

VU POUR ETRE ANNEXE A LA DCM D'APPROBATION DE
LA MODIFICATION SIMPLIFIEE N° 3 DU PLU
DELIBERATION N° 2018/008 DU 02/02/2018



CACHET DE LA MAIRIE

*Le Maire
Jacques FÉRON*



COMMUNE DE SAINT-MARTIN-DU-TERTRE

DEPARTEMENT DU VAL D'OISE

**MODIFICATION SIMPLIFIEE N°3
DU PLAN LOCAL D'URBANISME**

REGLEMENT

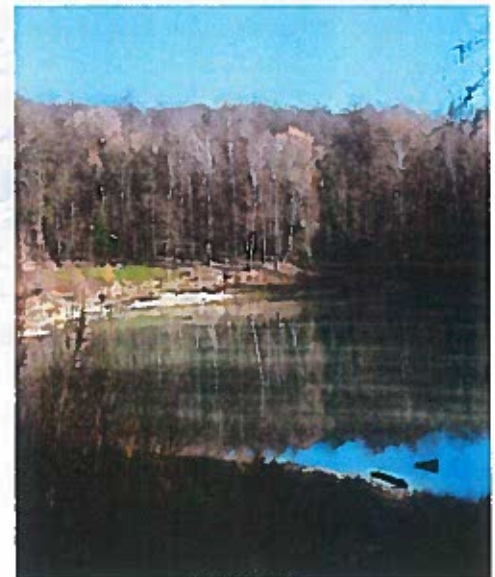


TABLE DES MATIERES

Article 1er : Champ d'application territorial du plan.....	4
Article 2 : Division du territoire en zones	4
Article 3 : Adaptations mineures	4
Article 4 : Rappels	5
Article 5 : Protections, risques et nuisances	6
Protections	6
Risques	6
Nuisances.....	8
TITRE II. DISPOSITIONS APPLICABLES AUX ZONES URBAINES	9
Chapitre I - Dispositions applicables à la zone UA	10
Chapitre I - Dispositions applicables à la zone UB	19
Chapitre II - Dispositions applicables à la zone UE	29
Chapitre III - Dispositions applicables à la zone UX	38
TITRE III DISPOSITIONS APPLICABLES AUX ZONES A URBANISER.....	47
Chapitre I - Dispositions applicables à la zone 1AU	48
Chapitre II - Dispositions applicables à la zone 2AUe.....	58
TITRE IV. DISPOSITIONS APPLICABLES AUX ZONES AGRICOLES	60
Chapitre Unique - Dispositions applicables à la zone A	61
TITRE V. DISPOSITIONS APPLICABLES AUX ZONES NATURELLES	70
CHAPITRE UNIQUE - DISPOSITIONS APPLICABLES A LA ZONE N	71
NORMES DE STATIONNEMENT	81
LISTE DES EMPLACEMENTS RESERVES	84
ÉLÉMENTS IDENTIFIES AU TITRE DE L'ARTICLE L.123-1-5-IV-1° DU CODE DE L'URBANISME	86
ÉLÉMENTS IDENTIFIES AU TITRE DE L'ARTICLE L.123-1-5-III-2° DU CODE DE L'URBANISME.....	89
LE PATRIMOINE BÂTI REMARQUABLE.....	90
LE PATRIMOINE VEGETAL REMARQUABLE	114
ÉLÉMENTS IDENTIFIES AU TITRE DE L'ARTICLE L.123-1-5-II-5° DU CODE DE L'URBANISME	115
RECOMMANDATIONS VÉGÉTALES	121
LEXIQUE	126

TITRE I. DISPOSITIONS GENERALES

ARTICLE 1ER : CHAMP D'APPLICATION TERRITORIAL DU PLAN

Le présent règlement s'applique sur tout le territoire de la commune de Saint-Martin-du-Tertre.

ARTICLE 2 : DIVISION DU TERRITOIRE EN ZONES

Le territoire couvert par le Plan Local d'Urbanisme est divisé en zones urbaines (zones U), en zones à urbaniser (zones AU), en zones agricoles (A), en zones naturelles. Ces zones sont les suivantes :

- Zones urbaines : UA, UB, UBa, UBJ, UE, UX
- Zone à urbaniser : 1AU, 2AUe
- Zones agricoles : A, Ac, Ae
- Zones naturelles : N, Na, Nc, Nf, Nm, NmH, Nx

Le Plan Local d'Urbanisme comporte :

- Des emplacements réservés aux voies et ouvrages publics, aux installations d'intérêt général et aux espaces verts ;
- Une trame réglementant le changement de destination des rez-de-chaussée, qui s'applique aux quartiers, îlots et voies dans lesquels doit être préservée la diversité commerciales, notamment à travers les commerces de détail et de proximité. Les prescriptions pour cet objectifs sont définies dans l'article 1 du règlement de chacune des zones concernées ;
- La localisation des secteurs parcs, des alignements d'arbres existants et des éléments bâtis à préserver,
- Pour les éléments repérés ou situés à l'intérieur d'un secteur identifié où :
 - Tous les travaux affectant les éléments de paysage et non soumis à un régime d'autorisation doivent faire l'objet d'une déclaration préalable délivrée au regard des prescriptions définies par le règlement.
 - La démolition des éléments bâtis est assujettie à l'obtention préalable d'un permis de démolir (art.R.421-28.e du code de l'urbanisme).
- Les clôtures sont soumises à déclaration de travaux préalable à l'exception de celles nécessaires à l'activité agricole ou forestière (art. L.421-12 du code de l'urbanisme) ;
- Des espaces boisés classés à conserver, à protéger ou à créer;
- Des règles spécifiques d'emprise au sol maximale, comme définie à l'article R123-9 du code de l'urbanisme.

ARTICLE 3 : ADAPTATIONS MINEURES

Les dispositions des articles 3 à 13 du règlement ne peuvent faire l'objet d'aucune dérogation, à l'exception des adaptations mineures rendues nécessaires par la nature du sol, la configuration des parcelles ou le caractère des constructions avoisinantes en application de l'article L.123-1 du code de l'urbanisme.

« Lorsqu'un immeuble bâti existant n'est pas conforme aux dispositions édictées par le règlement applicable à la zone, le permis de construire ne peut être accordé que pour des travaux, qui ont pour objet d'améliorer la conformité de l'immeuble avec les dites règles ou qui sont sans effet à leur égard ».

ARTICLE 4 : RAPPELS

Les ouvrages techniques de faible importance indispensables au fonctionnement des services publics (eau, assainissement, électricité, gaz, services autoroutiers, transports ferrés, etc.) ne sont pas soumis aux dispositions des articles 1 à 5 et 8 à 16 des différents chapitres des titres II à V du présent règlement.

La division d'une unité foncière, sur une période de moins de 10 ans, en plus de 2 lots, qui prévoit la réalisation de voies ou espaces communs ou qui est située dans un site classé ou dans un secteur sauvegardé dont le périmètre a été délimité, est soumise à permis d'aménager en application de l'article R.421-19 du code de l'urbanisme.

Toute autre division de terrain en vue de construire est soumise à déclaration préalable en application de l'article R.421-23 du code de l'urbanisme.

En application de l'article L.111-3 du code de l'urbanisme, la reconstruction à l'identique d'un bâtiment détruit ou démoli depuis moins de dix ans est autorisée nonobstant toute disposition d'urbanisme contraire, sauf si le plan local d'urbanisme ou le plan de prévention des risques naturels prévisibles en disposent autrement, dès lors qu'il a été régulièrement édifié.

Peut également être autorisée, sauf dispositions contraires des documents d'urbanisme et sous réserve des dispositions de l'article L.421-5, la restauration d'un bâtiment dont il reste l'essentiel des murs porteurs lorsque son intérêt architectural ou patrimonial en justifie le maintien et sous réserve de respecter les principales caractéristiques de ce bâtiment.

Les demandes de défrichement sont irrecevables dans les espaces boisés classés.

Les clôtures sont soumises à déclaration de travaux préalable à l'exception de celles nécessaires à l'activité agricole ou forestière.

Les démolitions de bâtiments et de clôtures sont soumises à permis de démolir.

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

Par la seule application du code de l'urbanisme en vigueur :

- Nonobstant toute disposition du Plan Local d'Urbanisme, il ne peut être exigé la réalisation de plus d'une aire de stationnement par logement lors de la construction de logements locatifs financés avec un prêt aidé de l'État.
- L'obligation de réaliser des aires de stationnement n'est pas applicable aux travaux de transformation ou d'amélioration de bâtiments affectés à des logements locatifs financés avec un prêt aidé par l'État, y compris 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.

ARTICLE 5 : PROTECTIONS, RISQUES ET NUISANCES

PROTECTIONS

ÉLÉMENTS IDENTIFIÉS AU TITRE DE L'ARTICLE L123-1-5-IV-1° ° DU CODE DE L'URBANISME

Les chemins piétons identifiés au rapport de présentation et localisés sur les plans de zonages font l'objet des protections en application de l'article L123-1-5-IV-1° ° du code de l'urbanisme édictées en annexe du règlement.

ÉLÉMENTS IDENTIFIÉS AU TITRE DE L'ARTICLE L 123-1-5-III-2°° DU CODE DE L'URBANISME

Le patrimoine bâti local, murs de clôture, bâtiments remarquables, arbres, espaces boisés, milieux naturels identifiés au rapport de présentation et localisés sur les plans de zonages font l'objet des protections en application de l'article L 123-1-5 -III-2° du code de l'urbanisme édictées en annexe du règlement.

ÉLÉMENTS IDENTIFIÉS AU TITRE DE L'ARTICLE L123-1-5-II-5° DU CODE DE L'URBANISME

Les commerces identifiés au rapport de présentation et localisés sur les plans de zonages font l'objet des protections en application de l'article L123-1-5-II-5° du code de l'urbanisme édictées en annexe du règlement.

ESPACES BOISÉS CLASSES

Les espaces boisés classés, à conserver ou à créer, figurant au plan de zonage, sont soumis à la réglementation en vigueur (Art. L.130-1 du code de l'urbanisme). 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.

LISIÈRES BOISÉS

Les lisières des espaces boisés sont cartographiées sur le plan de zonage. 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.

RISQUES

RISQUES DE MOUVEMENTS DE TERRAINS LIÉS À LA PRÉSENCE DE CARRIÈRES SOUTERRAINES ABANDONNÉES

La commune est concernée par des carrières souterraines abandonnées.

L'arrêté préfectoral du 8 avril 1987, pris en application de l'article R.111-3 du code de l'urbanisme, aujourd'hui abrogé, a délimité plusieurs périmètres de risques liés à la présence de ces anciennes carrières souterraines abandonnées (périmètres dits « R.111-3 »).

Ces périmètres valent plans de prévention des risques naturels au titre de l'article L.562-6 du code de l'environnement.

Les plans de prévention des risques valent servitude d'utilité publique au titre de l'article L.562-4 du code de l'environnement. En l'application de l'article L.126-1 et R.123-14 du code de l'urbanisme, cette servitude d'utilité publique relative à la salubrité et à la sécurité publique doit être annexée au PLU à titre informatif.

Dans ces périmètres, les projets peuvent être soumis à l'observation de règles techniques spéciales ou être refusés en application des dispositions de l'article R. 111-2 du code de l'urbanisme.

RISQUES DE MOUVEMENTS DE TERRAINS LIE A LA DISSOLUTION NATURELLE DU GYPSE

Le plan des contraintes du sol et du sous-sol annexé au PLU matérialise les secteurs géographiques du territoire communal présentant des risques de mouvements de terrains liés à la dissolution naturelle du gypse.

Dans ces secteurs, il importe au constructeur :

- d'effectuer une reconnaissance de la présence ou de l'absence de gypse ainsi que de l'état d'altération éventuelle de celui-ci ;
- de prendre toute disposition pour assurer la stabilité des constructions, installations ou autres formes d'utilisation du sol autorisées.

RISQUES DE MOUVEMENTS DE TERRAINS LIE AU RETRAIT-GONFLEMENT DES SOLS ARGILEUX

La carte du retrait-gonflement des sols argileux annexée au PLU matérialise les secteurs géographiques du territoire communal présentant des risques de mouvements de terrains liés au retrait-gonflement des sols argileux.

Dans ces secteurs, il importe au constructeur :

- de prendre des précautions particulières pour assurer la stabilité des constructions, installations ou autres formes d'utilisation du sol autorisées.
- Des précautions particulières figurent dans le rapport de présentation dans la partie concernant les risques naturels.

RISQUES DE MOUVEMENTS DE TERRAINS LIE AUX TERRAINS ALLUVIONNAIRES COMPRESSIBLES

La carte du retrait-gonflement des sols argileux annexée au PLU matérialise les secteurs géographiques du territoire communal présentant des risques de mouvements de terrains liés aux terrains alluvionnaires compressibles.

Dans ces secteurs, il importe au constructeur :

- de prendre des précautions particulières pour assurer la stabilité des constructions, installations ou autres formes d'utilisation du sol autorisées.
- Des précautions particulières figurent dans le rapport de présentation dans la partie concernant les risques naturels.

RISQUE D'INONDATION PLUVIALE

La cartes des axes de ruissellements annexée au PLU matérialise les secteurs géographiques du territoire communal présentant des risques d'inondation pluviale.

Dans les secteurs agricoles ou naturels éloignés de l'urbanisation ou destinés à être maintenus en dehors de toute extension de l'urbanisation, et dans lesquels le ruissellement se concentre dans un talweg, seront interdits sur une distance de 10 m de part et d'autre de l'axe de ruissellement, toute construction, remblai ou clôture susceptible de faire obstacle à l'écoulement.

Dans les secteurs urbains ou situés à proximité de l'agglomération et dans lesquels l'écoulement se produit dans un talweg, toute construction sera évitée sur une distance de 5 m de part et d'autre de l'axe d'écoulement ainsi que tout remblai ou clôture susceptible d'aggraver le risque ailleurs.

RISQUE LIE AUX CANALISATIONS DE TRANSPORT DE MATIERE DANGEREUSE

La carte du tracé des canalisations de transport de matières dangereuses et sa fiche d'information annexée au PLU matérialise et indique les distances de protection à prendre en compte, à savoir le maintien d'une distance de part et d'autre de l'axe de la canalisation

- Dans les zones justifiant des restrictions en matière de développement de l'urbanisation :
 - Zone permanente d'interdiction :

Toutes nouvelles constructions ou extensions d'immeubles de grande hauteur (IGH) et d'établissements recevant du public (ERP) susceptibles de recevoir plus de 100 personnes sont interdites à 10 m de la canalisation.

- Zone intermédiaire :

Des restrictions de construction ou d'extension d'établissements recevant du public (ERP) de plus de 100 personnes et d'immeubles de grande hauteur (IGH) existent sont interdites à 220 m de la canalisation. Les projets de ce type devront faire l'objet d'une analyse entre l'aménageur et le gestionnaire de réseau. A l'issue de celle-ci, ils seront soumis à l'avis de la DRIRE.

- Dans les zone justifiant vigilance et information :

Zone dans laquelle une information du transporteur doit être réalisée pour tout projet d'urbanisme. Cette démarche doit permettre au transporteur de suivre l'évolution de l'environnement à proximité de 285 m de ses ouvrages afin de renforcer le cas échéant leur niveau de sécurité.

NUISANCES

NUISANCES SONORES EMANANT DE L'AEROPORT ROISSY-CHARLES-DE-GAULLE

Toutes constructions autorisées dans les zones de bruits feront l'objet de mesures d'isolation acoustique prévues à l'article L.147-6 du code de l'urbanisme.

TITRE V. DISPOSITIONS APPLICABLES AUX ZONES NATURELLES

CHAPITRE UNIQUE - DISPOSITIONS APPLICABLES A LA ZONE N

ARTICLE N 1 : OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL INTERDITES

Sont interdites toutes les occupations et utilisations du sol non autorisées à l'article 2.

ARTICLE N 2 : OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL SOUMISES A DES CONDITIONS PARTICULIERES

2.1 - DISPOSITIONS GENERALES :

Sont admis sous réserve de respecter cumulativement :

- Les mesures relatives aux protections, risques et nuisances ;
- Les conditions suivantes :
 - Les constructions et installations nécessaires à l'exploitation ou à l'entretien de la forêt et des bois.
 - Les exhaussements et affouillements de sol à condition qu'ils soient nécessaires aux travaux de construction autorisés, liés à la voirie ou réseaux divers, ainsi qu'aux aménagements paysagers.
 - Les constructions à vocation d'équipements publics, d'infrastructures et ouvrages techniques à condition d'être nécessaires à l'exploitation de la voirie et des réseaux publics d'infrastructures.

2.2 - DISPOSITIONS COMPLEMENTAIRES DANS LE SECTEUR NA :

- Le constructeur doit prendre toute disposition pour assurer la stabilité des constructions, installations ou autres formes d'utilisation du sol autorisées.
- Toute demande d'occupation ou d'utilisation du sol dans ce secteur doit être soumise à l'avis des services de l'État compétents en matière de carrières selon les indications portées sur la liste des servitudes d'utilité publique annexée.

2.3 - DISPOSITIONS COMPLEMENTAIRES AU SECTEUR NC :

Sont admis, en complément des dispositions de l'article 2.1 :

- L'exploitation des carrières, comprenant tous les ouvrages, dépôts, constructions et installations nécessaires (soumises ou non à autorisation ou à déclaration), sous réserve de conditions particulières d'exploitation et de remise en état du site à fixer dans le cadre des textes réglementaires en vigueur.
- Les logements de fonction à condition qu'ils soient nécessaires au gardiennage du site.
- Les constructions à usage de bureaux à condition qu'elles soient nécessaires à l'exploitation.
- Le stockage de déchets inertes dans le cadre des textes réglementaires en vigueur et le stockage temporaire des matériaux inertes issus des activités du BTP en vue de leur valorisation, comprenant toutes les installations et constructions nécessaires.
- Le stockage de déchets amiantés dans le cadre de la remise en état des excavations de carrières conformément aux textes réglementaires en vigueur.
- La réhabilitation et le réaménagement de ces sites en fin d'exploitation (remise en culture, forêt, zone naturelle, aménagements paysagers ou aménagements pour des loisirs à dominante plein air).

2.4 - DISPOSITIONS COMPLEMENTAIRES AU SECTEUR NF :

Sont admis, en complément des dispositions de l'article 2.1 :

- Le réaménagement des bâtiments existants à des fins d'activités d'habitations, de bureaux, de restauration, d'hébergement hôtelier, de sport ou de loisirs, de tourisme ou nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif et les changements de destination vers l'une des vocations citées précédemment, à condition que :
 - De par leurs existences et leurs fonctionnements, les constructions ne sont pas susceptibles de compromettre la vocation naturelle de la zone.
 - Les constructions ne portent atteinte ni à la salubrité, ni à la sécurité et ne constituent pas une gêne qui excède les inconvénients normaux du voisinage.
 - Les transformations apportées aux bâtiments existants ne sont pas de nature à porter atteinte au caractère ou à l'intérêt des lieux avoisinants.
 - Les transformations nécessaires à l'adaptation du bâti doivent être réalisées en extension du bâti existant dans la limite de 10 % de la surface de plancher existante. Les démolitions avec reconstruction d'une surface de plancher équivalente au bâti existant démolie peuvent s'ajouter à la surface de plancher ci-avant autorisée. Cette surface de plancher sera obligatoirement réalisée en extension du bâti existant dans la limite des emprises définies au plan du document graphique de l'Orientation d'Aménagement et de Programmation (OAP).
 - Le bâti non identifié à caractère patrimonial au plan du document graphique de l'Orientation d'Aménagement et de Programmation (OAP) peut être démoli.

2.5 - DISPOSITIONS COMPLEMENTAIRES AU SECTEUR NM :

- Les constructions et le réaménagement de bâtiments à destination de services publics à caractère sanitaire et social, à condition que :
 - De par son existence et son fonctionnement, l'établissement n'est pas susceptible de compromettre la vocation naturelle de la zone.
 - L'établissement ne porte atteinte ni à la salubrité, ni à la sécurité et ne constitue pas une gêne qui excède les inconvénients normaux du voisinage.
 - Les transformations apportées aux constructions ne sont pas de nature à porter atteinte au caractère ou à l'intérêt des lieux avoisinants.
 - Les transformations doivent permettre une adaptation mais en aucun cas aboutir à une démolition et une reconstruction.

2.6 - DISPOSITIONS COMPLEMENTAIRES AU SECTEUR NMH :

- Les constructions à destination d'habitation, à condition qu'elles soient nécessaires à l'activité de services publics à caractère sanitaire et social, dans la limite de 150m² de surface de plancher.
- Les constructions liées à l'aménagement de jardins familiaux, dans la limite d'une surface de plancher inférieure ou égale à 5m² par abri.
- Dans le cadre d'une amélioration du confort de l'habitat existant, l'extension des constructions à condition que la surface de plancher totale, après extension, n'excède pas 150m².

2.7 - DISPOSITIONS COMPLEMENTAIRES AU SECTEUR NX :

Sont admis, en complément des dispositions de l'article 2.1 :

- Le réaménagement des bâtiments existants à des fins d'activités artisanales, de bureaux, d'accueil touristiques, de sports et de loisirs, à condition que :
 - De par son existence et son fonctionnement, l'établissement n'est pas susceptible de compromettre la vocation naturelle de la zone.
 - L'établissement ne porte atteinte ni à la salubrité, ni à la sécurité et ne constitue pas une gêne qui excède les inconvénients normaux du voisinage.

- Les transformations apportées aux constructions ne sont pas de nature à porter atteinte au caractère ou à l'intérêt des lieux avoisinants.
- Les transformations doivent permettre une adaptation mais en aucun cas aboutir à une démolition et une reconstruction.

ARTICLE N 3 : ACCES ET VOIRIE

Les terrains doivent être desservis par des voies publiques ou privées, dans des conditions répondant à l'importance et à la destination de la construction autorisée à édifier, notamment en ce qui concerne la commodité, la sécurité de la circulation et des accès, ainsi que les moyens d'approche permettant une lutte efficace contre l'incendie.

3.1 - ACCES

Pour être constructible, le terrain doit avoir accès soit à une voie publique ou privée, soit par un passage aménagé sur fond voisin si une servitude de passage existe.

Les accès doivent être adaptés au type d'occupation ou d'utilisation du sol envisagé et aménagés de façon à apporter la moindre gêne à la circulation publique.

Toute opération doit avoir un nombre minimum d'accès sur les voies publiques. Lorsque le terrain est riverain de deux ou plusieurs voies publiques, l'accès sur celle de ces voies qui présenterait une gêne ou un risque pour la circulation peut être interdit.

3.2 - VOIRIE

Les dimensions, formes et caractéristiques des voies publiques ou privées à créer doivent être adaptées aux usages qu'elles supportent et aux opérations qu'elles doivent desservir.

Les voies en impasse doivent être aménagées de telle sorte que les véhicules privés et ceux des services publics puissent y faire demi-tour.

Les voies doivent satisfaire aux caractéristiques techniques définies pour l'accessibilité aux personnes à mobilité réduite.

ARTICLE N 4 : DESSERTE PAR LES RESEAUX

Toutes installations doivent être réalisées conformément aux prescriptions du Schéma Directeur d'Assainissement de la commune.

4.1 - EAU POTABLE

Toute construction ou installation nouvelle, à usage d'habitation ou d'activités doit être obligatoirement raccordée au réseau public.

A défaut de branchement, hormis pour l'alimentation humaine, l'adduction doit être réalisée par captage, forage puits particuliers, ou par un dispositif équivalent.

4.1.1 CAS PARTICULIERS A LA ZONE NMH

Ne sont pas concernées par ces obligations de branchement aux réseaux existants les constructions liées à l'activité des jardins familiaux.

4.2 - EAUX USEES

Toute construction ou installation nouvelle, à usage d'habitation ou d'activités doit obligatoirement être raccordée au réseau.

En l'absence de réseau d'assainissement public, un dispositif d'assainissement individuel est admis. Il doit être conçu de façon à pouvoir être mis hors circuit et que la construction puisse être directement raccordée au réseau quand celui-ci sera réalisé.

Toute évacuation des eaux ménagères ou effluents non traités dans les fossés, cours d'eau et égouts pluviaux est interdite.

4.2.1 CAS PARTICULIERS A LA ZONE NMH

Ne sont pas concernées par ces obligations de branchement aux réseaux existants les constructions liées à l'activité des jardins familiaux.

4.3 - EAUX PLUVIALES

4.3.1 DISPOSITIONS GENERALES :

L'infiltration et/ou la réutilisation des eaux de pluie et de ruissellement doit être privilégié sur la parcelle.

Dans les à les zones présentant des risques de mouvement de terrain liés au gypse ou aux carrières abandonnées, identifiés au plan de zonage d'assainissement pluvial du Schéma Directeur d'Assainissement, l'infiltration des eaux pluviale et de ruissellement est proscrite. Les constructions sont obligatoirement raccordées au réseau existant.

En cas d'impossibilité technique et en fonction d'un réseau collecteur à proximité de la parcelle ou de la zone, l'évacuation des eaux pluviales pourra être envisagée vers ce réseau.

Les espaces de rétention à ciel ouvert doivent faire l'objet d'un aménagement paysager.

4.3.2 CAS PARTICULIERS A LA ZONE NMH

Les constructions destinées à l'aménagement des jardins familiaux seront équipées de récupérateur d'eaux pluviales.

4.4 - RESEAUX D'ELECTRICITE, TELEPHONE, CABLE

En cas de construction nouvelle, les réseaux d'électricité, de téléphone, d'éclairage public, de télédistribution et de télécommunication doivent être enterrés.

4.4.1 CAS PARTICULIERS A LA ZONE NMH

Ne sont pas concernées par ces obligations de branchement aux réseaux existants les constructions liées à l'activité des jardins familiaux.

ARTICLE N 5 : CARACTERISTIQUES DES TERRAINS

Non réglementé.

ARTICLE N 6 : IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX VOIES ET EMPRISES PUBLIQUES

6.1 - DISPOSITIONS GENERALES

Les constructions doivent être édifiées à au moins 4 m de l'alignement des voies publiques, privées, existantes ou à créer.

6.2 - CAS PARTICULIERS

Les dispositions de l'article 6.1 peuvent ne pas être imposées :

- Aux modifications, extensions, surélévations de bâtiments existants qui peuvent s'implanter dans le prolongement de bâtiments existants n'ayant pas les mêmes règles d'implantation seulement si le retrait avant travaux n'est pas diminué.
- Aux constructions à vocation d'équipements publics, d'infrastructures et ouvrages techniques nécessaires à l'exploitation de la voirie et des réseaux publics d'infrastructures qui peuvent s'implanter soit à l'alignement soit en respectant un retrait minimal de 1 m à condition de ne pas gêner la visibilité des usagers de la route.
- Aux constructions liées à l'activité des jardins familiaux.

ARTICLE N 7 : IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX LIMITES SEPARATIVES

7.1 - DISPOSITIONS GENERALES

L'implantation des constructions doit tenir compte de l'orientation et de la topographie du terrain ainsi que des aménagements et des constructions existantes sur les parcelles voisines.

Les constructions doivent s'implanter en respectant un retrait minimal de 4 m.

7.2 - CAS PARTICULIERS

Les dispositions de l'article 7.1 peuvent ne pas être imposées :

- Aux modifications, extensions, surélévations de bâtiments existants qui peuvent s'implanter dans le prolongement de bâtiments existants n'ayant pas les mêmes règles d'implantation seulement si le retrait avant travaux n'est pas diminué.
- Aux constructions à vocation d'équipements publics, d'infrastructures et ouvrages techniques nécessaires à l'exploitation de la voirie et des réseaux publics d'infrastructures qui peuvent s'implanter soit à l'alignement soit en respectant un retrait minimal de 1 m à condition de ne pas gêner la visibilité des usagers de la route.

ARTICLE N 8 : IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS LES UNES PAR RAPPORT AUX AUTRES SUR UNE MEME PROPRIETE

8.1 - DISPOSITIONS GENERALES

Les constructions situées sur une même propriété doivent, si elles ne sont pas contiguës, être distantes les unes des autres de 2m50 au minimum.

Toute partie de bâtiment faisant face à une baie doit en être éloignée d'au moins 4 mètres.

8.2 - CAS PARTICULIERS

Les dispositions de l'article 8.1 peuvent ne pas être imposées :

- Aux modifications, extensions, surélévations de bâtiments existants qui peuvent s'implanter dans le prolongement de bâtiments existants n'ayant pas les mêmes règles d'implantation seulement si la distance entre les constructions avant travaux n'est pas diminuée, si les travaux n'ont pas pour effet de réduire l'éclairage et l'ensoleillement des constructions et si les baies créées sont situées à distance réglementaire.
- Aux constructions à vocation d'équipements publics, d'infrastructures et ouvrages techniques nécessaires à l'exploitation de la voirie et des réseaux publics d'infrastructures qui peuvent s'implanter soit à l'alignement soit en respectant un retrait minimal de 1 m à condition de ne pas gêner la visibilité des usagers de la route.
- Aux constructions des abris de jardins, prévues pour l'aménagement des jardins familiaux.

ARTICLE N 9 : EMPRISE AU SOL

L'emprise au sol des constructions n'est pas réglementée.

9.1. CAS PARTICULIERS A LA ZONE N_{MH}

Les constructions d'abris de jardin, liées à l'aménagement des jardins familiaux auront une emprise au sol inférieure ou égale à 5m² par abri.

ARTICLE N 10 : HAUTEUR MAXIMALE DES CONSTRUCTIONS

10.1 - MESURE DE LA HAUTEUR DES CONSTRUCTIONS

La hauteur totale des constructions se mesure sur tout point du bâtiment depuis le terrain naturel avant travaux.

10.2 - DISPOSITIONS GENERALES

La hauteur des constructions ne doit pas excéder :

- 7 m à l'égout du toit ou à l'acrotère ;
- 12 m au faîtage.

10.3 - CAS PARTICULIERS

Au-dessus de la hauteur maximum, les ouvrages indispensables de faible emprise (souches de cheminées, garde-corps à claire-voie, etc.) sont autorisés.

Le dépassement est autorisé pour des raisons architecturales, techniques ou fonctionnelles justifiées (silo, serres, manèges hippiques, etc.).

Un dépassement de la hauteur réglementaire peut être autorisé (de 2 mètres, pour avoir une même hauteur que les constructions voisines, ou pour tenir compte de la pente du terrain (limite en partie amont du bâtiment).

Pour les extensions de constructions existantes, la même hauteur que la construction existante est autorisée.

Dans le cadre de l'aménagement des jardins familiaux, la hauteur des abris de jardin n'excédera pas 2.50 mètres au faîtage.

Aucune limitation de hauteur n'est fixée pour les équipements d'intérêt général liés à la voirie et aux réseaux divers dont les conditions d'utilisation justifient un dépassement de la hauteur réglementaire.

ARTICLE N 11 : ASPECT EXTERIEUR

11.1 - INSERTION DANS L'ENVIRONNEMENT

Toute construction ou ouvrage à édifier ou à modifier devra tenir compte de l'environnement existant et veiller à s'y inscrire harmonieusement.

L'autorisation d'utilisation du sol pourra être refusée ou assortie de prescriptions spéciales si les constructions ou ouvrages, par leur situation, leur architecture, leur dimension ou leur aspect extérieur sont de nature à porter atteinte au caractère des lieux avoisinants, aux sites, aux paysages naturels ou urbains ainsi qu'à la conservation des perspectives monumentales.

11.2 - FAÇADES

Matériaux

Les matériaux utilisés doivent être en harmonie avec l'environnement de la construction.

Sont interdits l'emploi à nu de matériaux destinés à être recouverts, l'emploi d'imitations de matériaux, ainsi que l'emploi en façade de matériaux d'aspect bardages métalliques bruts et de tous matériaux hétéroclites ou disparates non prévus pour cet usage.

Couleurs

Les couleurs vives ou criardes, y compris sur les menuiseries extérieures sont interdites.

Les couleurs des matériaux de parement et des peintures extérieures doivent s'harmoniser entre elles et avec l'environnement de la construction.

Tous les tons se référant aux couleurs de matériaux naturels sont recommandés, de préférence de tons clairs.

11.3 - TOITURES

La pente des toitures des habitations neuves ne doit pas être inférieure à 30° (2 ou 4 pans).

Une pente de toit inférieure à la pente minimale autorisée ou une toiture mono-pente pourra être autorisée pour les annexes, les abris de jardin, garages, vérandas et toitures terrasses végétalisées.

Les couvertures auront l'aspect et la teinte de tuiles ocres, brunes, rouges vieilli, feu, flammé ou d'ardoises ou de zinc bleu à anthracite.

11.4 - CLOTURES

Hauteur

La hauteur totale des clôtures n'excédera pas 1,80 m en limite séparative et 1,60 m sur rue.

Dans le cas de clôtures entourant un secteur d'ICPE, les hauteurs maximales peuvent atteindre 2.50m.

En cas de reconstruction d'un mur de clôture existant qui ne respecte pas les hauteurs indiquées ci-avant, la reconstruction à l'identique est autorisée.

Aspect

Les clôtures doivent être réalisées en harmonie avec les constructions existantes et les clôtures environnantes.

Elles doivent être constituées :

- D'une haie végétale doublée ou non de grillage.
- D'un mur plein réalisé en pierres apparentes appareillés en lits horizontaux ou en maçonnerie enduite.

- D'un muret, réalisé en pierres apparentes appareillés en lits horizontaux ou en maçonnerie enduite, pouvant être surmonté d'un grillage, d'un barreaudage vertical métallique, de lisses ou de panneaux de bois peints.
- De barreaudage vertical métallique, de lisses ou de panneaux de bois peints.

Les clôtures composées de grillages à mailles soudées sont interdites.

La perméabilité des clôtures doit être assurée notamment en partie basse afin de permettre le libre écoulement des eaux et la circulation de la petite faune.

L'emploi à nu de matériaux destinés à être recouverts est interdit.

L'emploi de matériaux d'aspect plaques de béton non revêtues est interdit.

11.4.1 CAS PARTICULIER A LA ZONE NMH

Dans le cadre de l'aménagement des jardins familiaux, les clôtures seront constituées de grillage simple torsion d'une hauteur maximum de 1.50 mètres soutenus par des poteaux en bois.

11.5 - ANNEXES ET EXTENSIONS

Les annexes et extensions doivent être construites en harmonie de matériaux avec le bâtiment principal.

11.6 - DIVERS

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

Les containers d'ordures ménagères ou de collecte sélective doivent être intégrés à la construction ou à la clôture ou dissimulés par des écrans végétaux.

Les postes de transformation électrique ou de détente à gaz doivent être positionnés en limite de domaine public intégrés à la construction ou à la clôture.

Les boîtes aux lettres doivent être intégrées à la construction ou à la clôture. Elles sont interdites sur le domaine public.

11.7 - CLAUSES PARTICULIERES

Exceptionnellement, les dispositions édictées par le présent article, relatives aux toitures et parements extérieurs peuvent ne pas être imposées dans les cas suivants :

- Extension d'un bâtiment existant, en cohérence avec celui-ci ;
- Projet dont l'intégration dans l'environnement architectural et urbain aura été particulièrement étudiée ;
- Aux constructions à vocation d'équipements publics, d'infrastructures et ouvrages techniques nécessaires à l'exploitation de la voirie et des réseaux publics d'infrastructures.
- Aménagement des jardins familiaux

11.8 - PATRIMOINE BÂTI REMARQUABLE :

Les prescriptions relatives aux éléments paysagers bâti repérés au titre de l'article L. 123-1-5-III-2° du code de l'urbanisme pour être protégés sont décrites en annexe du règlement « Patrimoine bâti remarquable ».

ARTICLE N 12 : STATIONNEMENT

12.1 - GENERALITES

Au regard des dispositions prévues par l'article L.123-1-13 du Code de l'urbanisme, il ne peut être exigé plus d'une aire de stationnement par logement lors de la construction de logements locatifs financés avec un prêt aidé par l'État.

Il est rappelé que les places de stationnement doivent satisfaire aux exigences de la loi pour leur utilisation par les personnes à mobilité réduite.

12.2 - NORMES DE STATIONNEMENT

Le stationnement des véhicules correspondant aux besoins des constructions et installations doit être assuré en dehors des voies publiques ou privées.

Il sera réalisé sur le terrain le nombre de places minimum fixé à l'annexe « Normes de stationnement » du présent règlement.

Lors de toute modification de bâtiments existants, il doit être réalisé un nombre de places de stationnement correspondant aux besoins supplémentaires.

En cas de changement de destination ou de nature d'activité, le nombre de places doit répondre aux besoins engendrés par la nouvelle destination ou le nouvel usage.

Les manœuvres et le stationnement de camion, de véhicules utilitaires, agricoles et de divers véhicules assurant des livraisons ou le transport d'animaux doivent s'effectuer en dehors des voies publiques afin de ne pas gêner les autres usagers de la voirie. Ainsi, pour les établissements recevant ou générant des livraisons, des emplacements doivent être réservés sur le terrain (aire de déchargement) pour assurer le stationnement et toutes les opérations de chargement, de déchargement, de manutention et de transit.

12.2.1 CAS PARTICULIER A LA ZONE N_{MH}

Dans le cadre de l'aménagement des jardins familiaux, la réalisation de places de stationnement sur le terrain est nécessaire à raison d'une place pour deux parcelles de jardinage.

12.3 - ADAPTATION DE LA REGLE

En cas d'impossibilité de réaliser tout ou partie des places de stationnement nécessaires sur le terrain pour des raisons techniques ou des motifs d'architecture ou d'urbanisme, le constructeur peut être autorisé, sur demande justifiée de sa part, à ce que les places manquantes soient réalisées sous l'une des formes suivantes :

- Réalisation de places de stationnement sur un terrain du même propriétaire situé dans le voisinage immédiat à moins de 300 mètres de constructions pour lesquelles ces places sont nécessaires
- Acquisition de places de stationnement dans un parc privé situé dans le voisinage immédiat
- Ces solutions de remplacement sont admises à condition que l'insuffisance de stationnement sur le terrain supportant les constructions ne soit pas susceptible, compte-tenu de sa situation, de créer une gêne pour la circulation ou de susciter un stationnement excessif sur la voie publique
- La situation des places dans le voisinage immédiat doit réellement permettre leur utilisation. La distance à parcourir à pied par les chemins normalement praticables ne pourra par conséquent excéder 300 mètres.

ARTICLE N 13 : ESPACES LIBRES

13.1 - DISPOSITIONS GENERALES :

Les constructions, installations ou aménagements doivent être accompagnés de plantations d'arbres de haute tige, fruitiers ou arbres d'essence locale, les structures végétales ainsi réalisées doivent avoir pour objet de les intégrer dans le paysage ou de créer un cadre de vie urbain en harmonie avec leur environnement.

Les espaces restés libres après implantation ou démolition des constructions doivent faire l'objet d'un traitement paysager végétal.

13.2 - PATRIMOINE NATUREL REMARQUABLE :

Les prescriptions relatives aux éléments paysagers naturels repérés au titre de l'article L. 123-1-5-III-2° du code de l'urbanisme pour être protégés sont décrites en annexe du règlement « Patrimoine naturel remarquable ».

13.3 - RECOMMANDATIONS VEGETALES :

La liste des végétaux recommandés et proscrits est présente en annexe du règlement « Recommandations végétales ».

ARTICLE N 14 : COEFFICIENT D'OCCUPATION DU SOL

Non réglementé.

ARTICLE N 15 : OBLIGATIONS IMPOSEES AUX CONSTRUCTIONS, TRAVAUX, INSTALLATIONS ET AMENAGEMENTS, EN MATIERE DE PERFORMANCES ENERGETIQUES ET ENVIRONNEMENTALES

La surface du terrain, sa forme, son relief, son exposition aux vents et au soleil, sa végétation et ses dessertes doivent servir de guide pour déterminer l'implantation et l'orientation de la construction. Lors de l'aménagement de plusieurs parcelles, il convient de prendre en compte ces paramètres le plus en amont possible, dès le stade des études préalables.

Capteurs solaires

Pour toutes les constructions, les panneaux de toiture doivent être intégrés dans la toiture en respectant son inclinaison et sans surépaisseur.

Pour toutes les constructions, les panneaux au sol ne doivent pas être visibles depuis l'espace public.

ARTICLE N 16 : OBLIGATIONS IMPOSEES AUX CONSTRUCTIONS, TRAVAUX, INSTALLATIONS ET AMENAGEMENTS, EN MATIERE D'INFRASTRUCTURES ET RESEAUX DE COMMUNICATIONS ELECTRONIQUES

Lors de constructions nouvelles, des fourreaux aptes à recevoir un réseau câblé devront être prévus

Les lignes de télécommunication et de distribution d'énergie doivent être enterrées.

16-1 : CAS PARTICULIERS A LA ZONE NmH

Ne sont pas concernées par cette obligation, les constructions liées à l'aménagement des jardins familiaux.

