réalisée avec des matériaux pérennes et dont la nature ainsi que l'aspect sont en harmonie avec la construction d'origine.

4.1.5 - Toiture : définition

Une toiture est un ensemble des éléments qui composent le couverture et la couverture d'une construction, comprenant à la fois les matériaux de couverture et leurs supports. La notion de toiture comprend également le volume des combles, leur charpente, les lucarnes,....

4.1.6 - Clôtures sur voie

Les clôtures sur voie participent pleinement à la qualité du paysage de la rue.

A ce titre, les nouvelles clôtures dans leurs proportions et le choix de leur traitement, s'harmonisent avec la construction principale en contribuant à renforcer la qualité esthétique et les caractéristiques dominantes des clôtures environnantes. En cas d'édification d'un mur de soutènement, est recherchée une harmonie avec les clôtures environnantes dans le choix de leur conception, de leur composition et des matériaux utilisés.

Une attention particulière est portée aux clôtures existantes en maçonnerie pleine (pierre, moellon calcaire meulière...) dans la recherche de leur valorisation, dans la mesure où elles peuvent s'intégrer au projet. Il en est de même pour les clôtures végétales.

4.2 - Dispositions applicables à la protection du patrimoine bâti identifié

Les dispositions de la présente section 4.2 sont applicables uniquement aux éléments et ensembles identifiés aux plans de zonage et dans la partie 3 du règlement.

4.2.1 - Identification des éléments ou ensembles bâtis

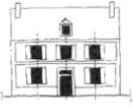




4.2.1.1 - Contexte

En application de l'article L. 151-19 du code de l'urbanisme, sont localisés ou délimités aux plans de zonage les éléments ou ensembles identifiés pour leurs qualités d'ordre culturel, historique architectural ou paysager.

Cette identification est déclinée en plusieurs catégories regroupant les éléments patrimoniaux selon leur nature et leurs caractéristiques (cf. tableau ci-après).

Chacun de ces éléments ou ensembles, à l'exception de ceux qui relèvent des continuités bâties, fait l'objet d'une fiche d'identification qui figure dans la partie 3 du règlement. Ces fiches précisent les caractéristiques essentielles qui fondent l'intérêt patrimonial du ou des élément(s) considéré(s). Elles peuvent comporter des prescriptions qui visent à guider tout projet portant directement ou indirectement sur ces éléments de patrimoine.

4.2.1.2 - Catégories des éléments identifiés

| | Catégories | Caractéristiques | Typologie | Degré d'intérêt | Fiches partie 3 du règlement |
|---|---|---|--|--|--|
|  | Edifices, Patrimoine urbain et rural (EPUR) | Bâtiments (châteaux, villas, bâtiments industriels...) Eléments du patrimoine vernaculaire (calvaires, lavoirs, fontaines...) | <ul style="list-style-type: none"> Edifices d'architecture traditionnelle : maison rurale, maison de bourg, maison avec boutique, bâtiment agricole, moulin, corps de ferme, château | <p>Deux classifications :</p> <ul style="list-style-type: none"> Remarquable : constructions qui présentent un intérêt architectural et qui concourent à la qualité urbaine et paysagère du tissu bâti dans lequel elles s'intègrent Exceptionnel : constructions qui, par la richesse de leur architecture, par la qualité de leur préservation, par leur singularité, ou leur valeur exemplaire, constituent des éléments patrimoniaux majeurs du territoire | <p>Fiche d'identification pour chaque édifice, élément ou ensemble précisant :</p> <ul style="list-style-type: none"> typologie degré d'intérêt caractéristiques |
|  | Ensembles bâtis (EB) | Groupement de bâtiments constituant un ensemble harmonieux | <ul style="list-style-type: none"> Edifices d'architecture classique, de villégiature : maison de notable, villa, pavillon Edifices d'architecture moderne et contemporaine : immeuble de ville, immeuble collectif, bâtiment industriel Patrimoine urbain et rural | | <p>Les édifices sont localisés sur le plan de zonage par une étoile qui peut être rouge ou orange, mais seule l'étoile rouge renvoie à une fiche patrimoine.</p> |
|  | Continuités bâties (CB) | Linéaires de façades homogènes Murs de pierre Porches, portails... | | | |
|  | Ensembles cohérents patrimoniaux (ECP) | Quartiers à caractère patrimonial d'habitat pavillonnaire ou collectif, composés par un plan d'ensemble structuré (cités jardin, centres anciens) | | | <p>Fiche d'identification pour chaque ensemble, comprenant, parfois des dispositions réglementaires spécifiques.</p> <p>Des édifices dans un ensemble (étoile rouge ou orange) peuvent être identifiés dans les ECP. L'objectif est de leur appliquer les dispositions générales des EPUR en complémentarité.</p> |
|  | Ensembles cohérents urbains (ECU) | Composition urbaine dont l'intérêt repose sur l'organisation homogène des constructions | | | <p>Fiche d'identification pour chaque ensemble, comprenant des dispositions réglementaires spécifiques qui complètent ou se substituent à celles du règlement de la zone UDC dans laquelle sont classés ces ensembles.</p> <p>Des édifices peuvent être identifiés dans les ECU (étoile rouge ou orange). L'objectif est de leur appliquer les dispositions générales des EPUR en complémentarité.</p> |

4.2.2 - Objectif de la protection

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

- Pour les édifices**

Il convient de préserver et d'entretenir les constructions identifiées ainsi que leurs abords susceptibles de contribuer à leur mise en valeur. Cette protection ne fait pas obstacle à une évolution, un changement d'usage ou de destination des constructions, dans le respect de l'identité patrimoniale de l'édifice telle qu'elle est décrite dans sa fiche d'identification (partie 3 du règlement).

- **Pour le patrimoine urbain et rural**

Il s'agit de préserver et mettre en valeur l'élément identifié. L'objectif est de préserver l'authenticité de l'élément, de le réhabiliter, éventuellement, et de l'entretenir. Dans le cadre d'un réaménagement du site où il est localisé, l'élément du patrimoine vernaculaire peut être mis en valeur et constituer un élément fort de la composition du projet ou être déplacé sur le territoire communal.

- **Pour les ensembles bâtis**

Il convient de préserver et d'entretenir les constructions en tant que tel et leur ordonnancement ainsi que l'équilibre entre espaces bâtis et espaces libres.

Cette préservation intègre à la fois la conservation de l'élément et la prise en compte de son contexte. Le traitement de ses abords doit participer à sa mise en valeur.

Il importe donc de conserver, de protéger, de transformer éventuellement et si nécessaire de démolir les parties sans intérêt des constructions afin de contribuer à pérenniser le patrimoine dans son ensemble.

- **Pour les ensembles cohérents patrimoniaux**

Il s'agit essentiellement de préserver la composition urbaine de ces ensembles de constructions.

Le maintien du gabarit, de l'implantation, du volume et de l'aspect général des constructions, garantit de conserver la cohérence de l'organisation urbaine de ces ensembles.

Cette préservation ne fait pas obstacle à l'évolution du bâti, voire même à une démolition/reconstruction, dans le respect des prescriptions figurant dans la fiche d'identification de chacun de ces ensembles (partie 3 du règlement).

- **Pour les continuités bâties**

L'objectif essentiel est de préserver les fronts bâtis homogènes (alignement harmonieux de façades), les éléments construits marquant qualitativement l'alignement (murs, portails, porches...)

- **Pour les ensembles cohérents urbains**

L'objectif est de conserver le caractère homogène de l'organisation urbaine spécifique à chaque ensemble et qui a fondé leur identification.

Les fiches établies pour chacun de ces ensembles (partie 3 du règlement) précisent leurs caractéristiques propres.

4.2.3 - Portée réglementaire de la protection

4.2.3.1 - Un régime d'autorisations particulier

Les travaux réalisés sur les éléments ou ensembles bâtis identifiés au titre du patrimoine sont soumis à un régime d'autorisation particulier :

- Permis de construire pour tous les travaux, à l'exception de ceux qui relèvent de leur entretien ordinaire (article R. 421-14 du code de l'urbanisme) ;
- Déclaration préalable pour les travaux de ravalement (article R. 421-17-1-d du code de l'urbanisme) ;
- Permis de démolir pour tous les travaux ayant pour objet de démolir ou de rendre inutilisable tout ou partie de la construction (article R. 421-28-e du code de l'urbanisme) ;
- Déclaration préalable pour l'édification d'une clôture (article R. 421-12-c du code de l'urbanisme).

Les autres travaux, y compris les changements de destination non soumis à un permis de construire ou de démolir, sont soumis à une déclaration préalable (application des articles R. 151-41-3°, R. 421-17-d, R. 421-23-h, R. 421-28 et R. 424-5-2 du code de l'urbanisme).

Enfin, en application de l'article L.111-17 du code de l'urbanisme, les constructions ainsi identifiées au titre du patrimoine ne sont pas soumises aux dispositions de l'article L. 111-16 du même code qui interdit de s'opposer à l'utilisation de certains matériaux renouvelables.

4.2.3.2 - Articulation des diverses dispositions applicables

Sont applicables aux éléments identifiés au titre du patrimoine :

- l'ensemble des dispositions communes de la présente partie 1 du règlement,
- les dispositions spécifiques de la présente section et notamment celles figurant au paragraphe 4.2.4 ci-après qui concerne l'ensemble des éléments du patrimoine identifié, à l'exception des ensembles cohérents urbains,
- le règlement de la zone dans laquelle se situe l'élément identifié (partie 2 du règlement),
- les dispositions particulières figurant, le cas échéant, dans les fiches établies pour chaque élément identifié (partie 3.2 du règlement).

Ces dispositions s'appliquent de façon cumulative.

Toutefois, les dispositions du paragraphe 4.2.4 ci-après ainsi que, pour les ECP et les ECU, les prescriptions figurant dans les fiches viennent compléter ou se substituer aux dispositions fixées dans le règlement de la zone concernée, y compris les règles qualitatives prévues pour les éléments patrimoniaux identifiés. Elles sont substitutives lorsque les dispositions du règlement de zone et les prescriptions prévues au paragraphe 4.2.4 ou dans la fiche ne sont pas applicables concomitamment.

4.2.4 - Dispositions spécifiques applicables aux édifices, ensembles bâtis, continuités bâties et ensembles cohérents patrimoniaux

4.2.4.1 - Dispositions générales

Les constructions nouvelles et les extensions s'intègrent harmonieusement à l'ensemble, tout en pouvant se distinguer en faisant preuve de créativité architecturale. « Elles respectent toutes les parties intéressantes de la construction, son cadre traditionnel, l'équilibre de sa composition et ses relations avec le milieu environnant » (Charte de Venise, chapitre Restauration, Article 13).

Pour la catégorie des ensembles cohérents patrimoniaux et continuités bâties, l'implantation des constructions nouvelles s'inscrit dans le respect des caractéristiques de la séquence urbaine dans laquelle elles se situent.

A l'exception des édifices et ensembles bâtis identifiés dans les fiches comme exceptionnels, la démolition de tout ou partie d'une construction est envisageable :

- dès lors qu'elle est justifiée, par des motifs d'ordre structurels ou sécuritaires ;
- lorsqu'elle concerne des constructions ou parties de construction sans valeur architecturale intrinsèque ;
- dans le cadre d'une opération d'initiative publique et dès lors que le projet a, notamment, pour objet de renforcer l'organisation urbaine du lieu et présente une qualité architecturale.

Dans le cas d'un ensemble cohérent patrimonial, la démolition ne doit en aucun cas remettre en cause l'organisation urbaine cohérente de l'ensemble.

4.2.4.2 - Morphologie et implantation des constructions

• Implantation des constructions par rapport aux voies et aux limites séparatives

Une implantation différente de celle prévue par le règlement de la zone peut être imposée dès lors que l'objectif est de mettre en valeur les caractéristiques patrimoniales de la construction ou de l'ensemble, en prenant en compte l'existant et l'environnement proche.

Dans les continuités bâties, l'implantation des constructions doit renforcer lesdites continuités. En règle générale, elle est identique à celle des constructions édifiées sur un des terrains limitrophes.

• Implantation des constructions les unes par rapport aux autres sur un même terrain

Le choix d'implantation des constructions nouvelles, extensions et annexes, est fondé sur le respect de l'organisation des constructions existantes, afin de conserver une harmonie d'ensemble, et l'ordonnement des constructions lorsque celui-ci existe.

- **Hauteur des constructions**

Dans les catégories édifice, patrimoine urbain et rural et ensemble bâti

Les extensions* et l'édification de constructions annexes, sont conçues de façon à harmoniser leur gabarit avec celui de la ou des construction(s) initiale(s). Leur hauteur de façade et leur hauteur totale sont au plus égales à celles de la construction d'origine.

Toutefois, dans les typologies maison rurale, maison de bourg, pavillon, des dispositions spécifiques sont applicables :

- Les extensions* en surélévations sont admises dès lors qu'elles ne dénaturent pas les caractéristiques patrimoniales de la construction initiale. La hauteur maximale de la construction est celle prévue par le règlement de la zone dans laquelle est située la construction.
- Le gabarit des constructions nouvelles peut être différent de celui des constructions d'origine dès lors qu'il est porté une attention particulière à leur insertion sur le terrain.

4.2.4.3 - Qualité urbaine et architecturale

- **Composition des façades : principes généraux**

Le traitement des façades traduit une recherche de qualité architecturale. Celui-ci passe par le maintien des éléments structurants de son organisation authentique (ordonnancement, rythme des ouvertures).

Les dispositifs et équipements techniques durables (capteurs solaires, système de chauffage, systèmes d'extraction et d'aération...) sont intégrés à la construction. Lorsque la construction se caractérise par des façades présentant une qualité architecturale composée de modénatures et de décors, l'isolation par l'extérieur n'est pas autorisée.

L'aspect extérieur des constructions nouvelles, extensions* et annexes* est traité avec le même soin et la même recherche de qualité que la construction d'origine. Ces constructions nouvelles et extensions sont conçues en harmonie avec les caractéristiques des constructions identifiées, sans pour autant faire obstacle à une architecture contemporaine..

- **Composition des façades : rythme et percements**

Principes généraux

Concernant les constructions identifiées, l'ordonnement et les proportions des baies existantes sont conservés lorsqu'ils participent à l'équilibre ou au rythme de la façade, ou encore qu'ils permettent de lire la fonction initiale de la construction.

De nouvelles baies peuvent être percées dès lors qu'elles ne dénaturent pas la composition d'ensemble et qu'elles s'y intègrent harmonieusement. La suppression ou la modification de baies est possible dès lors qu'elle ne porte pas atteinte à la qualité architecturale de la façade.

Dispositions particulières pour certaines catégories ou typologies :

1. Dans la typologie maison avec boutique et dans les ensembles cohérents patrimoniaux concernés :

Toute modification de façade du rez-de-chaussée sur rue s'inscrit en cohérence avec l'ordonnement existant de la façade ou, le cas échéant, par le maintien de la devanture existante de qualité dans le respect de sa composition et de sa typologie (devanture en applique ou entre tableaux), afin de rendre perceptible la fonction initiale de la construction, voire de la mettre en valeur. Une homogénéité des hauteurs de devantures est recherchée sur un même linéaire de façade. La devanture respecte les trames et les dimensions de la façade existante, en s'inscrivant notamment sous la corniche, s'il en existe une.

2. Dans les typologies villa, maison de notable, immeuble de ville :

L'ordonnement de la façade et le maintien du rythme des ouvertures sont recherchés lors de modifications des ouvertures. La forme et le dessin des menuiseries des portes et des fenêtres ainsi que des contrevents sont en harmonie avec l'ensemble de la construction et en cohérence avec son époque d'édification.

3. Dans la catégorie continuités bâties :

Les porches, annexes, garages et autres éléments constitutifs de la clôture sont préservés et leur restauration se fait avec les matériaux d'origine ou de nature similaire.

- **Composition des façades : éléments de décor**

Les éléments architecturaux et/ou modénatures authentiques sont conservés, restaurés ou reconstitués dans les mêmes conditions, sauf en cas d'impossibilité technique justifiée.

Il est entendu par « éléments architecturaux et/ou modénatures authentiques » : les corniches, bandeaux, encadrements et appuis de fenêtre, balcons, marquises, grilles, garde-corps, souches de cheminées traditionnelles et tout autre élément de décor identifié dans la partie « particularités » des fiches figurant partie 3 du règlement.

Les dispositifs de protection contre le rayonnement solaire s'intègrent à la construction existante. Les coffrets de volets roulants ne peuvent pas s'inscrire dans l'emprise de baies existantes.

Dans les typologies villa, maison de notable, immeuble de ville, château : aucun dispositif extérieur occultant les baies, susceptible de dénaturer la façade, n'est admis.

- **Matériaux de façade**

Les matériaux entrant dans la composition de la façade d'origine ainsi que les modalités de leur mise en œuvre sont conservés. Ils sont choisis selon la nature architecturale et historique de la construction. Les matériaux sont respirants et non synthétiques.

Les matériaux d'origine sont conservés, restaurés ou reconstitués avec des matériaux similaires, sauf en cas d'impossibilité technique justifiée. Les façades des constructions en meulière, en pierre apparente ou enduite sont maintenues dans leur composition originelle, en tenant compte, le cas échéant, des caractéristiques du soubassement.

Concernant les constructions identifiées, le choix des teintes composant les enduits de la façade est conforme au ton originel encore présent sur la façade ou choisi dans le respect de l'ambiance chromatique locale.

La ferronnerie, les gardes de corps et grilles diverses et leurs appuis, sont peints dans des tons foncés et non vifs.

Les menuiseries et contrevents sont peints dans les tons traditionnels locaux, en harmonie avec l'époque de l'édification de la construction.

Les constructions nouvelles et les extensions peuvent faire preuve de liberté dans le choix de matériaux et des tons employés, propre à la créativité architecturale, dès lors qu'ils sont adaptés et permettent une lecture cohérente et harmonieuse des constructions identifiées.

Dans la catégorie continuités bâties :

Les porches sont préservés et leur restauration se fait avec les matériaux d'origine ou de nature similaire. Les teintes des menuiseries sont harmonisées avec celles des menuiseries de la construction.

- **Composition de la toiture**

Principes généraux

Lors de la réfection d'une charpente, le gabarit reste identique à celui de la toiture d'origine.

Lors des réfections de couverture, les lucarnes anciennes existantes sont conservées, restaurées ou reconstituées dans les mêmes conditions, sauf en cas d'impossibilité technique justifiée. Dans le cas de création de nouvelles ouvertures, la forme des lucarnes ne doit pas dénaturer les caractéristiques identifiées de la construction. Les nouvelles ouvertures en toiture sont admises sur un seul niveau.

Les équipements techniques situés en toiture tels que système de refroidissement, chauffage, extraction et aération, accès aux toitures sont intégrés qualitativement de manière à ne pas porter atteinte à la qualité architecturale de la construction, ni au paysage urbain. La pose de capteurs solaires est à privilégier sur les annexes ou/et de façon non visible depuis l'espace public.

Dispositions particulières pour certaines catégories ou typologies :

1. Dans les typologies domaine, château :
Toute nouvelle ouverture n'est pas autorisée. Seules les ouvertures de type tabatière sont admises.
2. Dans les typologies maison rurale, maison de bourg, maison avec boutique, pavillon, villa :
Les nouvelles ouvertures s'intègrent et s'alignent verticalement par rapport aux baies des étages droits afin de respecter l'harmonie de la composition de la façade qu'elles surplombent.
3. Dans la catégorie ensemble cohérent patrimonial :
Les toitures sont en harmonie avec celles des constructions de l'ensemble cohérent, s'agissant notamment des pans et du sens du faîtage. Les toits complexes sont préservés dans leur volume et les toitures des extensions s'harmonisent avec celles existantes. Les chiens assis et les lucarnes rampantes sont admis dans les ensembles où ces types de lucarnes pré-existent.

Concernant les constructions identifiées, les éléments architecturaux et/ou modénatures authentiques sont conservés en l'état, restaurés ou reconstitués dans les mêmes conditions sauf en cas d'impossibilité technique justifiée.

Il est entendu par « éléments architecturaux et/ou modénatures authentiques » : les crêtes de toit, rives, épis de faîtage, croupes, demi-croupes, débords de toiture, gouttière, souches de cheminées traditionnelles et tout autre élément identifié dans les fiches sous la forme de particularités.

- **Matériaux de couverture**

Les matériaux de toiture sont conservés en l'état, restaurés ou reconstitués dans les mêmes conditions sauf en cas d'impossibilité technique justifiée. La toiture est constituée de matériaux choisis en harmonie avec l'existant et le voisinage proche.

- **Traitement des clôtures**

Par leur aspect, leurs proportions et le choix de leur traitement, les nouvelles clôtures s'harmonisent avec la construction principale en contribuant à renforcer la qualité esthétique et les caractéristiques dominantes des clôtures environnantes.

Lors d'une modification d'une clôture existante, celle-ci répond à une insertion harmonieuse, et en cohérence avec la ou les construction(s) identifiée(s). La hauteur de la clôture d'origine est préservée.

Les clôtures en maçonnerie pleine (pierre, moellons calcaire, meulière, brique...) sont conservées, restaurées ou reconstituées dans les mêmes conditions, sauf en cas d'impossibilité technique justifiée.

Les clôtures constituées d'un mur bahut surmonté de ferronnerie sont restaurées ou reconstituées dans les mêmes conditions, y compris leurs éléments de décor, sauf en cas d'impossibilité technique justifiée.

Les murs de clôtures existants en pierre sont maintenus dans leurs matériaux et hauteur d'origine pour préserver le caractère de la rue, y compris dans le cas d'une construction nouvelle.

Les clôtures, portails et portillons, dès lors qu'ils sont de qualité sont conservés, voire restaurés, notamment lorsqu'ils sont en ressemblance avec la construction existante sur le terrain.

La construction d'un garage en limite de voie est possible, nonobstant le règlement de zone, sur les terrains en pente afin d'éviter la réalisation de rampes et aménagements inutiles, notamment le long des voies où de telles implantations existent.

Les clôtures paysagères participant au caractère patrimonial et paysager sont maintenues.

En cas de nouveaux percements ou d'agrandissements d'une ouverture dans la clôture, ceux-ci sont réalisés avec soin, sans rupture de matériaux, de préférence en s'appuyant sur une ouverture existante par démolition partielle et déplacement de pilier.

Dans la catégorie continuité bâtie :

Les murs identifiés sur le plan de zonage sont conservés, restaurés ou reconstitués dans les mêmes conditions, sauf en cas d'impossibilité technique justifiée. Une seule ouverture par terrain* d'une largeur de 4 mètres maximum, et strictement nécessaire à l'accès vers la construction, est admise.

4.2.4.4 - Qualité paysagère et écologique

- **Principes d'aménagement des espaces libres**

Ces espaces libres (cours communes et jardins) sont maintenus et préservés dès lors qu'ils sont constitutifs de la qualité urbaine et paysagère.

Dans la catégorie ensemble bâti et dans la typologie corps de ferme : les cours communes ainsi que les cours des corps de ferme identifiés sont préservés. Ces espaces libres ne peuvent être utilisés pour du stationnement sur plus de la moitié de la surface totale de la cour considérée.

- **Traitement paysager des espaces libres : aspect qualitatif**

Les espaces libres situés à l'avant et à l'arrière des constructions sont paysagers et il est porté une attention particulière aux arbres qu'il convient de préserver.

5.1 - Voirie et accès

5.1.1 - Définitions, champ d'application et modalités

- **Accès au terrain**

L'accès correspond à la limite de terrain jouxtant la voie publique ou privée de desserte et permettant d'accéder au terrain d'assiette de la construction. Dans le cas d'une servitude de passage, l'accès est constitué par le débouché de la servitude sur la voie.

- **Espace de desserte interne au terrain**

L'espace de desserte interne à un terrain est un espace aménagé pour accéder aux constructions, travaux ou ouvrages situés à l'intérieur de l'emprise dudit terrain objet de la demande, ayant pour tenant l'accès du terrain sur la voie qui le dessert et pour aboutissant les constructions travaux ou ouvrages localisés sur ledit terrain.

Dans le cas d'un lotissement ou dans celui de la construction, sur une unité foncière ou sur plusieurs unités foncières contiguës, de plusieurs bâtiments dont le terrain d'assiette doit faire l'objet d'une division en propriété ou en jouissance, la voie extérieure aux lots ou aux terrains issus de la division constitue une voie de desserte* au sens du présent chapitre.

- **Largeur des voies**

La largeur des voies, publiques ou privées, correspond à la largeur de la chaussée, en ce non compris les espaces affectés à la circulation des piétons et des cyclistes et au stationnement.

- **Voie de desserte d'un terrain**

La voie de desserte du terrain (privée ou publique), assure notamment la desserte automobile de celui-ci, elle lui est toujours extérieure.

5.1.2 - Règles

5.1.2.1 - Conditions de desserte des terrains par les voies

- **Règles applicables à l'ensemble des voies de desserte**

Les voies de desserte des terrains :

- présentent des caractéristiques répondant à la nature et à l'importance du projet situé sur le terrain à desservir, et notamment à la nature et à l'intensité du trafic qu'il est susceptible d'engendrer ;
- permettent la circulation et l'utilisation des engins de lutte contre l'incendie.
- respectent les dispositions des règlements de voirie lorsqu'ils existent.

- **Règles applicables aux voies nouvelles de desserte**

Les voies de desserte nouvelles sont adaptées à la topographie et à la configuration du terrain, en cohérence avec le fonctionnement de la trame viaire environnante et en évitant la création d'impasse. Le gabarit des dessertes doit permettre le passage et les manœuvres simplifiées (retournement) des véhicules de gros gabarit destinés, entre autres, à la collecte des déchets et à ceux devant assurer la sécurité et la lutte contre les incendies.

La largeur des voies est dimensionnée pour s'adapter à la vitesse de circulation des véhicules et à l'importance du trafic.

Les différents modes de déplacements sont pris en compte dans la conception des voies nouvelles, en trouvant la meilleure solution d'aménagement en fonction du contexte du projet, de l'importance de la voie et de la vitesse de circulation. Le partage de certaines voies entre les différents modes de déplacement n'est pas exclu et doit être étudié au regard du contexte.

En outre, ces voies disposent d'au moins deux accès sur une voie existante ou projetée, dont la localisation est déterminée au regard du fonctionnement et de la composition de la trame viaire environnante. Cette disposition n'est pas applicable à la réalisation d'une voie en impasse rendue possible dans les cas visés ci-après.

- **Voies nouvelles en impasse**

La réalisation de voies en impasse n'est possible que dans l'un ou plusieurs des cas suivants :

- lorsqu'elles sont représentées graphiquement comme telles aux plans de zonage ou dans les OAP ;
- lorsqu'elles constituent un segment de voie prévue dans les OAP ;
- lorsqu'elles desservent un terrain comportant au plus 5 lots ou constructions et/ou 10 logements et/ou 1 000 m² de surface de plancher ;
- en cas d'impossibilité technique avérée, liée notamment à la configuration des lieux.

- **Espaces de desserte interne**

Les espaces de desserte interne, alors même qu'ils ne constituent pas des voies de desserte au sens des dispositions ci-dessus, sont toutefois conçus afin de répondre aux besoins des projets qu'ils desservent, notamment en cas de pluralité de constructions ; ils répondent à ce titre à des caractéristiques de tracé, de largeur et de sécurité adaptés.

5.1.2.2 - Conditions d'accès des terrains aux voies de desserte

- **Accès à une voie de desserte publique ou privée**

Pour être constructible, tout terrain doit disposer d'un accès, direct ou indirect, aux voies, publiques ou privées, ouvertes à la circulation générale constituant la desserte dudit terrain.

Les aménagements ou raccordements sur les routes départementales sont conformes aux prescriptions applicables par le Département sur son réseau routier et concertés avec les services départementaux gestionnaires de la voirie, notamment pour définir l'implantation des portails des accès.

- **Caractéristiques des accès**

Les accès sont conçus en tenant compte :

- de la topographie et de la configuration des lieux dans lesquels s'insère le projet en recherchant d'une part, à réduire leur impact sur la fluidité de la circulation sur les voies de desserte et d'autre part, à assurer la mutualisation des accès ;
- des caractéristiques du projet et, notamment, à la nature et à l'intensité du trafic qu'il est susceptible d'engendrer ;
- de l'obligation d'assurer en toute circonstance, la sécurité des voies de desserte et de ceux utilisant ces accès, notamment, en évitant toute manœuvre sur la voie de desserte.

Cette sécurité est appréciée compte tenu :

- de la position des accès et de leur configuration ;
- de la nature des voies de desserte, du type de trafic et de son intensité.

Lorsque le terrain est desservi par plusieurs voies, le ou les accès audit terrain présentant une gêne ou un risque pour la circulation ne sont pas autorisés.

Hormis pour l'accès d'un terrain supportant une construction existante à la date d'approbation du PLUi, les 5 premiers mètres de la portion de desserte interne à partir de l'accès présentent une pente maximale de 5 %.

5.1.3 - Dispositions graphiques

Les dispositions graphiques, figurant aux plans de zonage, relatives à la création ou à l'élargissement de voirie concernent les emplacements réservés, les servitudes de localisation ainsi que les tracés de voie ou de chemin.

Ces dispositions ainsi que leurs effets sont exposés au chapitre 1 de la présente partie du règlement (section 1.4).

5.2 - Stationnement

5.2.1 - Dispositions générales

5.2.1.1 - Aménagement des stationnements

Le stationnement des véhicules motorisés et des vélos correspondant aux besoins des constructions et installations est assuré en dehors des voies publiques.

Les obligations réglementaires en matière de personnes à mobilité réduite sont respectées.

5.2.1.2 - Périmètres de 500 mètres autour des gares

Les normes de stationnement peuvent être différenciées selon que le terrain* de la construction est ou non localisé, dans un périmètre de 500 mètres autour d'une gare.

Dès lors qu'un terrain est partiellement localisé dans le périmètre de 500 mètres autour d'une gare, sont applicables les normes de stationnement fixées pour ce périmètre.

Ces périmètres sont reportés en annexe 2 de la présente partie 1 du règlement.

5.2.1.3 - Modalités de calcul

Les résultats en nombre de places découlant des normes sont arrondis au nombre entier le plus proche. Pour l'application de cette disposition, si le résultat est égal ou supérieur à 1,5, le nombre de places requis est 2. Si le résultat est inférieur ou égal à 1,49, le nombre de places est 1.

Lorsqu'une construction comporte plusieurs destinations (habitat, bureau, ...), les normes afférentes à chacune d'elles sont appliquées au prorata des superficies qu'elles occupent respectivement ou du nombre de logements réalisés. Toutefois, s'agissant des constructions d'activités comportant plusieurs affectations ou destinations (bureaux, ateliers...), le calcul des places s'effectue au regard de la destination ou sous-destination dominante par rapport à la surface de plancher totale.

Dès lors que la destination ou sous-destination de la construction projetée n'est pas expressément prévue par les dispositions ci-dessous, il y a lieu de retenir les normes applicables aux « constructions ayant une autre destination ou sous-destination ».

5.2.2 - Normes de stationnement pour les véhicules motorisés

5.2.2.1 - Normes pour les constructions nouvelles

Les aires de stationnements des véhicules motorisés correspondant aux besoins des occupations et utilisations du sol répondent aux normes de stationnement indiquées ci-dessous, sauf dispositions différentes prévues dans les OAP et/ou dans le cadre de l'application du dispositif de mutualisation ou de foisonnement prévu au paragraphe 5.2.3.1.

En outre, dès lors que des normes sont prévues dans le règlement d'une zone (partie 2 du règlement), ces normes se substituent à celles fixées par le présent paragraphe.

• Normes par destination et sous-destination

| Constructions à destination d'habitation | | |
|---|---|--|
| Sous-destinations | Dans les périmètres de 500 m autour des gares | En dehors des périmètres de 500 m autour des gares |
| Logement | 1 place minimum par logement | Les normes par logement sont indiquées par commune dans le tableau ci-après. |
| Logement locatif à caractère social (financé avec un prêt aidé de l'État) | 0,5 place minimum par logement | 1 place minimum par logement |
| Hébergement à caractère social | 1 place pour 6 chambres | |
| Hébergement sans caractère social | 1 place pour 6 chambres | 1 place pour 3 chambres |

| Normes applicables par logement en dehors des périmètres de 500 m autour des gares | | |
|--|---------------------------------------|--|
| Communes | Nombre minimal de places par logement | Commune concernée par les périmètres gares |
| Achères | 1,7 | Oui |
| Andrézy | 2,0 | Oui |
| Arnouville-lès-Mantes | 2,5 | Non |
| Aubergenville | 1,9 | Oui |
| Auffreville-Brasseuil | 2,5 | Non |
| Aulnay-sur-Mauldre | 2,5 | Non |
| Boinville-en-Mantois | 2,7 | Non |
| Bouafle | 2,3 | Non |
| Breuil-Bois-Robert | 2,6 | Non |
| Brueil-en-Vexin | 2,5 | Non |
| Buchelay | 2,2 | Oui |

| Normes applicables par logement en dehors des périmètres de 500 m autour des gares | | |
|--|---------------------------------------|--|
| Communes | Nombre minimal de places par logement | Commune concernée par les périmètres gares |
| Juziers | 2,3 | Oui |
| La Falaise | 2,5 | Oui |
| Lainville-en-Vexin | 2,7 | Non |
| Le Tertre-Saint-Denis | 2,9 | Non |
| Les Alluets-le-Roi | 2,5 | Non |
| Les Mureaux | 1,6 | Oui |
| Limay | 1,9 | Oui |
| Magnanville | 2,2 | Non |
| Mantes-la-Jolie | 1,4 | Oui |
| Mantes-la-Ville | 1,7 | Oui |
| Médan | 2,4 | Non |

Dans le cas où le terrain* d'assiette du projet est situé sur le territoire de deux communes, est applicable la norme de la commune qui impose le moins de places de stationnement par logement.

| Constructions à destination de commerce et activité de service | | |
|--|---|--|
| Sous-destinations | Dans les périmètres de 500 m autour des gares | En dehors des périmètres de 500 m autour des gares |
| Artisanat et commerce de détail | <p>- Surface de vente inférieure à 400 m² : aucune place n'est requise</p> <p>- Surface de vente supérieure ou égale à 400 m² et inférieure à 750 m² : minimum 1 place ainsi que 2 places supplémentaires par tranche de 100 m² entamée à partir de 400 m² de surface de vente</p> <p>- Surface de vente supérieure ou égale à 750 m² et inférieure à 1 000 m² : minimum 1 place ainsi que 4 places supplémentaires par tranche de 100 m² entamée à partir de 750 m² de surface de vente</p> <p>- Surface de vente supérieure ou égale à 1 000 m² : l'emprise au sol des surfaces, bâties ou non, affectées aux aires de stationnement ne peut excéder un plafond correspondant aux trois quarts de la surface de plancher des constructions affectées au commerce. Les espaces paysagers en pleine terre, les surfaces réservées à l'autopartage et les places de stationnement destinées à l'alimentation des véhicules électriques ou hybrides rechargeables sont déduits de l'emprise au sol des surfaces affectées au stationnement. La surface des places de stationnement non imperméabilisées compte pour la moitié de leur surface.</p> | |
| Activité de service où s'effectue l'accueil d'une clientèle | <p>Surface de plancher inférieure à 400 m² : aucune place n'est requise</p> <p>Surface de plancher supérieure ou égale à 400 m² et inférieure à 750 m² : minimum 1 place ainsi que 2 places supplémentaires par tranche de 100 m² entamée à partir de 400 m² de surface de plancher</p> <p>Surface de plancher supérieure ou égale à 750 m² et inférieure à 1 000 m² : minimum 1 place ainsi que 4 places supplémentaires par tranche de 100 m² entamée à partir de 750 m² de surface de plancher</p> <p>- Surface de plancher supérieure ou égale à 1 000 m² : l'emprise au sol des surfaces, bâties ou non, affectées aux aires de stationnement ne peut excéder un plafond correspondant aux trois quarts de la surface de plancher des constructions affectées au commerce. Les espaces paysagers en pleine terre, les surfaces réservées à l'autopartage et les places de stationnement destinées à l'alimentation des véhicules électriques ou hybrides rechargeables sont déduits de l'emprise au sol des surfaces affectées au stationnement. La surface des places de stationnement non imperméabilisées compte pour la moitié de leur surface.</p> | |
| Restauration | Aucune place n'est requise | |
| Commerce de gros | Les aires de stationnement correspondent à 20 % de la surface de plancher des constructions. Les espaces dédiés au chargement et au déchargement des marchandises doivent être prévus et organisés hors voirie. | |
| Hébergement hôtelier et touristique | 1 place minimum pour 3 chambres | |
| Cinéma | L'emprise au sol des surfaces, bâties ou non, affectées aux aires de stationnement ne peut excéder un plafond correspondant aux trois quarts de la surface de plancher des constructions affectées au commerce. Les espaces paysagers en pleine terre, les surfaces réservées à l'autopartage et les places de stationnement destinées à l'alimentation des véhicules électriques ou hybrides rechargeables sont déduits de l'emprise au sol des surfaces affectées au stationnement. La surface des places de stationnement non imperméabilisées compte pour la moitié de leur surface. | |

| Constructions à destination d'équipements d'intérêt collectif et services publics | | |
|--|--|--|
| Sous-destinations | Dans les périmètres de 500 m autour des gares | En dehors des périmètres de 500 m autour des gares |
| Locaux et bureaux accueillant du public des administrations publiques et assimilés | Le nombre de places est déterminé en fonction de la nature de l'équipement, son mode de fonctionnement, le nombre et le type d'utilisateurs et sa localisation dans la commune (proximité gare, existence ou non de parc public de stationnement, etc.). | |
| Locaux techniques et industriels des administrations publiques et assimilés | | |
| Établissements d'enseignement, de santé et d'action sociale | | |
| Salles d'art et de spectacles | | |
| Équipements sportifs | | |
| Autres équipements recevant du public | | |

| Constructions à destination d'autres activités des secteurs secondaire ou tertiaire | | |
|---|--|--|
| Sous-destinations | Dans les périmètres de 500 m autour des gares | En dehors des périmètres de 500 m autour des gares |
| Industrie | 1 place minimum par tranche de 100 m ² entamée de surface de plancher. Les espaces dédiés au chargement et au déchargement des marchandises doivent être prévus et organisés hors voirie. | |
| Entrepôt | Le nombre de places de stationnement pour véhicules automobiles et utilitaires doit répondre aux besoins nouveaux induits par la nature, la fonction, le type d'utilisateurs et la localisation des constructions ou ouvrages réalisés avec un minimum de 20 % de la surface de plancher. Pour les entrepôts dont le fonctionnement induit la présence de poids lourds il doit être créé des places spécifiques pour ce type de véhicules à raison d'une place poids lourds pour 1000 m ² de surface de plancher. Les espaces dédiés au chargement et au déchargement des marchandises doivent être prévus et organisés hors voirie et adaptés à la nature de l'activité. | |
| Bureau | Il ne peut être réalisé plus d'une place par tranche complète de 45 m² de surface de plancher | 1 place minimum par tranche complète de 55 m² de surface de plancher |
| Centre de congrès et d'exposition | Le nombre de places de stationnement pour véhicules motorisés doit répondre aux besoins nouveaux induits par la nature, la fonction, le type d'utilisateurs et la localisation des constructions ou ouvrages réalisés. | |

Constructions ayant une autre destination ou sous-destination

Le nombre de places de stationnement pour véhicules motorisés doit répondre aux besoins induits par la nature, la fonction, le type d'utilisateurs et la localisation des constructions ou ouvrages réalisés.

5.2.2.2 - Normes pour les constructions existantes à la date d'approbation du PLUi

Le décompte des places est différent selon la nature de l'opération envisagée.

En cas d'extension*, de transformation ou d'amélioration d'une construction, les règles fixées en matière de stationnement s'appliquent uniquement à la surface de plancher nouvelle sur laquelle porte le projet, quelle que soit sa destination. Toutefois, dans le cas d'une construction à destination d'habitation existante à la date d'approbation du PLUi non conforme aux normes de stationnement visées au paragraphe 5.2.2.1, aucune place de stationnement n'est exigée à l'occasion de travaux d'extension dès lors que lesdits travaux n'ont pour effet ni de créer un ou plusieurs logements supplémentaires, ni de supprimer des places de stationnement existantes avant travaux.

Dans le cas de travaux ayant pour effet de créer un ou plusieurs logements, les normes applicables sont celles prévues au paragraphe 5.2.2.1 pour chaque logement créé.

L'obligation de réaliser des aires de stationnement n'est pas applicable aux travaux de transformation ou d'amélioration de constructions existantes lorsqu'ils sont affectés ou destinés à être affectés à des logements locatifs financés avec un prêt aidé par l'État, y compris dans le cas où ces travaux s'accompagnent de la création de surface de plancher, dans la limite d'un plafond de 50% de la surface de plancher existante avant le commencement des travaux.

En cas de changement de destination, les règles pour les constructions nouvelles s'appliquent.

5.2.3 - Application des normes de stationnement pour les véhicules motorisés

5.2.3.1 - Mutualisation et foisonnement

La mutualisation et le foisonnement des places de stationnement peuvent être mis en œuvre, sauf lorsque le règlement de zone (partie 2 du règlement) en dispose autrement.

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

La mutualisation intervient dans le cas de réalisation d'un parc de stationnement commun à l'ensemble ou à une partie de l'opération.

Dans ces deux cas, le nombre de places de stationnement à réaliser pour les véhicules motorisés, c'est-à-dire le nombre total obtenu par le cumul des places à réaliser pour chacune des constructions, peut être réduit de 20 % maximum et de 30 % maximum dans les zones UAa, UAb, UBa, UBb, UCa et UCb.

Néanmoins pour le foisonnement :

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

5.2.3.2 - Véhicules électriques ou hybrides

Les parcs de stationnement des constructions à destination de logement et de bureau comportent des places équipées pour la recharge des véhicules électriques ou hybrides.

Pour les constructions à destination de logement ces dispositions s'imposent pour les parcs de stationnement liés à un programme comportant plus de 2 logements.

Le nombre de places équipées à réaliser est conforme aux dispositions des articles R111-14-2 et R111-14-3 du code de la construction et de l'habitation.

Le nombre de places de stationnement à réaliser pour les véhicules motorisés peut être réduit de 30 % au maximum en contrepartie de la mise à disposition de véhicules électriques munis d'un dispositif de recharge adapté ou de véhicules propres en autopartage.

Cette disposition cumulée au dispositif de mutualisation et de foisonnement ne peut aboutir à une réduction du nombre de places de stationnement supérieur à 40%.

5.2.3.3 - Modalités de réalisation des places de stationnement

- **Dans les zones urbaines ou à urbaniser mixtes**

Dans les zones urbaines et à urbaniser mixtes (UAa, UAb, UAc, UAd, UBa, UBb, UCa, UCb, UDa, UDb, UDe, UDe, 1AU mixte), les dispositions suivantes sont applicables.

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

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

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

- dans le cas de la mise en œuvre du dispositif de mutualisation ou disposition différente prévue dans une OAP ;
- aux constructions à destination d'industrie, d'entrepôt, de commerce de gros, de cinéma et de centre de congrès et d'exposition ;
- dans le cas où la réalisation de places de stationnement en sous-sol ou dans le volume de la construction aurait pour effet de dénaturer une construction faisant l'objet d'une protection au titre du code du patrimoine ou au titre du PLUi (patrimoine bâti, document n° IV-3) ;
- aux constructions situées dans un secteur soumis à un risque ou à une protection qui engendre une contrainte strictement incompatible d'un point de vue technique avec la réalisation de places de stationnement dans l'emprise de la construction ;
- aux constructions implantées sur des terrains en forte pente dès lors que la mise en œuvre de places de stationnement en sous-sol rend la réalisation du projet impossible d'un point de vue technique ou incompatible avec sa bonne insertion paysagère ;
- aux places de stationnement à réaliser dans le cas d'un changement de destination* d'une construction ou d'extension* d'une construction existante;
- aux places de stationnement nécessaires aux personnes à mobilité réduite ;
- aux places de stationnement destinées aux livraisons, aux camions et autocars, aux véhicules de secours et ambulances ;
- aux places visiteurs ;
- dans le secteur UDa2, pour les places de stationnement liées à la réalisation de logements locatifs sociaux.

- **Dans les autres zones**

Les places de stationnement à réaliser peuvent être réalisées en sous-sol, dans le volume d'une construction ou en surface.

5.2.3.4 - Caractéristiques des emplacements

Les places de stationnement des véhicules motorisés sont conçues, tant dans la distribution et la dimension des emplacements que l'organisation des aires de dégagement et de circulation, pour garantir leur fonctionnement et leur accessibilité aux voitures.

Dès lors que la construction est destinée à l'habitation et que le nombre de places exigé est inférieur ou égal au nombre de logements, chaque place de stationnement bénéficie d'un accès indépendant. Dans cette limite, les places doubles ne sont pas admises.

5.2.3.5 - Règles en cas d'impossibilité de satisfaire aux obligations de réalisation d'aires de stationnement sur le terrain d'assiette

Les places de stationnement à réaliser peuvent être aménagées sur le terrain d'assiette de l'opération ou dans son environnement immédiat.

Lorsque le pétitionnaire ne peut pas satisfaire aux obligations de réalisation d'aires de stationnement sur le terrain d'assiette du projet, il peut être tenu quitte de ses obligations dans les conditions suivantes :

- en réalisant les places de stationnement sur un terrain situé, en tout ou partie, à une distance maximale de 300 mètres à parcourir à pied à compter des limites du terrain d'assiette du projet ;
- en justifiant de l'obtention d'une concession à long terme dans un parc public de stationnement existant ou en cours de réalisation et situé à une distance de 300 mètres à parcourir à pied ;
- en justifiant de l'acquisition de places dans un parc privé de stationnement existant ou en cours de réalisation et situé à une distance maximale de 300 mètres à parcourir à pied.

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, elle ne peut plus être prise en compte, en tout ou en partie, à l'occasion d'une nouvelle autorisation.

5.2.4 - Normes de stationnement pour les vélos

5.2.4.1 - Modalités de réalisation des places de stationnement pour les vélos

Pour les nouvelles constructions, un espace est aménagé pour stationner les vélos, et réservé à cet usage, selon les modalités précisées par le Code de la construction et de l'habitation (articles R.111-14-4 et suivants et l'arrêté du 13 juillet 2016, modifié le 3 février 2017, relatif à l'application des articles R.111-4-2 à R.111-4-8 du CCH) et les normes définies ci-après.

Cet espace est couvert et se situe de préférence au rez-de-chaussée de la construction ou au premier sous-sol. Il peut être constitué de plusieurs emplacements et également être réalisé à l'extérieur de la construction, à condition qu'il soit couvert, clos et situé sur le même terrain* que la construction.

Le dimensionnement à prendre en compte pour le stationnement vélo est au minimum de 1,50 m² pour une place.

5.2.4.2 - Normes de stationnement pour les vélos pour les constructions nouvelles

| Normes minimales pour les constructions nouvelles selon les destinations et sous-destinations | |
|---|--|
| Habitation comportant au moins deux logements | L'espace possède une superficie de 0,75 m ² par logement pour les logements jusqu'à deux pièces principales et 1,50 m ² par logement dans les autres cas, avec une superficie minimale de 3 m ² . |
| Commerce et activité de service de plus de 500 m ² de surface de plancher | L'espace est dimensionné pour accueillir une place pour 10 employés. Des stationnements sont également prévus pour la clientèle. |
| Bureau | L'espace possède une superficie représentant 1,5 % de la surface de plancher de la construction. |
| Autres activités des secteurs secondaire ou tertiaire (sauf bureau) | L'espace est dimensionné pour accueillir une place pour 10 employés. Des stationnements sont également prévus pour les visiteurs. |
| Établissements d'enseignement | L'espace est dimensionné pour accueillir : - 1 place pour 8 à 12 élèves pour les écoles primaires - 1 place pour 3 à 5 élèves/étudiants pour les collèges, lycées et l'enseignement supérieur. |
| Équipements d'intérêt collectif et services publics (sauf établissements d'enseignement) | L'espace est dimensionné pour accueillir une place pour 10 employés. Des stationnements sont également prévus pour les visiteurs. |
| Autres destinations et sous-destinations | Le nombre de places de stationnement pour vélos (avec les équipements associés) doit répondre aux besoins induits par la nature, la fonction, le type d'utilisateurs et la localisation des constructions ou ouvrages réalisés. |

Pour les nouvelles constructions possédant un parc de stationnement pour les véhicules motorisés, l'espace destiné au stationnement sécurisé des vélos respecte les dispositions de l'arrêté du 13 juillet 2016, modifié le 3 février 2017, relatif à l'application des articles R.111-4-2 à R.111-4-8 du CCH (annexe 3 de la présente partie 1 du règlement).

5.2.4.3 - Normes pour les constructions existantes

Non réglementé.

6.1 - Réseaux

6.1.1 - Eau potable

Le branchement sur le réseau d'eau potable public est obligatoire pour toute construction qui requiert une alimentation en eau, dès lors que le réseau public est présent au droit du terrain.

6.1.2 - Défense extérieure contre l'incendie

6.1.2.1 - Définitions

- **Défense extérieure contre l'incendie**

La défense extérieure contre l'incendie désigne l'ensemble des points d'eau incendie publics et privés nécessaires pour maîtriser un incendie et éviter sa propagation. Elle permet d'atteindre un objectif de sécurité en garantissant l'adéquation des capacités en eaux mobilisables aux risques d'incendie évalués.

- **Points d'eau incendie**

Ces points d'eau sont des ouvrages publics ou privés utilisables en permanence par les services d'incendie et de secours. Ce terme désigne des solutions diverses, voire complémentaires, telles que bouches ou poteaux d'incendie, réserves d'eau naturelles (cours d'eau, mares, étangs, retenues d'eau), réserves d'eau aériennes (citernes, bâches...) ou enterrées. Lorsque cela est possible, la défense incendie peut être assurée par le réseau d'eau potable si sa capacité le permet.

6.1.2.2 - Règles

Les constructions, travaux, ouvrages ou installations disposent des moyens publics, et le cas échéant privés (équipements propres) permettant d'assurer la défense et la lutte contre l'incendie. Le règlement départemental actuellement en vigueur est celui du 4 août 2017.

6.1.3 - Assainissement

Les constructions doivent se conformer aux dispositions des règlements d'assainissement collectifs et non collectifs communaux, communautaires, syndicaux en vigueur (cf. cartographie de leur champ d'application territoriale qui figure en annexe du PLUi, document V). Les dispositions issues des règlements d'assainissement communaux, communautaires ou syndicaux s'appliquent en lieu et place des dispositions générales formulées ci-dessous, si elles sont plus contraignantes que le présent règlement.

6.1.3.1 - Eaux usées domestiques

L'évacuation des eaux ménagères et des effluents non traités dans les sols, fossés et les égouts pluviaux est interdite.

- **En zones d'assainissement collectif**

Dans les zones d'assainissement collectif, toute construction ou installation nouvelle évacue ses eaux usées par branchement au réseau d'assainissement collectif. Ce raccordement peut se faire via des antennes privées si le pétitionnaire y est autorisé. En l'absence de réseaux publics ou en cas d'impossibilités techniques de raccordement, un dispositif d'assainissement autonome conforme à la réglementation en vigueur peut être admis.

- **En zones d'assainissement non collectif**

Dans les zones d'assainissement non collectif, un dispositif d'assainissement autonome conforme aux règles techniques en vigueur est exigé, sous réserve de la nature et des caractéristiques du sol et sous-sol du terrain d'assiette de la construction ou de l'opération projetée. En l'absence de solution technique, le terrain est inconstructible.

6.1.3.2 - *Eaux usées autres que domestiques*

L'évacuation des eaux usées autres que domestiques, dans le réseau d'eaux usées peut être autorisée sous réserve qu'une autorisation de rejet soit établie par l'autorité compétente après autorisation du gestionnaire du réseau et de la station d'épuration. Ces eaux, suivant leur nature, font l'objet d'un pré traitement avant leur rejet dans le réseau. Le service gestionnaire de l'assainissement peut, le cas échéant, exiger la passation d'une convention spéciale de déversement.

L'évacuation des eaux usées autres que domestiques ou des liquides industriels résiduaux, lorsqu'elle est autorisée est soumise aux dispositions des règlements d'assainissement communaux, communautaires ou syndicaux.

6.1.4 - *Eaux pluviales*

6.1.4.1 - *Définitions*

Les eaux pluviales comprennent toutes les eaux de pluie avant et après leur ruissellement.

6.1.4.2 - *Règle générale*

Les aménagements réalisés sur tout terrain sont tels qu'ils garantissent l'écoulement des eaux pluviales vers des exutoires naturels ou dans les réseaux collectant ces eaux.

La gestion des eaux pluviales s'effectue en utilisant de manière prioritaire des techniques alternatives (infiltration à la parcelle, réutilisation...) en adéquation avec les caractéristiques des sols et leur occupation. Dans les secteurs non desservis par un réseau d'eaux pluviales ou par un réseau unitaire, la gestion à la parcelle est impérative, toutefois si un exutoire naturel existe il peut être utilisé sous réserve de l'accord de son gestionnaire et des règlements en vigueur. Dans le cas où le projet est desservi par un réseau unitaire, le projet est conçu pour permettre la gestion alternative des eaux pluviales notamment en conservant un espace dédié ou non «de pleine terre» suffisant. Conformément à l'orientation 2 du défi 1 du SDAGE 2016-2021, il s'agit de réduire les volumes collectés par temps de pluie ; développer et accroître les surfaces d'espaces végétalisés*.

Même quand un réseau d'eaux pluviales (ou unitaire) est directement accessible, il convient de rechercher la possibilité d'infiltration ou de stockage provisoire des eaux pluviales et de se conformer aux prescriptions en la matière des règlements d'assainissement en vigueur. À défaut de ne pouvoir infiltrer les eaux sur la parcelle, un stockage permettant une régulation du débit est obligatoire. Toutefois, un rejet d'eaux pluviales sur un réseau public ou un réseau privé raccordé à un réseau public, n'est possible que si la capacité dudit réseau le permet.

Seul l'excès de ruissellement peut être rejeté au collecteur public d'eaux pluviales quand il est en place, après qu'aient été mises en œuvre, sur le terrain, toutes les solutions susceptibles de limiter et/ou étaler les apports pluviaux.

Le rejet des eaux pluviales au réseau de collecte est régulé pour ne pas dépasser 1l/s/ha (Bases de calcul : surface totale urbanisable) ou à la valeur fixée par le ou les règlements d'assainissement applicables ou un dossier loi sur l'eau (DLE).

Les revêtements perméables des aires de stationnement sont conçus prioritairement de manière à permettre l'infiltration des eaux pluviales

Les ruissellements issus des parkings et voiries supérieurs à 1000 m² doivent subir un prétraitement (système de dépollution des eaux de pluie).

Dans le cas où le terrain est soumis au règlement d'un plan de prévention de risque naturel (PPRN), l'infiltration peut être proscrite.

Dans le cas où le terrain est soumis au règlement d'un plan de prévention de risque d'inondation (PPRi), le branchement vers le réseau public pluvial doit être équipé d'un clapet anti-retour.

Le paragraphe 6.1.4.3 non intégré

6.1.5 - Réseaux de chaleur

Toute construction située dans un périmètre de développement prioritaire d'un réseau de chaleur ayant fait l'objet d'une décision de classement, est raccordée au réseau de chaleur considéré, dans les conditions prévues aux articles L 712-1 et suivants du Code de l'énergie et par la délibération d'approbation de la procédure de classement du réseau.

6.1.6 - Infrastructures et réseaux de communications électroniques.

Les réseaux divers tels que les lignes de distribution d'énergie et de télécommunication sont installées en souterrain et les coffrets de branchement sont intégrés aux clôtures sur rue ou en façade des constructions. Les saillies des installations sur le domaine public ne sont pas autorisées et la qualité de l'aspect extérieur des constructions est privilégiée.

En terrain privé, ces ouvrages sont réalisés en souterrain entre les constructions et jusqu'en un point de raccordement avec le réseau public en limite de propriété privée / publique.

Toute construction nouvelle est raccordable à un réseau de communication électronique, antennes hertziennes, câble, fibre optique, sauf impossibilité technique.

Rappel à titre d'information des dispositions du code de la construction et de l'habitation

Les immeubles nouveaux et les maisons individuelles nouvelles ne comprenant qu'un seul logement ou qu'un seul local à usage professionnel sont pourvus des lignes de communications électroniques à très haut débit en fibre optique nécessaires à leur desserte.

Les constructions existantes groupant plusieurs logements ou locaux à usage professionnel faisant l'objet de travaux soumis à permis de construire peuvent être pourvues, des lignes de communications électroniques à très haut débit en fibre optique nécessaires à leur desserte.

Dans les opérations d'aménagement*

Les infrastructures d'accueil de réseaux de communication électroniques (notamment les fourreaux destinés aux télécommunications, les points de mutualisation optique -armoires techniques - les chambres destinées aux télécommunications, et les supports aériens) sont suffisamment dimensionnées en nombre et présentent des caractéristiques permettant de garantir et d'anticiper le déploiement des réseaux de télécommunications.

Leur mutualisation est recherchée afin d'en optimiser l'usage et d'assurer ainsi leur meilleure insertion à l'environnement.

6.2 - Collecte des déchets

6.2.1 - Règles générales

- **Pour les constructions nouvelles**

Toute construction nouvelle à destination d'habitation ou d'hébergement hôtelier et touristique comporte un ou plusieurs locaux permettant le remisage, hors de la voie publique, des conteneurs de déchets ménagers et assimilés.

Les constructions d'habitation comportant au moins 4 logements disposent (à l'exception des secteurs de collecte rattachés à des colonnes enterrées ou semi-enterrées) :

- d'un ou plusieurs locaux spécifiques à la gestion des déchets (ordures ménagères, emballages ménagers, encombrants) et en cas de groupement de constructions d'aires externes en attente de la collecte facilement accessibles depuis la voie de desserte ;
- des locaux pour les déchets à créer dans chaque construction (locaux internes)

- **Pour les constructions existantes :**

Les locaux existants destinés aux déchets ménagers sont maintenus pour cet usage ou déplacés dans un autre local présentant au minimum la surface du local existant.

En cas d'absence de locaux existants destinés aux déchets ménagers, le projet de réhabilitation en prévoit la réalisation, dans la mesure du possible.

6.2.2 - Stockage et points de présentation des déchets

La collecte des déchets est assurée :

- en porte à porte lorsque la voie de desserte dispose des caractéristiques nécessaires aux systèmes d'élimination des déchets, le permettent (telles que largeur, portance, tracé, topographie, aire de retournement, adaptés aux véhicules de collecte) conformément au chapitre 5 de la présente partie du règlement.
- en apport volontaire, ce dispositif de collecte est mis librement à la disposition des usagers, notamment à ceux ne pouvant disposer de bacs ou pour lesquels la collecte en porte-à-porte s'avère inappropriée.
- à défaut, à partir des points de présentation des déchets ménagers aux fins de collecte, dès lors qu'ils sont localisés le long d'une voie présentant les caractéristiques précitées.
- à titre exceptionnel, selon tout autre mode défini par le service chargé de la propreté et en cohérence avec le règlement du service public de collecte des déchets ménagers et assimilés de la communauté urbaine de Grand Paris Seine & Oise, dès lors que les deux techniques précédentes ne peuvent être mises en œuvre.

Les points de présentation des déchets ménagers sont dimensionnés et aménagés pour assurer l'accessibilité aisée, la sécurité, l'hygiène et l'ergonomie du ramassage, compte tenu de ses modalités et de son organisation.

Les aménagements et constructions réalisés sur le terrain constituant le point de présentation des déchets ménagers sont adaptés aux modalités et à l'organisation de la collecte, afin d'en optimiser la mise en œuvre. Sont privilégiées la présentation sur dalle à ciel ouvert ou les structures légères à claire-voie, non fermées de murs. Elles peuvent éventuellement être couvertes.

Ces aménagements sont organisés de manière à permettre la manipulation et le déplacement aisés et rapides des bacs recevant lesdits déchets, en évitant tout obstacle rendant plus difficile ou dangereuse, ou ralentissant l'exécution du service public par les personnels qui y sont affectés.



RÉPUBLIQUE FRANÇAISE

PREFECTURE DES YVELINES

Plan de Prévention des Risques d'Inondation de la vallée de la Seine et de l'Oise

Département des Yvelines

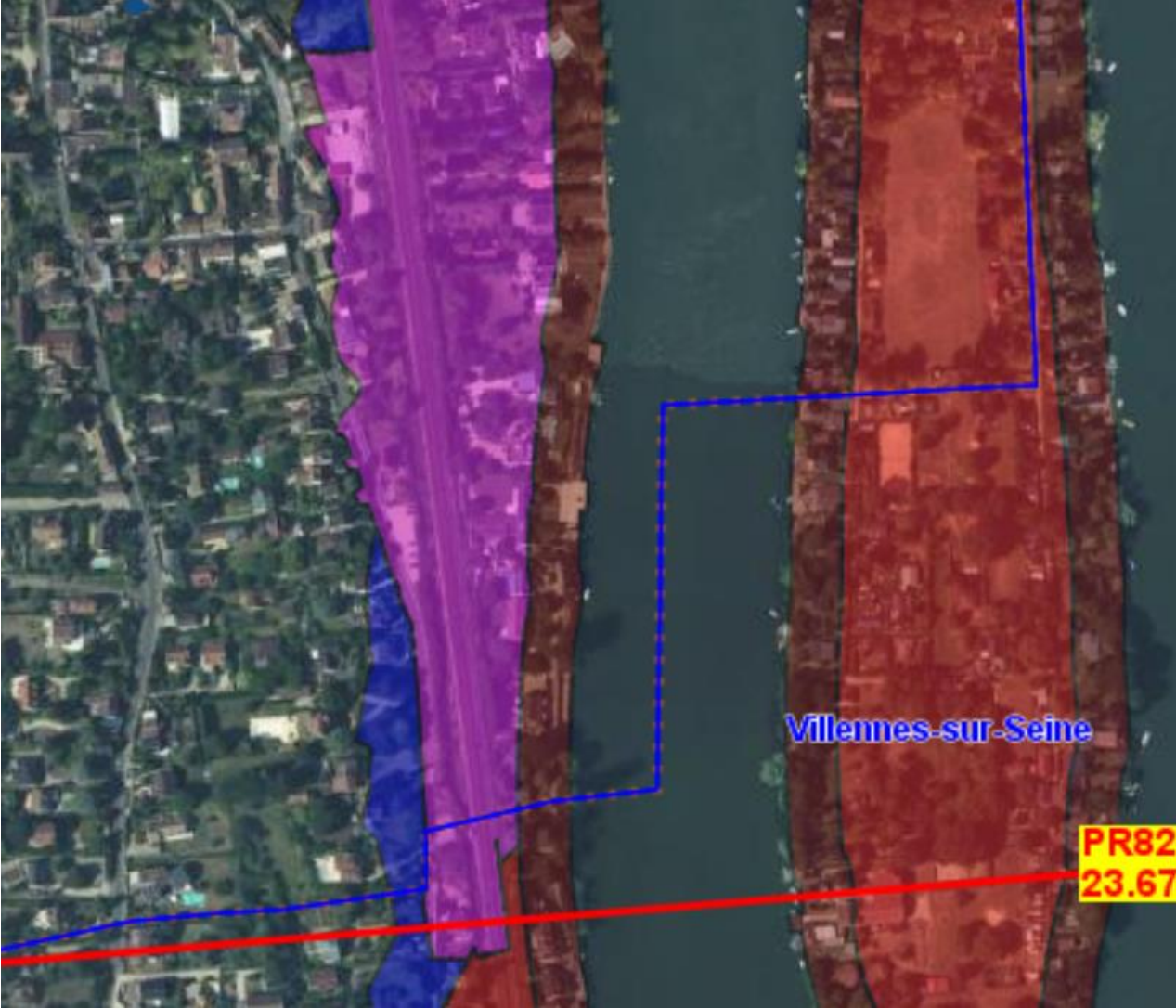
5 zones : **Bleue** – **Verte** – **Rouge clair** – **Rouge sombre** - **Marron**











Brochure de présentation

Plan de prévention des risques d'inondation de la Seine et de l'Oise dans le département des Yvelines



Direction
Départementale
de l'Équipement
des Yvelines



*Collection "Le fil du temps" avec l'aimable autorisation
de Madame Chantal Leduc*

Les crues de la Seine soumettent une partie importante de la population riveraine à des inondations de fréquence et d'intensité variables.

L'inondation centennale de 1910, celle de 1955 ou encore celle de 1982 ont provoqué des dégâts aux conséquences économiques considérables.

Les événements récents montrent que le risque de crue est toujours d'actualité.

57 communes des Yvelines, riveraines de la Seine et de l'Oise, sont concernées par un risque de débordement. Une simulation a montré qu'une crue de même ampleur que celle de 1910 inonderait 15% en moyenne des superficies communales où sont implantés des habitations, des locaux d'activité et commerciaux et des équipements.

Un risque toujours d'actualité

Le risque d'inondation est toujours réel, même si d'importants barrages réservoirs ont été construits à l'amont sur les affluents de la Seine. L'urbanisation qui s'est développée a eu pour conséquence d'imperméabiliser de grandes surfaces de terrains, ce qui augmente le ruissellement. Les zones d'expansion des crues qui servaient au stockage des eaux au plus fort des inondations ont été parfois occupées par des constructions, voire remblayées. La disparition des haies et le remembrement des parcelles agricoles ont pu contribuer à réduire l'infiltration dans le sol et, corrélativement, à augmenter le ruissellement. Ces éléments se conjuguent pour rendre le risque d'inondation toujours actuel.

Pour prévenir les risques d'inondation : le PPRI

Le plan de prévention des risques d'inondation (PPRI) est un outil de l'État qui vise à préserver les vies humaines et à réduire le coût des dommages qu'entraînerait une inondation. La collectivité nationale assure, en effet, une solidarité financière vis à vis des victimes d'une telle catastrophe naturelle.

Le PPRI a pour objectif :

- d'interdire les implantations humaines dans les zones les plus dangereuses,
- de réduire la vulnérabilité des installations existantes et, pour cela, de préserver les capacités d'écoulement et d'expansion des crues.

Les plans de prévention des risques prévisibles sont élaborés en application de la loi du 22 juillet 1987 modifiée par la loi du 2 février 1995, appelée loi Barnier, relative au renforcement de la protection de l'environnement, et de la loi Bachelot du 30 juillet 2003, relative à la prévention des risques technologiques et naturels et la réparation des dommages.

Que contient le PPRI ?

Une note de présentation, le plan de zonage et le règlement précisant les mesures de prévention, de protection et de sauvegarde.

Comment est établi le PPRI ?

Le préfet et, sous son autorité, le directeur départemental de l'Équipement sont responsables de l'élaboration des PPRI, à laquelle les élus et les autres services de l'État sont associés, notamment le service de navigation de la Seine.

L'élaboration comporte d'abord une étude pour déterminer les hauteurs d'eau à chaque endroit dans l'hypothèse de la crue de référence (crue de 1910 pour la Seine). Suit une phase de concertation avec les municipalités au cours de laquelle est présentée la carte des aléas qui résulte de cette étude. Sont alors déterminés les enjeux qui prennent en compte l'urbanisation existante.

Du croisement entre les aléas et les enjeux résulte un plan de zonage. Le règlement est alors établi pour édicter les règles applicables à chaque zone.

Tous les départements de la région de l'Île-de-France concernés par les crues de la Seine ont été dotés d'un PPRI. Ils s'inscrivent dans le même cadrage régional et prennent pour référence la crue de 1910.

Détermination des aléas

1 Calcul des hauteurs d'eau en référence à l'inondation de 1910

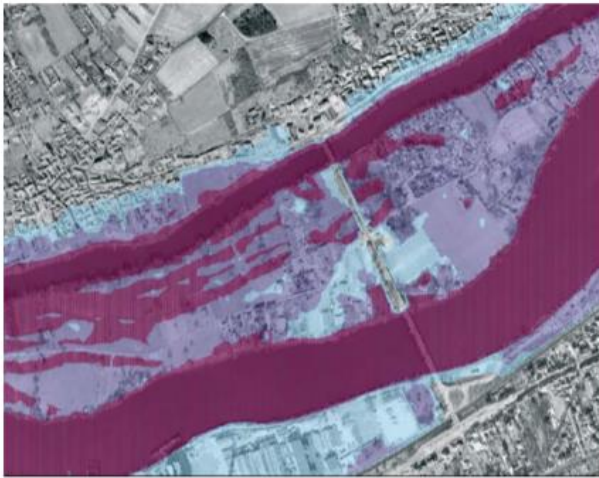
En Ile-de-France, les aléas sont définis par référence à la hauteur que l'eau atteindrait en cas d'inondation du type de celle de 1910.

Les cartes d'aléas sont obtenues après modélisation par classement des hauteurs de submersion en trois catégories :

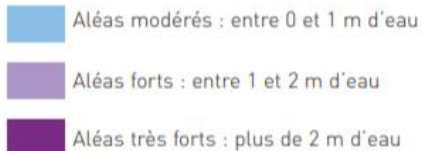
Aléa modéré : entre 0 et 1 m au dessus du sol

Aléa fort : entre 1 et 2 m

Aléa très fort : plus de 2 m



Exemple de cartographie des aléas

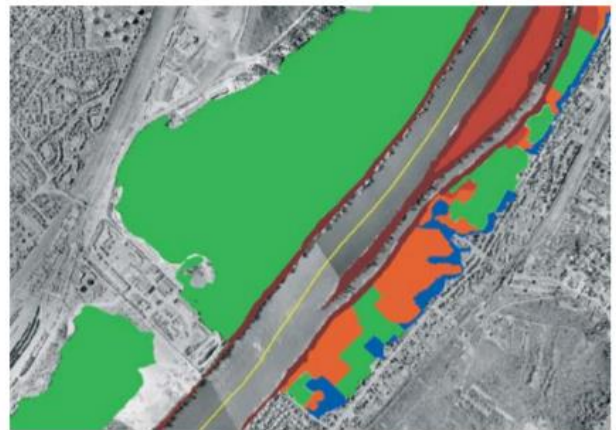


2 Concertation avec les maires

La carte des aléas est présentée pour avis aux communes concernées. La transmission par quelques communes de relevés topographiques réalisés à leur initiative a permis d'affiner ponctuellement la carte des aléas.

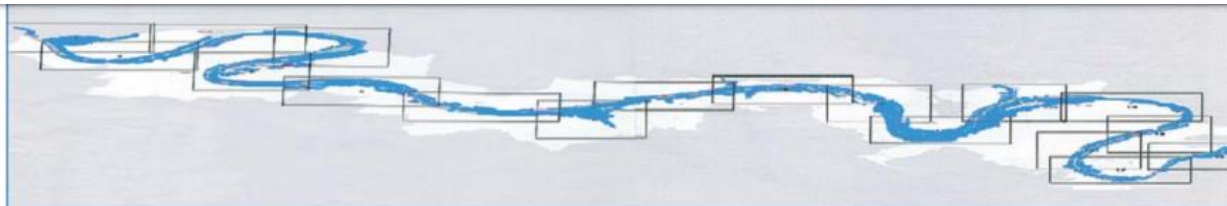
Détermination du zonage et du règlement

En fonction de l'occupation actuelle des sols, l'Etat définit, en concertation avec les élus concernés, un document comprenant un zonage et pour chaque zone, le règlement applicable.



Cartographie zonage réglementaire





Un projet de l'Etat conçu avec les maires des 57 communes pendant plus de deux ans

Comment est approuvé le PPRI ?

Une fois élaboré, le projet de PPRI est soumis à l'avis des conseils municipaux concernés, à celui des organes délibérants des établissements publics de coopération intercommunale puis à une enquête publique.

Il est ensuite éventuellement modifié pour tenir compte des avis recueillis avant d'être approuvé par arrêté préfectoral. Il est opposable aux tiers.

Un PPRI est une servitude d'utilité publique. Il doit être annexé à chaque plan local d'urbanisme (ou plan d'occupation des sols).

En cas de non-respect du PPRI, des sanctions pénales peuvent être appliquées, conformément au code de l'Urbanisme.

Dans les Yvelines, le zonage réglementaire est composé de 5 zones

Zone verte : Il s'agit des terrains libres ou quasiment libres de toute urbanisation sur lesquels les prescriptions visent à préserver les conditions d'écoulement et d'expansion des crues, ce qui conduit notamment à y interdire toute urbanisation nouvelle à l'exception de certains équipements publics et aménagements d'intérêt général indispensables.

Les constructions existantes peuvent faire l'objet d'entretien ou d'amélioration.

Zone bleue : il s'agit des secteurs actuellement urbanisés qui ne sont pas les plus exposés aux risques d'inondation.

Des constructions nouvelles peuvent y être implantées sous réserve du respect d'un ensemble de prescriptions.

Zone rouge clair : elle recouvre les zones urbanisées exposées à un risque d'inondation d'une hauteur d'eau comprise entre 1 et 2 m. Il s'agit d'arrêter l'urbanisation nouvelle mais de permettre le renouvellement urbain. Y sont permises constructions et extensions sous condition.

Zone rouge sombre : elle recouvre les zones urbanisées exposées à un risque d'inondation d'une hauteur d'eau supérieure à 2 m. A part quelques cas particuliers, les nouvelles constructions y sont interdites.

Zone marron : elle se situe le long des berges du fleuve et a pour objectif de préserver les zones de grand écoulement de la Seine en raison des courants et d'y interdire toute construction.

Trois secteurs en raison de leur intérêt économique régional ou national se sont vus appliquer des règles particulières, tout en respectant le fonctionnement hydraulique du fleuve : le site de la plaine d'Achères-Poissy, un site aux Mureaux et un à Maisons-Laffitte.

**Extrait du tableau des possibilités de construire
selon la nature du projet et le zonage réglementaire pour les logements**

| Nature du projet | Zone marron | Zone verte | Zone rouge sombre | Zone rouge clair | Zone bleue |
|--|-------------|---|-------------------|--|------------|
| Habitations nouvelles | Interdites | | | Démolitions reconstructions autorisées limitées à la surface de l'emprise au sol du bâtiment détruit limitées à la SHON* du bâtiment détruit sans création de nouveaux logements Nouvelles constructions autorisées limitées aux dents creuses** de moins de 1000 m ² emprise au sol limitée à 30% de la surface de la parcelle | Autorisées |
| Extensions d'habitation | Interdites | Autorisées 10 m ² d'emprise au sol par construction | | Autorisées 30 m ² d'emprise au sol par construction | Autorisées |
| Changement de destination pour un usage d'habitation | Interdits | | | | Autorisés |

* Surface hors-œuvre nette

** Parcelle de moins de 1000 m² dans un tissu urbain.

ATTENTION : Impérativement, le premier plancher des constructions nouvelles, des reconstructions ou des extensions des bâtiments doit se situer à une hauteur supérieure de 0,20 mètre à celle des plus hautes eaux connues.

**Extrait du tableau des possibilités de construire
selon la nature du projet et le zonage réglementaire pour les entreprises**

| Nature du projet | Zone marron | Zone verte | Zone rouge sombre | Zone rouge clair | Zone bleue |
|-------------------------------|-------------|---|---|---|------------------------------------|
| Activités nouvelles | Interdites | | Démolitions-reconstructions autorisées limitées à 75% de la surface de l'emprise au sol du bâtiment détruit limitées à la SHON* du bâtiment détruit sans création de nouveaux logements de gardien | Démolitions-reconstructions autorisées limitées à la surface de l'emprise au sol du bâtiment détruit limitées à la SHON* du bâtiment détruit sans création de nouveaux logements de gardiens Nouvelles constructions autorisées dans les Zones d'activités économiques identifiées limitées aux dents creuses** de moins de 1000 m ² emprise au sol limitée à 30% de la surface de la parcelle | Nouvelles constructions autorisées |
| Extensions d'activités | Interdites | Autorisées limitées à 20% d'emprise au sol par construction pour les activités agricoles | Autorisées limitées à 10% d'emprise au sol par construction | Autorisées limitées à 30% d'emprise au sol par construction | Autorisées |

* Surface hors-œuvre nette.

** Parcelle de moins de 1000 m² dans un tissu urbain.

ATTENTION : Impérativement, le premier plancher des constructions nouvelles, des reconstructions ou des extensions des bâtiments doit se situer à une hauteur supérieure de 0,20 mètre à celle des plus hautes eaux connues.

Il existe des dispositions particulières pour les restaurants et les constructions et installations nécessaires à la voie d'eau ou à une activité de plein air.

Cas particulier des îles

Le PPRI introduit des dispositions spécifiques en ce qui concerne les îles de la Seine au regard de la capacité d'intervention des services d'incendie et de secours.

Il convient, en effet, de prendre en compte le niveau de submersion et l'urbanisation mais également le facteur aggravant d'inaccessibilité propre aux îles en cas de crue :

- accès routiers impossibles ou délicats,
- accès par voie fluviale dangereux en raison de la vitesse d'écoulement du fleuve, des courants ou d'objets dérivants.

Ces éléments peuvent provoquer des délais importants d'intervention des secours dus à la nécessité de mobiliser des moyens complémentaires. Surtout, ils entraînent une prise de risque supplémentaire pour les personnes secourues et les sauveteurs.

Compte tenu de ces facteurs aggravants et afin de ne pas augmenter la population soumise à ces risques, la superficie de ces îles est classée en zone rouge (clair ou sombre) pour les secteurs urbanisés, ou verte pour les secteurs non urbanisés.



Principe du zonage dans les îles

| Zonage urbanistique îlien | Zone de grands écoulements | Aléas très forts (plus de 2 mètres) | Aléas forts (entre 1 et 2 mètres) | Aléas modérés (entre 0 et 1 mètre) | Hors d'eau |
|---------------------------|--|---|---|------------------------------------|------------|
| Zones urbanisées | Zone marron Préserver la capacité d'écoulement des crues | Zone rouge sombre Arrêter les implantations humaines dans les zones urbanisées très difficilement accessibles par les services de secours | Zone rouge clair Arrêter les implantations humaines dans les zones urbanisées difficilement accessibles par les services de secours Permettre un renouvellement contrôlé | | |
| Zones naturelles | | Zone verte Arrêter les implantations humaines dans les zones non urbanisées difficilement accessibles par les services de secours | | | |

Règlement

Plan de Prévention des Risques d'Inondation de la vallée de la Seine et de l'Oise

Département des Yvelines



Collection Le Fil du Temps © Chantal Leduc

Règlement



Liberté • Égalité • Fraternité
RÉPUBLIQUE FRANÇAISE

Direction Départementale de
l'Équipement et de l'Agriculture

Yvelines

Juin 2007



Liberté • Égalité • Fraternité
RÉPUBLIQUE FRANÇAISE

Service de Navigation de la Seine

TITRE 1 - Portée du PPRI - Dispositions générales

Le présent Plan de prévention des risques d'inondation (PPRI) détermine les dispositions à prendre pour réduire l'exposition des personnes et des biens aux risques d'inondation, et pour éviter de faire obstacle à l'écoulement des eaux et de restreindre les champs d'expansion des crues, sans préjudice du respect des autres législations et réglementations en vigueur.

Le PPRI est élaboré en application des textes suivants :

- les articles L.562-1 à L.562-9 du code de l'environnement,
- le décret d'application n°95-1089 du 5 octobre 1995 relatif aux plans de prévention des risques naturels prévisibles, modifié par le décret n°2005-3 du 4 janvier 2005,
- la circulaire du 5 février 1998 relative à la prise en compte des risques d'inondation dans la région d'Île-de-France,
- la circulaire du 24 janvier 1994 relative à la prévention des inondations et à la gestion des zones inondables,
- la circulaire du 24 avril 1996 relative aux dispositions applicables au bâti et ouvrages existants en zones inondables,

Article 1 - Champ d'application

Le présent PPRI s'applique à l'ensemble des zones inondables de la Seine et de l'Oise dans le département des Yvelines sur la base d'une crue centennale, ainsi qu'à certaines zones non inondables (îles et isolats*) soumises à des risques avérés.

Communes concernées

Achères, Andrésey, Aubergenville, Bennecourt, Bonnières-sur-Seine, Bougival, Carrières-sous-Poissy, Carrières-sur-Seine, Chatou, Conflans-Sainte-Honorine, Croissy-sur-Seine, Epône, La Falaise, Flins-sur-Seine, Follainville-Dennemont, Freneuse, Gargenville, Gommecourt, Guernes, Guerville, Hardricourt, Issou, Jeufosse, Juziers, Limay, Limetz-Villez, Louveciennes, Maisons-Laffitte, Mantes-la-Jolie, Mantes-la-Ville, Maurecourt, Médan, Méricourt, Le-Mesnil-le-Roi, Meulan, Mézières-sur-Seine, Mézy-sur-Seine, Moisson, Montesson, Mousseaux-sur-Seine, Les Mureaux, Nézel, Le Pecq, Poissy, Porcheville, Port-Marly, Port-Villez, Rolleboise, Rosny-sur-Seine, Saint-Germain-en-Laye, Saint-Martin-la-Garenne, Sartrouville, Triel-sur-Seine, Vaux-sur-Seine, Verneuil-sur-Seine, Vernouillet, Villennes-sur-Seine.

Article 2 - Définition du zonage

En application de l'article L.562-1 du code de l'environnement, de l'article 3 de son décret d'application n° 95-1089 du 5 octobre 1995 modifié, et de la circulaire du 24 avril 1996, le territoire inclus dans le périmètre du PPR a été divisé en cinq zones principales (marron, verte, rouge sombre, rouge clair et bleue) et six zones indicées (vertes A, B, C et bleues A, B, C). Des plans de zonage au 1/5.000ème en indiquent la délimitation.

Les principes du zonage et du règlement, ainsi que la méthode d'élaboration des documents cartographiques, sont exposés dans la Notice de présentation du présent PPRI.

Il est précisé que, lorsque la limite entre deux zones du P.P.R.I. traverse un terrain (ou une construction), chaque partie du terrain (ou de la construction) est soumise aux règles spécifiques de la zone dont elle relève.

Le titre 2 du présent règlement définit les utilisations du sol autorisées spécifiquement sur chacune de ces cinq zones.

Le titre 3 regroupe les prescriptions et les recommandations applicables aux constructions et installations* existantes et nouvelles, valables pour chacune des zones délimitées.

Article 3 – Effets du PPRI

Le présent PPRI vaut servitude d'utilité publique en application de l'article L.562-4 du code de l'environnement. Il est annexé aux plans d'occupation des sols ou aux plans locaux d'urbanisme, conformément à l'article L.126-1 du code de l'urbanisme. La réglementation du présent PPRI s'impose à celle du plan d'occupation des sols ou du plan local d'urbanisme lorsqu'ils existent, et dans ce cas, les occupations et utilisations du sol admises ne le sont que dans la limite du respect de la « règle la plus contraignante ». Le non-respect des prescriptions de ce plan est sanctionné par des peines prévues à l'article L.480-4 du code de l'urbanisme.

Le présent règlement fixe les dispositions applicables aux biens et activités existants, ainsi qu'à l'implantation de toutes constructions ou installations*, à l'exécution de tous travaux et à l'exercice de toutes activités, sans préjudice de l'application des autres législations et réglementations en vigueur.

TITRE 2 - Dispositions réglementaires du PPRI

Chapitre I - Dispositions applicables en zone marron

La zone marron est constituée de l'ensemble des secteurs inondables situés en zone de grand écoulement*, dont la largeur est de l'ordre de 25 mètres à compter de la berge des bras vifs et morts, modulée selon la réalité du terrain. Cette zone peut par endroits recouvrir un ancien bras de la Seine.

La zone de grand écoulement* est exposée à des aléas* souvent très forts, sa préservation et sa reconquête constituent un des objectifs principaux du PPRI.

Les dispositions figurant dans cette partie sont applicables en zone marron, sans préjudice du respect des prescriptions énoncées au titre 3.

Article M 1 - Sont interdits

Toutes les occupations et utilisations du sol non mentionnées à l'article 2 ci-dessous, y compris les reconstructions* après sinistre* dû aux inondations.

Article M 2 - Sont autorisés ou autorisés sous conditions (exceptions à l'interdiction)

Article M 2.1– Constructions et aménagements

- Travaux

1° si aucune localisation alternative n'est possible, les travaux, aménagements, édifications nécessaires à la mise en conformité des installations classées pour la protection de l'environnement (ICPE) existantes, avec les dispositions des arrêtés pris en application de la loi n°76-663 du 19 juillet 1976 et du décret n°77-1133 modifié ;

2° les travaux nécessaires à la mise en conformité (accessibilité pour les personnes à mobilité réduite, sécurité incendie,...) des établissements recevant du public (ERP)*, en absence de localisation alternative non exposée aux risques ;

3° les travaux courants d'entretien et de gestion des constructions et installations* existantes (traitement de façades, réfection de toitures, réparation de murs maçonnés, etc.)

4° les travaux d'aménagement d'une construction existante, sans augmentation de l'emprise au sol*, (les changements d'usage des caves et stationnements ne sont pas autorisés) ;

5° les affouillements, sous réserve de retrait des déblais ;

6° la démolition, sous réserve de retrait des déblais ;

7° les clôtures, à condition de ne pas comporter de parties pleines ;

- Constructions

8° les reconstructions* après sinistre* non dû aux inondations, à condition que :

- 8-1 l'emprise au sol* et la SHON* du bâtiment détruit ne soient pas augmentées,
- 8-2 la cote du premier plancher* dépasse de 0,20 m celle des PHEC* ;

(il est précisé que les conditions 8-1 et 8-2 sont cumulatives) ;

- Changements de destination

9° les changements de destination de surfaces de planchers existants (le changement d'usage des caves et stationnements est interdit), sous réserve qu'ils :

- 9-1 n'aggravent pas les risques éventuels vis à vis de la sécurité et de la salubrité publique,
- 9-2 ne soient pas destinés à la création de nouvelle unité d'habitation,
- 9-3 ne soient pas affectés à un établissement sanitaire ou médico-social* classé établissement recevant du public (ERP)* ;

(il est précisé que les conditions 9-1, 9-2 et 9-3 ne sont pas cumulatives).

Article M 2.2 – Voirie et réseaux

- Voirie

1° l'entretien des voiries existantes ;

2° les travaux de voirie autres que l'entretien, à condition d'être réalisés au plus près du terrain naturel* (cette disposition ne s'applique pas aux grandes infrastructures de transport) ;

3° l'installation d'avaloirs de chaussée ou de déversoirs d'orage, sous réserve d'être équipés d'un dispositif d'isolement permettant de protéger le réseau lors d'une crue ;

- Réseaux

4° l'entretien des réseaux existants ;

5° la réalisation des réseaux enterrés dont l'assainissement collectif ou autonome.

Article M 2.3 – Espaces verts, jardins et espaces naturels

1° les installations* et VRD* strictement liés et nécessaires aux espaces verts, aux sports nautiques, aux haltes nautiques, aux aires de jeux et activités de plein air, à condition que le matériel d'accompagnement situé sous la cote des PHEC* majorée de 0,20 m, soit démontable ou ancré au sol* ;

2° les travaux et installations* afférents à l'exploitation des carrières ;

3° les remblaiements autorisés par les arrêtés de carrières à compter de la date de l'arrêté préfectoral rendant applicables les dispositions du PPRI à condition d'être à une cote inférieure ou égale au niveau de la cote de TN*.

4° les abris de jardins, dans la limite d'un par unité foncière* (cette limite ne s'applique pas aux jardins familiaux), à condition :

- 4-1 qu'ils aient une surface hors œuvre brute (SHOB)* inférieure ou égale à 8 m²,
- 4-2 qu'ils soient ancrés au sol*.

(il est précisé que les conditions 4-1 et 4-2 sont cumulatives).

Article M 2.4 – Aménagements liés à la voie d'eau

• Travaux

1° les travaux destinés à rétablir la fonction hydraulique du fleuve ainsi que les travaux d'entretien et de restauration des berges, à condition de ne pas entraîner une accélération de l'écoulement des crues ;

2° les travaux de régulation hydraulique réalisés par les collectivités publiques destinés à réduire les conséquences du risque d'inondation, à condition de ne pas aggraver le risque par ailleurs ;

3° les travaux de renforcement, de réparation et de prolongement des digues existantes, à condition de ne pas aggraver le risque par ailleurs ;

• Constructions, aménagements

4° les installations*, constructions, remblais, ouvrages et dépôts liés et nécessaires à l'usage de la voie d'eau *, à condition que :

- 4-1 le matériel d'accompagnement situé sous la cote des PHEC* majorée de 0,20 m soit démontable ou ancré au sol*,
- 4-2 le premier plancher* des constructions soit réalisé au-dessus de la cote des PHEC*, excepté pour les hangars à bateaux ;

(il est précisé que les conditions 4-1 et 4-2 sont cumulatives) ;

5° Les installations*, constructions, remblais, ouvrages et dépôts strictement liés et nécessaires aux plates-formes multimodales portuaires*, à condition que les équipements, les biens et les produits polluants, toxiques, dangereux ou vulnérables aux inondations soient placés au-dessus de la cote des PHEC* majorée de 0,20 m.

Article M 2.5 – Equipements publics et équipements d'intérêt général

1° La construction, l'extension ou la rénovation des équipements publics et des équipements d'intérêt général, tels que les stations d'épuration, les forages d'eau potable, etc., dont la présence en zone inondable est rendue indispensable pour des raisons techniques ou fonctionnelles, à condition que :

- 1-1 le matériel d'accompagnement situé sous la cote des PHEC* majorée de 0,20 m, soit démontable ou ancré au sol*,
- 1-2 le premier plancher* des bâtiments liés et nécessaires à ces équipements soit réalisé au-dessus de la cote des PHEC* majorée de 0,20 m, sauf impossibilité technique.

(il est précisé que les conditions 1-1 et 1-2 sont cumulatives).

Chapitre II - Dispositions applicables en zones vertes

Les zones vertes sont constituées de l'ensemble des secteurs inondables non bâtis, au bâti dispersé ou obsolète soumis aux aléas* modérés à très forts (de 0 m à plus de 2 m). Elles concernent également certaines îles et isolats*. Ces secteurs considérés comme non constructibles doivent conserver ou retrouver leur fonction de champ d'expansion des crues de la Seine.

Section 1 - Dispositions particulières à la zone verte stricte

Les dispositions figurant dans cette section sont applicables en zone verte non indiquée, sans préjudice du respect des prescriptions énoncées au titre 3.

Article V 1 - Sont interdits

Toutes les occupations et utilisations du sol non mentionnées à l'article 2 ci-dessous.

Article V 2 - Sont autorisés ou autorisés sous conditions (exceptions à l'interdiction)

Article V 2.1– Constructions et aménagements

- Travaux

1° les travaux, aménagements, édifications nécessaires à la mise en conformité des installations classées pour la protection de l'environnement (ICPE) existantes, avec les dispositions des arrêtés pris en application de la loi n°76-663 du 19 juillet 1976 et du décret n°77-1133 modifié ;

2° les travaux nécessaires à la mise en conformité (accessibilité pour les personnes à mobilité réduite, sécurité incendie,...) des établissements recevant du public (ERP)* ;

3° les travaux courants d'entretien et de gestion des constructions et installations* existantes (traitement de façades, réfection de toitures, réparation de murs maçonnés, etc.);

4° les exhaussements du sol, à condition qu'ils soient strictement liés et nécessaires à la réalisation des constructions et installations* autorisées ;

5° les affouillements, sous réserve de retrait des déblais ;

6° la démolition, sous réserve de retrait des déblais ;

7° les clôtures, à condition de ne pas comporter de parties pleines non parallèles au sens d'écoulement des crues ;

8° les abris sous poteaux pour véhicules et bateaux, à condition qu'ils soient au niveau du terrain naturel* ;

- Installations*

9° les serres et les tunnels à usage agricole ou horticole, à condition qu'ils soient implantés parallèlement à l'axe d'écoulement de la Seine ou munis de parois amovibles qui seront escamotées en temps de crue ; les éléments amovibles laissés sur place seront retroussés et arrimés.

10° les installations* temporaires et amovibles liées à des manifestations ou à des événements particuliers d'une durée limitée.

- Constructions

11° la reconstruction* des bâtiments sinistrés, nonobstant l'application de l'article L.111-3 du code de l'urbanisme, à condition que :

- 11-1 l'emprise au sol* ne soit pas augmentée,
- 11-2 la cote du nouveau premier plancher* dépasse de 0,20 m celle des PHEC*,
- 11-3 l'augmentation éventuelle de la SHON* soit limitée à 10 m²,

(il est précisé que les conditions 11-1, 11-2 et 11-3 sont cumulatives) ;

12° la démolition et la reconstruction d'équipements à usage sportif, au sein d'une même unité foncière*, à condition :

- 12-1 que l'emprise au sol* des nouvelles constructions soit limitée à la surface de l'emprise au sol* cumulée des constructions détruites,
- 12-2 que la SHON* des nouvelles constructions soit limitée à la SHON* des constructions détruites,

(il est précisé que les conditions 12-1 et 12-2 sont cumulatives) ;

13° Les nouvelles constructions à usage de restaurant, sous réserve :

- 13-1 que l'emprise au sol* des nouvelles constructions ne dépasse pas 300 m²,
- 13-2 que la cote du premier plancher* dépasse de 0,20 m celle des PHEC*,

(il est précisé que les conditions 13-1 et 13-2 sont cumulatives).

- Aménagements, surélévations, extensions

14° les travaux ayant pour effet l'aménagement, la surélévation et l'extension des constructions existantes, sous réserve :

- 14-1 que l'augmentation totale de l'emprise au sol* à compter de la date d'approbation du PPRI soit limitée :
 - 14-1.a pour les constructions à usage d'activités agricoles existantes, à 20 % de l'emprise au sol* existante,
 - 14-1.b pour les restaurants, à une emprise au sol* totale (emprise au sol cumulée de la construction existante et de l'extension) de 300 m²,
 - 14-1.c pour toutes les autres constructions, à 10 m² d'emprise au sol* ;
- 14-2 que la cote du premier plancher* dépasse de 0,20 m celle des PHEC*, sauf dans le cas d'une augmentation d'emprise au sol* inférieure ou égale à 10 m² où la cote pourra être au niveau du plancher existant.

(il est précisé que les conditions 14-1 et 14-2 sont cumulatives).

- Changements de destination ou d'usage

15° les changements de destination ou d'usage de surfaces de planchers existants (le changement d'usage des caves et stationnements n'est pas autorisé), sous réserve qu'ils :

- 15-1 n'aggravent pas les risques éventuels vis à vis de la sécurité et de la salubrité publique,
- 15-2 ne soient pas destinés à la création de nouvelle unité d'habitation,
- 15-3 ne soient pas affectés à un établissement sanitaire ou médico-social* classé établissement recevant du public (ERP)* ;

(il est précisé que les conditions 15-1, 15-2 et 15-3 ne sont pas cumulatives).

Article V 2.2 – Voirie et réseaux

- Voirie

1° l'entretien des voiries existantes ;

2° les nouvelles voiries à condition :

- 2-1 d'être dotées de dispositifs permettant d'assurer la libre circulation de l'eau,
- 2-2 d'être réalisées au plus près possible du terrain naturel*, sauf les grandes infrastructures de transport. Les voies d'accès aux établissements sensibles* doivent être réalisées au moins au niveau des PHEC* moins 0,20 m.

(il est précisé que les dispositions 2-1 et 2-2 sont cumulatives) ;

3° l'installation d'avaloirs de chaussée ou de déversoirs d'orage, sous réserve d'être équipés d'un dispositif d'isolement permettant de protéger le réseau lors d'une crue ;

4° les nouvelles aires de stationnement de surface, à condition :

- 4-1 qu'elles ne portent pas atteinte aux conditions d'écoulement et d'expansion des crues,
- 4-2 que les emplacements de stationnement ne créent pas de surface imperméabilisée*,
- 4-3 qu'elles soient réalisées au plus près du terrain naturel* ou en-dessous ;

(il est précisé que les dispositions 4-1, 4-2 et 4-3 sont cumulatives) ;

- Réseaux

5° l'entretien des réseaux existants ;

6° la réalisation des réseaux enterrés dont l'assainissement collectif ou autonome.

Article V 2.3 – Espaces verts, jardins et espaces naturels, terrains de sport

• Travaux

1° les mouvements de terre liés aux aménagements paysagers, sous réserve que les déblais soient supérieurs aux remblais et n'entraient pas le caractère inondable du secteur ;

• Aménagements

2° les installations* et VRD* strictement liés et nécessaires aux espaces verts, aux sports nautiques, aux haltes nautiques, aux aires de jeux et activités de plein air, à condition que le matériel d'accompagnement situé sous la cote des PHEC* majorée de 0,20 m, soit démontable ou ancré au sol* ;

3° les bassins et les piscines non couvertes, à condition que :

- 3-1 la partie supérieure de ces ouvrages soit en dessous ou au niveau de la cote du TN*,
- 3-2 le matériel d'accompagnement situé sous la cote des PHEC* majorée de 0,20 m, soit démontable ou ancré au sol*,

(il est précisé que les conditions 3-1 et 3-2 sont cumulatives) ;

4° les travaux et installations* afférents à l'exploitation des carrières ;

5° Les remblaiements autorisés par les arrêtés de carrières, à compter de la date de l'arrêté préfectoral rendant applicables les dispositions du PPRI, à condition d'être à une cote inférieure ou égale au niveau de la cote de TN*.

• Constructions

6° les nouvelles constructions strictement liées et nécessaires aux espaces verts, aux sports nautiques, aux haltes nautiques, aux bassins et piscines non couvertes, aux aires de jeux et activités de plein air, à condition que :

- le matériel d'accompagnement situé sous la cote des PHEC* majorée de 0,20 m, soit démontable ou ancré au sol*.

Il est précisé que, par "constructions liées et nécessaires", on entend uniquement les postes de secours, les locaux techniques et les locaux sanitaires, ces derniers incluant les vestiaires.

7° les abris de jardins, dans la limite d'un par unité foncière* (cette limite ne s'applique pas aux jardins familiaux), à condition :

- 7-1 qu'ils aient une surface hors œuvre brute (SHOB)* inférieure ou égale à 8 m²,
- 7-2 qu'ils soient ancrés au sol* ;

(il est précisé que les conditions 7-1 et 7-2 sont cumulatives).

Article V 2.4 – Aménagements liés à la voie d'eau

• Travaux

1° les travaux destinés à rétablir la fonction hydraulique du fleuve ;

2° les travaux de confortement, de réparation et de prolongement des digues existantes, à condition de ne pas aggraver le risque par ailleurs ;

• Aménagements, constructions

3° les installations*, constructions, remblais, ouvrages et dépôts liés et nécessaires à l'usage de la voie d'eau , à condition que :

- 3-1 le matériel d'accompagnement situé sous la cote des PHEC* majorée de 0,20 m soit démontable ou ancré au sol* ;
- 3-2 le premier plancher* des constructions soit réalisé au-dessus de la cote des PHEC*, excepté pour les hangars à bateaux ;

(il est précisé que les conditions 3-1 et 3-2 sont cumulatives) ;

4° Les installations*, constructions, remblais, ouvrages et dépôts strictement liés et nécessaires aux plateformes multimodales portuaires*, à condition que les équipements, les biens et les produits polluants, toxiques, dangereux ou vulnérables aux inondations soient placés au-dessus de la cote des PHEC* majorée de 0,20 m.

Article V 2.5 Equipements publics et équipements d'intérêt général

1° La construction, l'extension ou la rénovation des équipements publics et des équipements d'intérêt général, tels que les stations d'épuration, les forages d'eau potable, etc., dont la présence en zone inondable est rendue indispensable pour des raisons techniques ou fonctionnelles, à condition que :

- 1-1 le matériel d'accompagnement situé sous la cote des PHEC* majorée de 0,20 m, soit démontable ou ancré au sol*,
- 1-2 le premier plancher* des bâtiments liés et nécessaires à ces équipements soit réalisé au-dessus de la cote des PHEC* majorée de 0,20 m, sauf impossibilité technique.

(il est précisé que les conditions 1-1 et 1-2 sont cumulatives).

Section 2 - Dispositions particulières aux zones vertes indicées

Les dispositions figurant dans cette section sont applicables en zone verte A, en zone verte B et en zone verte C, sans préjudice du respect des prescriptions énoncées au titre 3.

Zones vertes indicées (A, B et C) : Médan non concerné

Chapitre III - Dispositions applicables en zone rouge sombre

La zone rouge sombre est constituée des centres urbains et des autres zones urbanisées, exposés à des aléas* très forts (plus de 2 m). Elle concerne également certaines îles et isolats* présentant un accès difficile voire impossible en cas de crue. L'objectif en zone rouge sombre est d'arrêter l'urbanisation de secteurs fortement exposés au risque d'inondation.

Les dispositions figurant dans cette partie sont applicables en zone rouge sombre, sans préjudice du respect des prescriptions énoncées au titre 3.

Article RS 1 - Sont interdits

Toutes les occupations et utilisations du sol non mentionnées à l'article 2 ci-dessous.

Article RS 2 - Sont autorisés ou autorisés sous conditions (exceptions à l'interdiction)

Article RS 2.1 – Constructions et aménagements

- Travaux

1° les travaux, aménagements, édifications nécessaires à la mise en conformité des installations classées pour la protection de l'environnement (ICPE) existantes, avec les dispositions des arrêtés pris en application de la loi n°76-663 du 19 juillet 1976 et du décret n°77-1133 modifié ;

2° les travaux nécessaires à la mise en conformité (accessibilité pour les personnes à mobilité réduite, sécurité incendie,..) des établissements recevant du public (ERP)* ;

3° les travaux courants d'entretien et de gestion des constructions et installations* existantes (traitement de façades, réfection de toitures, réparation de murs maçonnés, etc.)

4° les exhaussements du sol, à condition qu'ils soient strictement liés et nécessaires à la réalisation des constructions et installations* autorisées ;

5° les affouillements, sous réserve de retrait des déblais ;

6° la démolition, sous réserve de retrait des déblais ;

7° les clôtures, à condition de ne pas comporter de partie pleine non parallèle au sens d'écoulement de la crue ;

- Constructions, installations

8° la reconstruction* des bâtiments sinistrés, nonobstant l'application de l'article L.111-3 du code de l'urbanisme, à condition :

- 8-1 que l'emprise au sol* ne soit pas augmentée,
- 8-2 que la cote du nouveau premier plancher* dépasse de 0,20 m celle des PHEC*,
- 8-3 que l'augmentation éventuelle de la SHON* soit limitée à 10 m² ,
- 8-4 qu'il n'y ait pas création de nouvelle unité d'habitation.

(il est précisé que les conditions 8-1, 8-2, 8-3 et 8-4 sont cumulatives) ;

9° la démolition et la reconstruction de bâtiments à usage d'activités économiques, au sein d'une même unité foncière, à condition :

- 9-1 que l'emprise au sol* des nouvelles constructions soit limitée à 75% de l'emprise au sol cumulée des constructions détruites,
- 9-2 que la SHON* des nouvelles constructions soit limitée à la SHON des constructions détruites,
- 9-3 qu'il n'y ait pas création de nouveaux logements,
- 9-4 que les nouvelles constructions ne soient pas affectées à un établissement sanitaire ou médico-social* classé établissement recevant du public (ERP)*,
- 9-5 la cote du nouveau premier plancher* dépasse de 0,20 m celle des PHEC*,

(il est précisé que les conditions 9-1 à 9-5 sont cumulatives) ;

10° les installations* temporaires et amovibles liées à des manifestations ou à des événements particuliers d'une durée limitée.

- Aménagements, surélévations, extensions

11° Les travaux ayant pour effet l'extension, la surélévation ou l'aménagement des constructions existantes, sous réserve :

- 11-1 que l'augmentation totale de l'emprise au sol* à compter de la date d'approbation du PPRi soit limitée :
 - 11-1.a pour les constructions à usage d'activités existantes, à 10 % de l'emprise au sol* existante,
 - 11-1.b pour toutes les autres constructions, à 10 m² d'emprise au sol*,
- 11-2 que la cote du premier plancher* dépasse de 0,20 m celle des PHEC*, sauf dans le cas d'une augmentation d'emprise au sol* inférieure ou égale à 10 m² où la cote pourra être au niveau du plancher existant,

(il est précisé que les conditions 11-1 et 11-2 sont cumulatives) ;

- Changements de destination ou d'usage

12° les changements de destination ou d'usage de surfaces de planchers existants (le changement d'usage des caves et stationnements n'est pas autorisé), sous réserve qu'ils :

- 12-1 n'aggravent pas les risques éventuels vis à vis de la sécurité et de la salubrité publique,
- 12-2 ne soient pas destinés à la création de nouvelle unité d'habitation,
- 12-3 ne soient pas affectés à un établissement sanitaire ou médico-social* classé établissement recevant du public (ERP)* ;

(il est précisé que les conditions 12-1, 12-2 et 12-3 ne sont pas cumulatives).

Article RS 2.2 – Voiries et réseaux

• Voiries

1° l'entretien des voiries existantes ;

2° les nouvelles voiries à condition :

- 2-1 d'être dotées de dispositifs permettant d'assurer la libre circulation de l'eau,
- 2-2 d'être réalisées au niveau le plus proche possible du terrain naturel*, sauf les grandes infrastructures de transport. Les voies d'accès aux établissements sensibles* doivent être réalisées au moins au niveau des PHEC* moins 0,20 m.

(il est précisé que les dispositions 2-1 et 2-2 sont cumulatives) ;

3° l'installation d'avaloirs de chaussée ou de déversoirs d'orage, sous réserve d'être équipés d'un dispositif d'isolement permettant de protéger le réseau lors d'une crue ;

4° les nouvelles aires de stationnement de surface, à condition :

- 4-1 qu'elles ne portent pas atteinte aux conditions d'écoulement et d'expansion des crues,
- 4-2 qu'elles soient réalisées au niveau le plus proche du terrain naturel*, ou en dessous.

(il est précisé que les dispositions 4-1 et 4-2 sont cumulatives) ;

• Réseaux

5° l'entretien des réseaux existants ;

6° la réalisation des réseaux enterrés dont l'assainissement collectif ou autonome ;

Article RS 2.3 – Espaces verts, jardins et espaces naturels, terrains de sport

• Travaux

1° les mouvements de terre liés aux aménagements paysagers sous réserve que les déblais soient supérieurs aux remblais et conservent le caractère inondable du secteur ;

• Aménagements

2° les installations* et VRD* strictement liés et nécessaires aux espaces verts, aux sports nautiques, aux haltes nautiques, aux aires de jeux et activités de plein air, à condition que le matériel d'accompagnement situé sous la cote des PHEC* majorée de 0,20 m, soit démontable ou ancré au sol* ;

3° les bassins et les piscines non couvertes, à condition que :

- 3-1 la partie supérieure de ces ouvrages soit en dessous ou au niveau de la cote du TN*,
- 3-2 le matériel d'accompagnement situé sous la cote des PHEC* majorée de 0,20 m, soit démontable ou ancré au sol*,

(il est précisé que les conditions 3-1 et 3-2 sont cumulatives) ;

4° les travaux et installations* afférents à l'exploitation des carrières ;

5° Les remblaiements autorisés par les arrêtés de carrières, à compter de la date de l'arrêté préfectoral rendant applicables les dispositions du PPRI, à condition d'être à une cote inférieure ou égale au niveau de la cote de TN*.

- Constructions

6° les nouvelles constructions strictement liées et nécessaires aux espaces verts, aux sports nautiques, aux haltes nautiques, aux bassins et piscines non couvertes, aux aires de jeux et activités de plein air, à condition que :

- le matériel d'accompagnement situé sous la cote des PHEC* majorée de 0,20 m, soit démontable ou ancré au sol*.

Il est précisé que, par "constructions liées et nécessaires", on entend uniquement les postes de secours, les locaux techniques et les locaux sanitaires, ces derniers incluant les vestiaires.

7° les abris de jardins, dans la limite d'un par unité foncière* (cette limite ne s'applique pas aux jardins familiaux), à condition :

- 7-1 qu'ils aient une surface hors œuvre brute (SHOB)* inférieure ou égale à 8 m²,
- 7-2 qu'ils soient ancrés au sol*,

(Il est précisé que les conditions 7-1 et 7-2 sont cumulatives).

Article RS 2.4 – Aménagements liés à la voie d'eau

- Travaux

1° les travaux destinés à rétablir la fonction hydraulique du fleuve ;

2° les travaux de confortement, de réparation et de prolongement des digues existantes, réalisés par les collectivités publiques et destinés à réduire les conséquences du risque d'inondation, à condition de ne pas aggraver le risque par ailleurs ;

- Aménagements, constructions

3° les installations*, constructions, remblais, ouvrages et dépôts liés et nécessaires à l'usage de la voie d'eau, à condition que :

- 3-1 le matériel d'accompagnement situé sous la cote des PHEC* majorée de 0,20 m soit démontable ou ancré au sol* ;
- 3-2 le premier plancher* des constructions soit réalisé au-dessus de la cote des PHEC*, excepté pour les hangars à bateaux ;

(il est précisé que les conditions 3-1 et 3-2 sont cumulatives) ;

4° Les installations*, constructions, remblais, ouvrages et dépôts strictement liés et nécessaires aux plates-formes multimodales portuaires*, à condition que les équipements, les biens et les produits polluants, toxiques, dangereux ou vulnérables aux inondations soient placés au-dessus de la cote des PHEC* majorée de 0,20 m.

Article RS 2.5 – Equipements publics et équipements d'intérêt général

1° La construction, l'extension ou la rénovation des équipements publics et des équipements d'intérêt général, tels que les stations d'épuration, les forages d'eau potable, etc., dont la présence en zone inondable est rendue indispensable pour des raisons techniques ou fonctionnelles, à condition que :

- 1-1 le matériel d'accompagnement situé sous la cote des PHEC* majorée de 0,20 m, soit démontable ou ancré au sol*,
- 1-2 le premier plancher* des bâtiments liés et nécessaires à ces équipements soit réalisé au-dessus de la cote des PHEC* majorée de 0,20 m, sauf impossibilité technique.

(il est précisé que les conditions 1-1 et 1-2 sont cumulatives).

Chapitre IV - Dispositions applicables en zone rouge clair

La zone rouge clair est constituée de l'ensemble des zones urbanisées hors centres urbains exposées à des aléas* forts (entre 1 et 2 m). Elle concerne également certaines îles et isolats* dont l'accès par les services de secours en cas de crue peut être difficile. L'objectif en zone rouge clair est d'arrêter les nouvelles urbanisations tout en permettant un renouvellement urbain de zones exposées au risque d'inondation.

Les dispositions figurant dans cette partie sont applicables en zone rouge clair, sans préjudice du respect des prescriptions énoncées au titre 3.

Article RC 1 - Sont interdits

Toutes les occupations et utilisations du sol non mentionnées à l'article 2 ci-dessous.

Article RC 2 - Sont autorisés ou autorisés sous conditions (exceptions à l'interdiction)

Article RC 2.1 – Constructions et aménagements

• Travaux

1° les travaux, aménagements, édifications nécessaires à la mise en conformité des installations classées pour la protection de l'environnement (ICPE) existantes, avec les dispositions des arrêtés pris en application de la loi n°76-663 du 19 juillet 1976 et du décret n°77-1133 modifié ;

2° les travaux nécessaires à la mise en conformité (accessibilité aux personnes à mobilité réduite, sécurité incendie,...) des établissements recevant du public (ERP)* ;

3° les travaux courants d'entretien et de gestion des constructions et installations* existantes ;

4° les exhaussements du sol, à condition qu'ils soient strictement liés et nécessaires à la réalisation des constructions et installations* autorisées ;

5° les affouillements, sous réserve de retrait des déblais ;

6° la démolition, sous réserve de retrait des déblais ;

7° les clôtures, sous réserve qu'il n'y ait pas de parties pleines non parallèles au sens d'écoulement des crues ;

• Constructions, installations

8° la reconstruction* des bâtiments sinistrés, nonobstant l'application de l'article L.111-3 du code de l'urbanisme, à condition que :

- 8-1 l'emprise au sol* ne soit pas augmentée,
- 8-2 la cote du nouveau premier plancher* dépasse de 0,20 m celle des PHEC*,
- 8-3 l'augmentation éventuelle de la SHON* soit limitée à 20 m²,
- 8-4 il n'y ait pas création de nouvelle unité d'habitation ;

(il est précisé que les conditions 8-1, 8-2, 8-3 et 8-4 sont cumulatives) ;

9° la démolition et la reconstruction de bâtiments existants, au sein d'une même unité foncière, à condition :

- 9-1 que l'emprise au sol* des nouvelles constructions soit limitée à la surface de l'emprise au sol cumulée des constructions détruites,
- 9-2 que la SHON* des nouvelles constructions soit limitée à la SHON des constructions détruites,
- 9-3 qu'il n'y ait pas création de nouveaux logements,
- 9-4 que les nouvelles constructions ne soient pas affectées à un établissement sanitaire ou médico-social* classé établissement recevant du public (ERP)* ,
- 9-5 que la cote du nouveau premier plancher* dépasse de 0,20 m celle des PHEC* ,

(il est précisé que les conditions 9-1 à 9-5 sont cumulatives) ;

10° Les nouvelles constructions dans une dent creuse* de l'urbanisation existante, sous réserve :

- 10-1 que ces constructions respectent la morphologie urbaine environnante,
- 10-2 que l'emprise au sol* des nouvelles constructions ne dépasse pas 30% de la surface de la parcelle,
- 10-3 que la cote du premier plancher* dépasse de 0,20 m celle des PHEC* ,

(il est précisé que les conditions 10-1, 10-2 et 10-3 sont cumulatives) ;

11° Les nouvelles constructions à usage d'activités, pouvant comprendre un logement strictement lié et nécessaire au gardiennage, à la surveillance ou à la direction des établissements autorisés, sous réserve :

- 11-1 qu'elles soient intégrées dans une zone d'activités économiques mentionnée à l'article VI.4 de la notice de présentation,
- 11-2 que la nouvelle construction ne soit pas affectée à un établissement sanitaire ou médico-social* classé établissement recevant du public (ERP)* ,
- 11-3 que la cote du premier plancher* dépasse de 0,20 m celle des PHEC* ,

(il est précisé que les conditions 11-1, 11-2 et 11-3 sont cumulatives) ;

12° les installations* **temporaires et amovibles** liées à des manifestations. ou à des évènements particuliers d'une durée limitée.

13° les abris sous poteaux pour véhicules et bateaux, à condition qu'ils soient au niveau du terrain naturel* ;

• Aménagements, extensions, surélévations

14° les travaux ayant pour effet l'extension de l'emprise au sol*, la surélévation ou l'aménagement des constructions existantes, sous réserve :

- 14-1 que l'augmentation totale de l'emprise au sol*, à compter de la date d'approbation du PPRI, soit limitée pour chaque construction :
 - 14-1.a pour les constructions à usage d'activités existantes et les établissements des services publics, à 30 % de l'emprise au sol* existante,
 - 14-1.b pour les restaurants, à 50 m² d'emprise au sol* ,
 - 14-1.c ou pour toutes les autres constructions, à 30 m² d'emprise au sol* ,
- 14-2 que la cote du premier plancher* dépasse de 0,20 m celle des PHEC* , sauf dans le cas d'une augmentation d'emprise au sol* inférieure ou égale à 30 m² où la cote pourra être au niveau du plancher existant ;

(il est précisé que les conditions 14-1 et 14-2 sont cumulatives) ;

15° Les extensions des constructions à usage d'activités, sous réserve :

- 15-1 qu'elles soient intégrées dans une zone d'activités économiques mentionnée à l'article VI.4 de la notice de présentation,
- 15-2 que l'extension ne soit pas affectée à l'habitat,
- 15-3 que l'extension ne soit pas affectée à un établissement sanitaire ou médico-social* classé établissement recevant du public (ERP)* ,
- 15-4 que la cote du premier plancher* dépasse de 0,20 m celle des PHEC* ,

(il est précisé que les conditions 15-1, 15-2, 15-3 et 15-4 sont cumulatives) ;

• Changements de destination ou d'usage

16° les changements de destination ou d'usage de surfaces de planchers existants (le changement d'usage des caves ou stationnements n'est pas autorisé), sous réserve qu'ils :

- 16-1 n'aggravent pas les risques éventuels vis à vis de la sécurité et de la salubrité publique,
- 16-2 ne soient pas destinées à la création d'une nouvelle unité d'habitation,
- 16-3 ne soient pas affectés à un établissement sanitaire ou médico-social* classé établissement recevant du public (ERP)* ;

(il est précisé que les conditions 16-1, 16-2 et 16-3 ne sont pas cumulatives).

Article RC 2.2 – Voiries et réseaux

• Voiries

1° l'entretien des voiries existantes ;

2° les nouvelles voiries, à condition :

- 2-1 d'être dotées de dispositifs permettant d'assurer la libre circulation de l'eau,
- 2-2 d'être réalisées au niveau le plus proche possible du terrain naturel*, sauf les grandes infrastructures de transport. Les voies d'accès aux établissements sensibles* doivent être réalisés au moins au niveau des PHEC* moins 0,20 m ;

(il est précisé que les dispositions 2-1 et 2-2 sont cumulatives) ;

3° l'installation d'avaloirs de chaussée ou de déversoirs d'orage, sous réserve d'être équipés d'un dispositif d'isolement permettant de protéger le réseau lors d'une crue ;

4° les nouvelles aires de stationnement de surface, à condition :

- 4-1 qu'elles ne portent pas atteinte aux conditions d'écoulement et d'expansion des crues,
- 4-2 qu'elles soient réalisées au niveau du terrain naturel*, ou en dessous.

(il est précisé que les dispositions 4-1 et 4-2 sont cumulatives) ;

• Réseaux

5° l'entretien des réseaux existants ;

6° la réalisation des réseaux enterrés dont l'assainissement collectif ou autonome ;

Article RC 2.3 – Espaces verts, jardins et espaces naturels, terrains de sport

• Travaux

1° les mouvements de terre liés aux aménagements paysagers, sous réserve que les déblais soient supérieurs aux remblais et n'entravent pas le caractère inondable du secteur ;

• Aménagements

2° les installations* et VRD* strictement liés et nécessaires aux espaces verts, aux sports nautiques, aux haltes nautiques, aux aires de jeux et activités de plein air à condition que le matériel d'accompagnement situé sous la cote des PHEC* majorée de 0,20 m, soit démontable ou ancré au sol* ;

3° les bassins et les piscines non couvertes, à condition que :

- 3-1 la partie supérieure de ces ouvrages soit en dessous ou au niveau de la cote du TN*,
- 3-2 le matériel d'accompagnement situé sous la cote des PHEC* majorée de 0,20 m, soit démontable ou ancré au sol*,

(il est précisé que les conditions 3-1 et 3-2 sont cumulatives) ;

4° les travaux et installations* afférents à l'exploitation des carrières ;

5° Les remblaiements autorisés par les arrêtés de carrières, à compter de la date de l'arrêté préfectoral rendant applicables les dispositions du PPRI, à condition d'être à une cote inférieure ou égale au niveau de la cote de TN*.

• Constructions

6° les nouvelles constructions strictement liées et nécessaires aux espaces verts, aux sports nautiques, aux haltes nautiques, aux bassins et piscines non couvertes, aux aires de jeux et activités de plein air, à condition que :

- le matériel d'accompagnement situé sous la cote des PHEC* majorée de 0,20 m, soit démontable ou ancré au sol*,

Il est précisé que, par "constructions liées et nécessaires", on entend uniquement les postes de secours, les locaux techniques et les locaux sanitaires, ces derniers incluant les vestiaires.

7° les abris de jardins, dans la limite d'un par unité foncière* (cette limite ne s'applique pas aux jardins familiaux), à condition :

- 7-1 qu'ils aient une surface hors œuvre brute (SHOB)* inférieure ou égale à 8 m²,
- 7-2 qu'ils soient ancrés au sol*,

(il est précisé que les conditions 7-1 et 7-2 sont cumulatives).

Article RC 2.4 – Aménagements liés à la voie d'eau

• Travaux

1° les travaux destinés à rétablir la fonction hydraulique du fleuve ;

2° les travaux réalisés par les collectivités publiques destinés à réduire les conséquences du risque d'inondation, à condition de ne pas aggraver le risque par ailleurs ;

• Aménagements, constructions

3° les installations*, constructions, remblais, ouvrages et dépôts liés et nécessaires à l'usage de la voie d'eau , à condition que :

- 3-1 le matériel d'accompagnement situé sous la cote des PHEC* majorée de 0,20 m soit démontable ou ancré au sol* ;
- 3-2 le premier plancher* des constructions soit réalisé au-dessus de la cote des PHEC*, excepté pour les hangars à bateaux ;

(il est précisé que les conditions 3-1 et 3-2 sont cumulatives) ;

4° Les installations*, constructions, remblais, ouvrages et dépôts strictement liés et nécessaires aux plates-formes multimodales portuaires*, à condition que les équipements, les biens et les produits polluants, toxiques, dangereux ou vulnérables aux inondations soient placés au-dessus de la cote des PHEC* majorée de 0,20 m.

Article RC 2.5 – Equipements publics et équipements d'intérêt général

1° la construction, l'extension ou la rénovation des équipements publics et des équipements d'intérêt général, tels que les stations d'épuration, les forages d'eau potable, etc., dont la présence en zone inondable est rendue indispensable pour des raisons techniques ou fonctionnelles, à condition que :

- 1-1 le matériel d'accompagnement situé sous la cote des PHEC* majorée de 0,20 m, soit démontable ou ancré au sol*,
- 1-2 le premier plancher* des bâtiments liés et nécessaires à ces équipements soit réalisé au-dessus de la cote des PHEC* majorée de 0,20 m, sauf impossibilité technique.

(il est précisé que les conditions 1-1 et 1-2 sont cumulatives) ;

Chapitre V - Dispositions applicables en zones bleues

Les zones bleues sont constituées par les centres urbains exposés à des aléas* modérés ou forts (entre 0 m et 2 m), par les autres zones urbanisées exposées à des aléas* modérés (entre 0 m et 1 m) et par des zones supportant des enjeux économiques régionaux ou nationaux exposés à des aléas* modérés à très forts (jusqu'à dépasser 2 m) où des mesures particulières seront prises. Elles concernent également certains isolats* susceptibles d'être difficiles d'accès pour les services de secours. L'objectif en zone bleue est de limiter l'exposition au risque en imposant des mesures de prévention.

Section 1 - Dispositions particulières à la zone bleue stricte

Les dispositions figurant dans cette section sont applicables en zone bleue non indiquée, sans préjudice du respect des prescriptions énoncées au titre 3.

Article B 1 - Sont interdits

Toutes les occupations et utilisations du sol non mentionnées à l'article 2 ci-dessous.

Article B 2 - Sont autorisés ou autorisés sous conditions (exceptions à l'interdiction)

Article B 2.1 – Travaux, aménagements, constructions

- Travaux

1° les travaux, aménagements, édifications nécessaires à la mise en conformité des installations classées pour la protection de l'environnement (ICPE) existantes, avec les dispositions des arrêtés pris en application de la loi n°76-663 du 19 juillet 1976 et du décret n°77-1133 modifié ;

2° les travaux nécessaires à la mise en conformité (accessibilité aux personnes à mobilité réduite, sécurité incendie,..) des établissements recevant du public (ERP)* ;

3° les travaux courants d'entretien et de gestion des constructions et installations* ;

4° les exhaussements du sol, à condition qu'ils soient strictement liés et nécessaires à la réalisation des constructions et installations* autorisées ;

5° les affouillements, sous réserve de retrait des déblais ;

6° la démolition, sous réserve de retrait des déblais ;

7° les clôtures, sous réserve qu'il n'y ait pas de parties pleines non parallèles au sens d'écoulement des crues ;

- Constructions, installations

8° les nouvelles constructions, les reconstructions* après sinistre*, ainsi que les aménagements, les surélévations et les extensions des constructions existantes, sous réserve que la cote du premier plancher* dépasse de 0,20 m celle des PHEC*.

Toutefois, la cote du premier plancher* pourra être au niveau du plancher existant pour une seule extension à compter de la date d'approbation du PPRI, d'une surface maximale de 20 m² d'emprise au sol* (par dérogation à la cote PHEC* + 0,20 m.).

9° les aires de stationnement souterraines, sous réserve d'être en mesure de supporter la surpression occasionnée par l'inondation ;

10° les installations* **temporaires et amovibles** liées à des manifestations. ou à des évènements particuliers d'une durée limitée.

11° les abris sous poteaux pour véhicule et bateaux, à condition qu'ils soient au niveau du terrain naturel*.

- Changements de destination ou d'usage

12° les changements de destination ou d'usage de surfaces de planchers existants (le changement d'usage des caves ou stationnements n'est pas autorisé); sous réserve qu'ils n'aggravent pas les risques éventuels vis à vis de la sécurité et de la salubrité publique ;

Article B 2.2 – Voiries et réseaux

- Voiries

1° l'entretien des voiries existantes ;

2° les nouvelles voiries à condition :

- 2-1 d'être dotées de dispositifs permettant d'assurer la libre circulation de l'eau,
- 2-2 d'être réalisées au niveau le plus proche possible du terrain naturel*, sauf les grandes infrastructures de transport. Les voies d'accès aux établissements sensibles* doivent être réalisées au moins au niveau des PHEC* moins 0,20 m.

(il est précisé que les dispositions 2-1 et 2-2 sont cumulatives) ;

3° l'installation d'avaloirs de chaussée ou de déversoirs d'orage, sous réserve d'être équipés d'un dispositif d'isolement permettant de protéger le réseau lors d'une crue ;

4° les nouvelles aires de stationnement de surface, à condition :

- 4-1 qu'elles ne portent pas atteinte aux conditions d'écoulement et d'expansion des crues,
- 4-2 qu'elles soient réalisées au niveau le plus proche du terrain naturel*, ou en dessous.

(il est précisé que les dispositions 4-1 et 4-2 sont cumulatives) ;

- Réseaux

5° l'entretien des voiries et des réseaux existants ;

6° la réalisation des réseaux enterrés dont l'assainissement collectif ou autonome ;

Article B 2.3 – Espaces verts, jardins et espaces naturels, terrains de sport

• Travaux

1° les mouvements de terre liés aux aménagements paysagers, sous réserve que les déblais soient supérieurs aux remblais et n'entravent pas le caractère inondable du secteur ;

• Aménagements

2° les installations* et VRD* strictement liés et nécessaires aux espaces verts, aux sports nautiques, aux haltes nautiques, aux aires de jeux et activités de plein air, à condition que le matériel d'accompagnement situé sous la cote des PHEC* majorée de 0,20 m, soit démontable ou ancré au sol* ;

3° les bassins et les piscines non couvertes, à condition que :

- 3-1 la partie supérieure de ces ouvrages soit en dessous ou au niveau de la cote du TN*,
- 3-2 le matériel d'accompagnement situé sous la cote des PHEC* majorée de 0,20 m, soit démontable ou ancré au sol*,

(il est précisé que les conditions 3-1 et 3-2 sont cumulatives) ;

4° les travaux et installations* afférents à l'exploitation des carrières ;

5° Les remblaiements autorisés par les arrêtés de carrières, à compter de la date de l'arrêté préfectoral rendant applicables les dispositions du PPRI, à condition d'être à une cote inférieure ou égale au niveau de la cote du TN*.

• Constructions

6° les nouvelles constructions strictement liées et nécessaires aux espaces verts, aux sports nautiques, aux haltes nautiques, aux bassins et piscines non couvertes, aux aires de jeux et activités de plein air, à condition que :

- le matériel d'accompagnement situé sous la cote des PHEC* majorée de 0,20 m, soit démontable ou ancré au sol*,

Il est précisé que, par "constructions liées et nécessaires", on entend uniquement les postes de secours, les locaux techniques et les locaux sanitaires, ces derniers incluant les vestiaires.

7° les abris de jardins, dans la limite d'un par unité foncière* (cette limite ne s'applique pas aux jardins familiaux), à condition :

- 7-1 qu'ils aient une surface hors œuvre brute (SHOB)* inférieure ou égale à 8 m²,
- 7-2 qu'ils soient ancrés au sol*,

(il est précisé que les conditions 7-1 et 7-2 sont cumulatives).

Article B 2.4 – Aménagements liés à la voie d'eau

- Travaux

1° les travaux destinés à rétablir la fonction hydraulique du fleuve ;

2° les travaux réalisés par les collectivités publiques destinés à réduire les conséquences du risque d'inondation, à condition de ne pas aggraver le risque par ailleurs ;

- Aménagements, constructions

3° les installations*, constructions, remblais, ouvrages et dépôts liés et nécessaires à l'usage de la voie d'eau , à condition que :

- 3-1 le matériel d'accompagnement situé sous la cote des PHEC* majorée de 0,20 m soit démontable ou ancré au sol* ;
- 3-2 le premier plancher* des constructions soit réalisé au-dessus de la cote des PHEC*, excepté pour les hangars à bateaux ;

(il est précisé que les conditions 3-1 et 3-2 sont cumulatives) ;

4° Les installations*, constructions, remblais, ouvrages et dépôts strictement liés et nécessaires aux plates-formes multimodales portuaires*, à condition que les équipements, les biens et les produits polluants, toxiques, dangereux ou vulnérables aux inondations soient placés au-dessus de la cote des PHEC* majorée de 0,20 m.

Article B 2.5 Equipements publics et équipements d'intérêt général

1° la construction, l'extension ou la rénovation des équipements publics et des équipements d'intérêt général, tels que les stations d'épuration, les forages d'eau potable, etc., dont la présence en zone inondable est rendue indispensable pour des raisons techniques ou fonctionnelles, à condition que :

- 1-1 le matériel d'accompagnement situé sous la cote des PHEC* majorée de 0,20 m, soit démontable ou ancré au sol*,
- 1-2 le premier plancher* des bâtiments liés et nécessaires à ces équipements soit réalisé au dessus de la cote des PHEC* majorée de 0,20 m, sauf impossibilité technique.

(il est précisé que les conditions 1-1 et 1-2 sont cumulatives).

Section 2 - Dispositions particulières aux zones bleues indicées

Les dispositions figurant dans cette section sont applicables en zone bleue A, en zone bleue B et en zone bleue C, sans préjudice du respect des prescriptions énoncées au titre 3 à l'exclusion de son article 1.2.

Zones bleues indicées (A, B et C) : Médan non concerné

TITRE 3 – Mesures de prévention, de protection et de sauvegarde

Ce chapitre énumère les prescriptions et recommandations techniques applicables en zones marron, verte, rouge sombre, rouge clair, bleue stricte.

Chapitre I - Prescriptions

Article 1 - Prescriptions applicables aux constructions et installations* nouvelles

Article 1.1 - Préservation des fonctions hydrauliques du fleuve

Dans tous les cas, les travaux ne pourront être autorisés qu'à la condition qu'ils garantissent le maintien des fonctions hydrauliques du fleuve.

Le pétitionnaire doit mettre en œuvre les mesures correctives* ou compensatoires* nécessaires afin de garantir les principes suivants :

- préservation de la surface et du volume du champ d'expansion de la crue,
- conservation de la libre circulation des eaux de surface (évacuation, écoulement, infiltration),
- maîtrise du ruissellement.

Article 1.2 - Volumes étanches et remblais

1° La réalisation des volumes étanches* et remblais doit être envisagée en dernier recours dès lors qu'aucune autre possibilité technique n'aura pu être retenue à un coût économiquement acceptable.

2° Tout remblaiement ou volume étanche* d'emprise inférieure à 400 m² doit être intégralement compensé, pour la partie comprise entre la cote du TN* et la cote des PHEC*, par un déblai équivalent en volume.

3° Tout remblaiement ou volume étanche* d'emprise supérieure à 400 m² doit être intégralement compensé, pour la partie comprise entre la cote du TN* et la cote des PHEC*, par un déblai équivalent en volume, en surface et en altitude de fonctionnement.

4° Sont exemptés de compensation, les remblaiements et volumes étanches* situés sur les îles et isolats* dont la cote du TN* est supérieure à la cote des PHEC* majorée de 0,20 m.

5° Les déblais compensatoires doivent être trouvés sur l'unité foncière* supportant l'opération et situés à une altitude comprise entre la cote de la retenue normale (RN)* et celle de la cote des PHEC*.

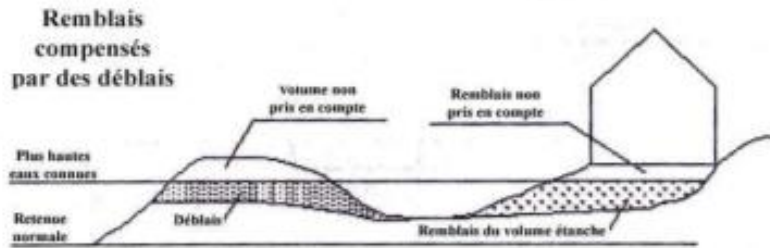


Figure 1

6° En cas d'impossibilité technique à respecter les dispositions du paragraphe 5° ci-dessus, les déblais compensatoires pourront être acceptés à condition :

- 6-1 soit d'être localisés à une distance maximum de 500 m de part et d'autre du PR le plus proche et d'avoir un volume, une surface et une altitude de fonctionnement au moins équivalents à ceux du projet ;

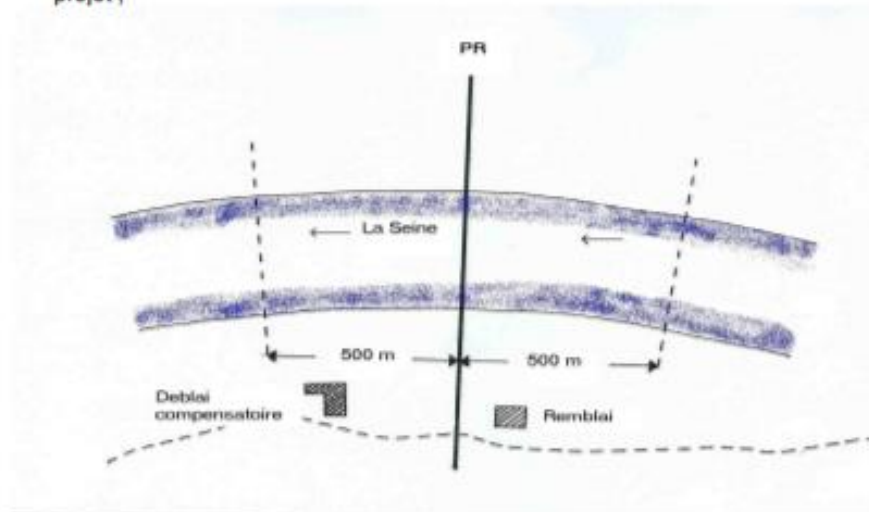


Figure 2

- 6-2 soit de relever d'une procédure d'autorisation au titre de la loi sur l'eau (articles L.214-1 à L.214-6 du code de l'environnement), de fournir à ce titre une étude d'incidence démontrant le respect des principes énoncés à l'article 1.1 ci-dessus (le contenu attendu de l'étude hydraulique figure en annexe 2), et d'avoir un volume, une surface et une altitude de fonctionnement au moins équivalents à ceux du projet.

(Il est précisé que ces mesures ne s'appliquent pas aux zones bleues et vertes indicées ayant fait l'objet d'études hydrauliques spécifiques).

7° La continuité de la circulation des eaux de surface devra être préservée par la mise en place de tout moyen approprié.

8° Le respect du principe de compensation des remblais et volumes étanches* ci-dessus ne préjuge pas des prescriptions sur les réalisations des remblais et des mesures correctives* ou compensatoires* qui pourraient être imposées dans le cadre d'une procédure de déclaration ou d'autorisation au titre du code de l'environnement (loi sur l'eau).

9° Les sous-sols* inondables ne sont pas pris en compte au titre de la compensation.

Article 1.3 - Dignes et ouvrages de protection

1° L'intégralité du volume d'expansion doit être compensée. La compensation concernera les volumes perdus au niveau des remblais ainsi que les volumes d'expansion de crue perdus par la mise en place de la digue ou de l'ouvrage de protection.

2° Le respect du principe de compensation des volumes ci-dessus ne préjuge pas des prescriptions sur la réalisation de la digue et des mesures correctives* ou compensatoires* qui pourraient être imposées dans le cadre d'une procédure de déclaration ou d'autorisation au titre du code de l'environnement (loi sur l'eau).

Article 1.4 - Serres et tunnels à usage agricole ou horticole

Les serres et les tunnels à usage agricole ou horticole devront être implantés parallèlement à l'axe d'écoulement de la Seine ou munis de parois amovibles

Article 1.5 - Niveaux des constructions et installations

Les premiers planchers* des nouvelles constructions, des extensions et des reconstructions devront se trouver au-dessus de la cote des plus hautes eaux connues majorée de 0,20 m, sauf les cas visés dans le règlement.

Le matériel d'accompagnement des installations* situé en dessous de la cote des PHEC* majorée de 0,20 m devra être démontable ou ancré* au sol.

Article 1.6 – Conception des bâtiments

En dessous de la cote des PHEC* majorée de 0,20 m, les éléments de structures et les matériaux utilisés devront être protégés ou conçus pour résister à l'eau.

Article 1.7 - Réseaux et installations* techniques

1° Les postes d'arrivée et de distribution vitaux (eau, gaz, électricité...), ainsi que les locaux techniques liés au fonctionnement des installations* autorisées, sont situés au-dessus de la cote des PHEC* majorée de 0,20 m ou placés à l'intérieur d'un cuvelage accessible en tout temps, et leur alimentation électrique doit être assurée par des dispositifs autonomes ou garantis par les concessionnaires. Ils doivent être dotés d'un dispositif de coupure des réseaux si ceux-ci sont situés sous la cote des PHEC* majorée de 0,20 m.

2° Dans tous les cas, les équipements vulnérables, dangereux ou polluants, sont situés au-dessus des PHEC* majorée de 0,20 m, qu'ils soient à l'extérieur ou à l'intérieur des constructions.

3° Les ouvrages et les matériels techniques notamment ceux liés aux canalisations, équipements et installations* linéaires (câbles, lignes, transport d'énergie, de chaleur ou des produits chimiques, canalisation d'eau et d'assainissement, etc.) sont étanches ou équipés d'un dispositif de mise hors service automatique ou installés au-dessus des PHEC* majorée de 0,20 m.

4° Les citernes non enterrées doivent être fixées à l'aide de dispositifs résistants à une crue atteignant la cote des plus hautes eaux connues ou situées au-dessus de celle-ci. Les ancrages des citernes enterrées doivent être calculés de façon à résister à la pression engendrée par la crue correspondant aux plus hautes eaux connues. L'évent des citernes doit être élevé au-dessus de la cote des PHEC* majorée de 0,20 m.

Article 2 - Prescriptions communes aux constructions et installations* existantes et nouvelles

Article 2.1 - Stockage de produits toxiques, dangereux ou polluants

1° Tout stockage de carburant, de pesticides, de produits toxiques, dangereux et polluants, relevant notamment de la nomenclature des installations classées doit être mis hors d'eau, c'est-à-dire au-dessus de la cote des PHEC* majorée de 0,20 m., ou dans un récipient étanche avec raccords sécurisés, résistant à la crue centennale, lesté ou ancré au sol* afin qu'il ne soit pas emporté par la crue.

2° Dans un délai de 5 ans à compter de l'entrée en vigueur du PPRI, les propriétaires de tout stockage préexistant de carburant, de pesticides, de produits toxiques ou dangereux, relevant notamment de la nomenclature des installations classées devront mettre en œuvre les mesures de protection mentionnées au 1°.

Article 2.2 - Réseaux électriques

1° Les réseaux électriques intérieurs et ceux situés en aval des appareils de comptage doivent être dotés d'un dispositif de mise hors service automatique ou installés au-dessus de la cote des PHEC* majorée de 0,20 m.

2° Dans un délai de 10 ans à compter de l'entrée en vigueur du PPRI, les propriétaires de toute construction existante devront mettre en œuvre les mesures de protection mentionnées au 1°.

Article 2.3 - Aires de stationnement

1° Les véhicules et engins mobiles garés au niveau inférieur à la cote des PHEC* devront être stationnés de façon à conserver leur mobilité et leurs capacités de manœuvre en vue de permettre à tout moment leur évacuation rapide.

2° Dans un délai de 1 an à compter de l'entrée en vigueur du PPRI, les propriétaires de tout véhicule devront mettre en œuvre les mesures mentionnées au 1°.

Article 2.4 - Campings et aires d'accueil des gens du voyage

1° Les véhicules et engins mobiles garés sur un terrain de camping ou une aire d'accueil des gens du voyage existants à la date d'application du PPRI devront conserver leur mobilité et leur capacité de manœuvre en vue de permettre à tout moment leur évacuation rapide.

2° Dans un délai de 1 an à compter de l'entrée en vigueur du PPRI, les gestionnaires de tout camping et aire d'accueil des gens du voyage devront mettre en œuvre les mesures mentionnées au 1°.

Article 2.5 - Piscines et bassins

1° Les emprises de piscines découvertes et de bassins nouvellement créés devront être matérialisées par un dispositif (piquets de couleur rouge) permettant leur repérage lors d'une crue centennale.

2° Dans un délai de 5 ans à compter de l'entrée en vigueur du PPRI, les propriétaires de piscines découvertes et de bassins existants à la date d'approbation du PPRI devront mettre en œuvre les mesures de protection mentionnées au 1°.

Article 3 - Prescriptions liées à l'exercice d'une mission de service public

Article 3.1 - Réseau Ferré de France

1° Réseau Ferré de France doit analyser sa vulnérabilité et intégrer dans ses projets toutes dispositions constructives adaptées permettant le fonctionnement normal des lignes, ou, a minima, de supporter sans dommages structurels une immersion prolongée de plusieurs jours et un redémarrage de l'activité le plus rapidement possible après le départ des eaux.

2° Dans un délai de 5 ans à compter de l'entrée en vigueur du PPRI, Réseau Ferré de France devra élaborer et mettre en œuvre un plan de protection contre les inondations.

3° Ce plan devra exposer :

- les mesures préventives destinées à diminuer la vulnérabilité de l'existant ;
- les mesures préventives destinées à diminuer la vulnérabilité des équipements et installations* futures ;
- le calendrier de mise en œuvre de ces mesures ;
- les procédures d'auscultation et de remise en état du réseau après la crue.

4° Ce plan devra être soumis pour avis au Préfet des Yvelines.

5° Un rapport d'avancement du plan et de sa mise en œuvre sera communiqué annuellement au Préfet des Yvelines.

6° Réseau Ferré de France devra favoriser au maximum les mesures de prévention passive et celles qui mobilisent le moins possible de ressources qui lui sont extérieures.

Article 3.2 - Réseaux de distribution de fluides

1° Les sociétés concessionnaires des réseaux de transport de fluides (eau, énergie, communication, ...) doivent analyser leur vulnérabilité et intégrer dans leurs projets toutes dispositions constructives adaptées permettant leur fonctionnement normal, ou, à minima, de supporter sans dommages structurels une immersion prolongée de plusieurs jours et un redémarrage de l'activité le plus rapidement possible après le départ des eaux.

2° Dans un délai de 5 ans à compter de l'entrée en vigueur du PPRI, chaque gestionnaire d'un réseau de distribution de fluides devra élaborer et mettre en œuvre un plan de protection contre les inondations.

3° Ce plan devra exposer :

- les mesures préventives destinées à diminuer la vulnérabilité de l'existant ;
- les mesures préventives destinées à diminuer la vulnérabilité des équipements et installations* futures ;
- le calendrier de mise en œuvre de ces mesures ;
- les procédures d'auscultation et de remise en état du réseau après la crue.

4° Ce plan devra être soumis pour avis au Préfet des Yvelines.

5° Un rapport d'avancement du plan et de sa mise en œuvre sera communiqué annuellement au Préfet des Yvelines.

6° Les gestionnaires devront favoriser au maximum les mesures de prévention passive et celles qui mobilisent le moins possible de ressources qui lui sont extérieures.

Article 3.3 - Établissements sanitaires ou médico-sociaux

1° Les responsables des établissements sanitaires ou médico-sociaux situés en zone inondable, doivent faire une analyse détaillée de la vulnérabilité de leur établissement face à l'inondation, et, à l'issue de cette analyse, prendre toutes dispositions constructives réduisant cette vulnérabilité et de nature à permettre, tant que l'établissement reste accessible par les moyens usuels de locomotion, le fonctionnement continu du service.

2° Pour les établissements rendus inaccessibles par la crue, les responsables doivent prendre toutes les dispositions pour permettre un maintien en place des pensionnaires tout en garantissant leur sécurité et la continuité de leurs soins. En cas d'impossibilité du maintien des pensionnaires, le responsable de l'établissement devra alors, en accord avec les autorités de police et les autorités sanitaires, établir un plan d'évacuation et de relogement des pensionnaires permettant de garantir leur sécurité et la continuité des soins.

3° Dans un délai de 5 ans à compter de l'entrée en vigueur du PPRI, chaque responsable d'établissement sanitaire ou médico-social devra élaborer et mettre en œuvre un plan de protection contre les inondations afin de satisfaire aux exigences des 1° et 2°.

4° Ce plan devra être soumis pour avis au Préfet des Yvelines.

5° Un rapport d'avancement du plan et sa mise en œuvre sera communiqué annuellement au Préfet des Yvelines.

6° Les responsables d'établissements sanitaires ou médico-sociaux devront favoriser au maximum les mesures de prévention passive et celles qui mobilisent le moins possible de ressources qui leur sont extérieures.

Articles 3.4 - Administrations de l'État et des collectivités territoriales

1° Les responsables des établissements administratifs de l'État et des collectivités territoriales situés en zone inondable doivent faire une analyse détaillée de la vulnérabilité de leur établissement face à l'inondation, et, à l'issue de cette analyse, prendre toutes les mesures constructives visant à réduire cette vulnérabilité.

2° Dans un délai de 5 ans à compter de l'entrée en vigueur du PPRI, chaque responsable d'établissement administratif de l'État et des collectivités territoriales devra élaborer et mettre en œuvre un plan de protection contre les inondations.

3° Ce plan devra être soumis pour avis au Préfet des Yvelines.

4° Un rapport d'avancement du plan et de sa mise en œuvre sera communiqué annuellement au Préfet des Yvelines.

5° Les responsables d'établissements administratifs de l'État et des collectivités territoriales devront favoriser au maximum les mesures de prévention passive et celles qui mobilisent le moins possible de ressources qui leur sont extérieures.

Article 4 – Demandes d'occupation ou d'utilisation du sol

Toute demande d'occuper ou d'utiliser le sol devra, en application de l'article R.413-16 du code de l'urbanisme, être accompagnée d'une attestation certifiant que les dispositions prévues au présent titre et celles relatives au règlement de la zone concernée ont bien été respectées.

Chapitre II - Recommandations

Article 1 - Recommandations applicables aux constructions et installations* existantes

Les prescriptions prévues à l'article 1 du chapitre I du titre 3 constituent des recommandations pour les constructions existantes.

Article 2 - Recommandations applicables aux constructions existantes et aux nouvelles constructions

Article 2.1 - Diminution de la vulnérabilité des constructions

- 1° Mise en place de dispositifs de vidange et de pompage pour les planchers situés sous la cote des PHEC* ;
- 2° Réalisation d'un accès piéton desservant l'ensemble de la construction situé au-dessus de la cote des PHEC* majorée de 0,20 m et installation d'une échelle amovible à proximité de cet accès ;
- 3° Réalisation d'un accès véhicules desservant l'ensemble de la construction situé au-dessus de la cote des PHEC* moins 0,20 m ;
- 4° Aménagement des ouvertures au-dessus de la cote des PHEC* majorée de 0,20 m et d'un dispositif étanche d'obturation pour les ouvertures situées en dessous de cette cote.

Article 2.2 - Organisation des locaux

- 1° Organisation de l'occupation des locaux de façon que les matériels coûteux ou sensibles à l'eau et stratégiques soient implantés en dehors des secteurs inondables ;
- 2° Prévision dès l'installation dans un local inondable des mesures à prendre pour limiter l'ampleur des dommages en période de crue (possibilité de regrouper du mobilier, des matières premières dans des locaux non inondables).

TITRE 4 - ANNEXES

ANNEXE 1 – Lexique

Aléa :

Phénomène naturel d'occurrence donnée et d'intensité donnée.

Ancrage au sol :

Fixation pour éviter que l'installation* ne soit emportée par la crue.

Crue de référence :

Dans le présent règlement, la crue de référence ayant servi à l'élaboration de la cartographie réglementaire est la crue de la Seine de janvier 1910.

Dent creuse :

Dans le présent règlement, une dent creuse est une unité foncière* non bâtie, d'une superficie maximale de 1000 m², qui se caractérise en tant que discontinuité dans un tissu urbain existant et qui est comprise à l'intérieur d'une succession de parcelles déjà bâties. Ne sont pas des dents creuses les parcelles situées en limite de zone urbanisée ou issues de divisions. Une dent creuse peut être issue de la démolition d'une construction existante.

Emprise au sol :

Projection verticale du volume hors œuvre du bâtiment hormis les éléments de saillies et de modénature peu importants.

Établissement Recevant du Public (ERP) :

Les ERP sont définis par l'article R. 123-2 du code de la construction et de l'habitation comme étant tous bâtiments, locaux et enceintes dans lesquels des personnes sont admises soit librement, soit moyennant une rétribution ou une participation quelconque, ou dans lesquels sont tenues des réunions ouvertes à tout venant ou sur invitation payante ou non.

Sont considérées comme faisant partie du public toutes personnes admises dans l'établissement à quelque titre que ce soit en plus du personnel.

Etablissement sanitaire ou médico-social :

Etablissement accueillant des personnes dont l'évacuation serait difficile.

Etablissement sensible :

Etablissement nécessitant un accès permanent pour l'évacuation des occupants ou l'évolution des services de secours, tels les établissements recevant du public, les centres de secours, les établissements sanitaires ou médico-sociaux,...

Étude hydraulique :

Étude d'impact déterminant les effets d'un projet sur le fonctionnement hydraulique du cours d'eau et de ses annexes.

Installation :

Ensemble des objets et matériels mis en place.

Isolat :

Terrain inondable ou hors d'eau cerné de zones inondables présentant une classe d'aléa supérieure.

Mesures correctives :

Mesures qui permettent de reconstituer à l'identique (qualitativement et quantitativement) les fonctions hydrauliques existantes avant la réalisation d'un projet.

Mesures compensatoires :

Mesures qui ne reconstituent pas un fonctionnement hydraulique strictement identique à celui modifié par le projet. Ces mesures doivent être envisagées en dernier recours dès lors qu'aucune possibilité de supprimer ou de corriger l'impact du projet n'aura pu être déterminée et qu'elles apportent une plus value significative pour la qualité du projet. Elles ne devront en aucun cas altérer le fonctionnement hydraulique du secteur.

Plate-forme portuaire multimodale :

Une plate-forme portuaire multimodale est un lieu d'échanges où les entreprises qui y sont implantées peuvent organiser leurs logistiques avec le mode fluvial en substitution ou complément des modes routier et/ou ferroviaire. Elle est notamment constituée des infrastructures nécessaires (terre-pleins, routes, quais, portiques, voies ferrées) et des constructions destinées à accueillir des activités de production, de transformation, de stockage, de préparation et de services liés à la voie d'eau et à l'activité portuaire.

Plus Hautes Eaux Connues (PHEC) :

Les PHEC (exprimées en mètres NGF69) sont issues du recensement des plus hautes eaux connues sur l'ensemble des inondations observées en Île-de-France. La crue de 1910 sert de référence pour la Seine.

La référence aux PHEC est définie sur les points de repère (PR) portés sur le plan de zonage. Dans le cas d'une construction située entre deux PR, le calcul sera établi sur la base des cotes prises au niveau du PR situé le plus en amont par rapport à la construction projetée.

P.R. :

Point de repère choisi le long de la Seine depuis le P.R. 41.360 à Carrières-sur-Seine jusqu'au P.R. 147.000 à Port-Villez.

Premier plancher :

Plus bas plancher accessible d'une construction, hors garage ou cave inondables.

Reconstruction après sinistre :

Au sens du présent règlement, ce terme désigne la construction d'un bâtiment, en remplacement sur une même unité foncière, d'un bâtiment régulièrement édifié détruit par un sinistre, à surface de plancher hors oeuvre nette équivalente à la surface existante à la date d'approbation du plan. La reconstruction ne devra pas avoir pour effet d'augmenter le nombre de logements ni l'emprise au sol du bâtiment détruit par un sinistre.

Retenue Normale (RN) :

Niveau réglementaire minimal d'eau maintenu par les ouvrages de navigation en exploitation normale (cf. tableau de référence joint en annexe 3).

Sinistre :

Selon la jurisprudence, la notion de sinistre relève de circonstances particulières telles que l'incendie, la tempête, l'attentat...(CE 26 juillet 1996 - CE 30 décembre 2002 - CE 5 mars 2003).

Surface Hors Oeuvre Brute (SHOB) :

Elle est définie par l'article R. 112-2 du code de l'urbanisme :

« La surface de plancher hors oeuvre brute d'une construction est égale à la somme des surfaces de plancher de chaque niveau de la construction ».

Surface Hors Oeuvre Nette (SHON) :

Elle est définie par l'article R. 112-2 du code de l'urbanisme :

« La surface de plancher hors oeuvre nette d'une construction est égale à la surface hors oeuvre brute de cette construction après déduction :

- a) des surfaces de plancher hors oeuvre des combles et des sous-sols non aménageables pour l'habitation ou pour des activités à caractère professionnel, artisanal, industriel ou commercial ;
- b) des surfaces de plancher hors oeuvre des toitures-terrasses, des balcons, des loggias, ainsi que des surfaces non closes situées au rez-de-chaussée ;
- c) des surfaces de plancher hors oeuvre des bâtiments ou parties de bâtiments aménagées en vue du stationnement des véhicules ;
- d) dans les exploitations agricoles, des surfaces de plancher des serres de production, des locaux destinés à abriter les récoltes, à héberger les animaux, à ranger et à entretenir le matériel agricole, des locaux de production et de stockage des produits à usage agricole, des locaux de transformation et de conditionnement des produits provenant de l'exploitation ;
- e) d'une surface égale à 5 % des surfaces hors oeuvre affectées à l'habitation, telles qu'elles résultent le cas échéant de l'application des a), b) et c) ci-dessus.

Sont également déduites de la surface hors oeuvre, dans le cas de la réfection d'un immeuble à usage d'habitation et dans la limite de cinq mètres carrés par logement, les surfaces de planchers affectées à la réalisation de travaux tendant à l'amélioration de l'hygiène des locaux et celles résultant de la fermeture de balcons, loggias et surfaces non closes situées en rez-de-chaussée ».

Surface imperméabilisée :

Surface non absorbante à fort coefficient de ruissellement.

Sous-sol :

Construction ou partie d'une construction aménagée au-dessous du niveau du terrain naturel.

Terrain naturel (TN) :

Il s'agit du terrain avant travaux, sans remaniement apporté préalablement pour permettre la réalisation d'un projet de construction.

Unité foncière :

Ensemble des parcelles d'un même tenant appartenant à un même propriétaire.

Volume étanche :

Volume considéré par construction et par gestion comme sec en période d'inondation (vannes hermétiques fermées en cas d'urgence, équipement de pompage autonome,...).

VRD :

Voiries et réseaux divers.

Zone de grand écoulement :

Zone dans laquelle les débits et les vitesses de l'eau peuvent être importants. En fonction des situations, cette zone peut comporter des obstacles naturels ou artificiels comme les constructions existantes ou autorisées avant l'approbation du PPRI. Sa largeur est de l'ordre de 25 mètres à compter de la berge des bras vifs et morts, modulée selon la réalité du terrain. Cette zone peut par endroits recouvrir un ancien bras de la Seine.

ANNEXE 2 - Contenu attendu d'une étude hydraulique pour les projets de remblais ou de volumes étanches d'une surface supérieure à 400 m²

Le pétitionnaire devra produire une étude hydraulique pour l'établissement des mesures correctives* et des mesures compensatoires* afférentes à son projet. Cette étude comprendra nécessairement :

1° le recueil des données de topographie permettant de rendre compte des variations d'altitudes supérieures ou égales à 0,20 mètre, des dépressions et lignes structurantes (talus, remblais, fossés) dans le secteur d'implantation du projet, ainsi que sur 100 mètres en amont comme en aval ;

2° une analyse de la topologie hydraulique du secteur d'étude à l'échelle de l'unité hydraulique pertinente, c'est-à-dire l'identification des cheminements d'éventuels écoulements secondaires le long des lignes de points bas dans le lit majeur, des zones d'ombre hydraulique à l'amont et à l'aval des lignes structurantes, des zones de stockage d'eau dans un périmètre rehaussé, etc. ;

3° une analyse qualitative des impacts du projet dans ses différentes composantes avec un état de référence des écoulements (établi au point 2°) selon les trois fonctions hydrauliques suivantes : écoulement vif, laminage de crue, stockage de volumes ;

- 3-1 on désigne par « zone d'écoulement vif » une zone où la vitesse d'écoulement est habituellement élevée pour un lit majeur, et notamment, où une différence relativement significative apparaît entre un filon identifié et le reste du lit, du fait d'une ligne de dépression plus ou moins continue qui permet de faire transiter localement du débit dans de bonnes conditions d'écoulement ; la variable significative dans ces zones est la section mouillée orthogonale à la direction de l'écoulement ;
- 3-2 on désigne par « zone de laminage de crue » une surface du lit majeur submergée par la crue qui épuise l'onde de crue par la combinaison dynamique naturelle d'occupation par l'onde de champ d'expansion et de la rugosité élevée des parcelles de lit nouvellement occupé ; la variable significative est la surface du sol ;
- 3-3 on désigne par « zone de stockage des volumes » des secteurs entourés (sauf éventuellement sur leurs cotés faisant directement face à l'amont) de lignes structurantes telles que remblais routiers, talus, merlons, de sorte qu'ils sont protégés partiellement contre les submersions, et qu'une fois inondés, ils restituent vers l'aval moins d'eau qu'il n'en rentre à l'amont, par le fait d'ouvrages d'évacuation plus petits et/ou plus hauts que les ouvrages d'aménagement d'eau ; la variable significative est le volume contenu entre le terrain naturel* et la ligne de crête du parcours ;

Le cas échéant, les deux fonctions suivantes seront également identifiées :

- 3-4 « zone de remontée de nappe d'accompagnement » qui désigne un lieu protégé des submersions directes par les écoulements du cours d'eau, qui doit son inondation à la remontée d'eau dans le sol par mise en équilibre des niveaux de part et d'autre des obstacles qui protègent le lieu des submersions directes ;
- 3-5 « zone de ruissellement de coteaux » qui désigne un secteur soumis aux inondations d'eaux provenant des flancs de coteaux et non du cours d'eau ;

4° une estimation de l'incidence du projet sur les variables significatives de chaque fonction (3-1, 3-2 et 3-3) perturbée par le projet ; l'incidence sur les fonctions (3-4 et 3-5) fera l'objet d'un traitement spécial le cas échéant ;

5° un projet de mesures correctrices type par type, en respectant la dynamique mise en évidence dans l'analyse (point 3°) de la typologie des fonctions hydrauliques ; ainsi, la correction devra, pour chaque type, s'attacher à restaurer intégralement la valeur de la variable significative d'avant projet, en restaurant la section mouillée lorsqu'un écoulement secondaire est affecté par le projet, la surface de laminage pour les mêmes tranches d'altitude, le volume de stockage dans les mêmes conditions de submersion et de ressuyage, etc. ;

6° si les incidences du projet ne sont pas intégralement corrigées par chaque type, des mesures compensatoires* pourront être proposées en visant notamment des stockages de volumes d'eau ou des améliorations des écoulements principaux et secondaires ;

La mise en oeuvre d'une modélisation hydraulique numérique ou physique sera nécessaire dans le cas où l'efficacité des mesures proposées dans les points précédents (5° et 6°) ne peut être quantifiée à l'aide de calculs simples faisant appel à des hypothèses d'écoulement (Strickler, Manning, Colebrook, Bazin, etc....) ou à des abaques (Rehbock, Bradley, etc.). La modélisation devra être fondée sur l'analyse du fonctionnement du secteur d'étude telle qu'énoncée au point 2°.

ANNEXE 3 - Retenue Normale (RN) : Tableau de référence

La cote indiquée est celle à l'ouvrage et ne tient pas compte du débit de la Seine, donc de la pente du bief (situation théorique où le débit est nul). La pente naturelle est de l'ordre de 1 cm par km pour les débits faibles, 3 à 4 cm par km pour les crues fréquentes et 10 cm par km pour les crues exceptionnelles.

| Parties de communes situées en zones submersibles | RN en m (NGF IGN 69) |
|--|---------------------------------|
| Maurecourt | 20,31 |
| Médan | 17,50 |
| Méricourt (amont barrage) | 17,50 |
| Méricourt (aval barrage) | 12,36 |