



EXTRAIT DU REGISTRE DES DÉLIBÉRATIONS

DÉLIBÉRATION N° 2024-DEL-058

OBJET : Approbation de la modification n° 2 du Plan Local d'Urbanisme

L'an deux mil vingt-quatre, le dix-sept septembre, à vingt heures trente, le Conseil Municipal de la Ville de HOUDAN, légalement convoqué, s'est rassemblé au lieu ordinaire de ses séances, à l'Hôtel de Ville, sous la présidence de Monsieur Jean-Marie TETART, Maire.

Date de convocation :

11 septembre 2024

Date de publication :

11 septembre 2024

Nbre de conseillers en exercice :

22

Nbre de votants : 16

(14 présents prenant part au vote + 2 pouvoirs)

Secrétaire de séance :

Etaient présents :

TÉTART Jean-Marie, LEHMULLER Jean-Pierre, CABARET Gilles, SAUL Monique, VEILLÉ Christophe, BOURGOGNE Julien, NOYON Lucien, GRUDLER Agnès, LEBRUN Isabelle, COSTEDOAT Anne, GUYOMARD Nathalie, GANGNEBIEN Jennifer, VANHALST Damien, PASQUIER Hugo.

Etaient absents :

DEBLOIS-CARON Christine, (excusée, pouvoir à Mr Julien BOURGOGNE), BOUCAUT Jean-Baptiste (excusé, pouvoir donné à Gilles CABARET), DAMOTTE Stéphane (excusé), GALERNE Emmanuelle (excusée), SERAY Philippe, MORÉNO Ludovic, MANSAT Martine, COSSÉ Delphine.

Mme GUYOMARD Nathalie

Vu le Code Général des Collectivités Territoriales,

Vu le Code de l'Urbanisme et notamment les articles L.153-21, 22 et 24 relatif au caractère exécutoire des documents d'urbanisme, et les articles L.153-36 à 48 relatif à la procédure de modification,

Vu le Plan Local d'Urbanisme révisé en 2017, modifié le 25 septembre 2019, et le 17 septembre 2024 (modification simplifiée),

Vu le dossier de modification n°2 du Plan Local d'Urbanisme,

Vu la délibération 2023-DEL-067 du 21 septembre 2023 par laquelle le Conseil municipal a approuvé les modalités de concertation du public,

Vu la délibération 2023-DEL-089 du 21 novembre 2023 allongeant le délai de concertation du public,

Vu la délibération 2024-DEL-042 du 09 avril 2024 par laquelle le Conseil municipal a tiré le bilan de la concertation au public,

Vu la notification du projet de modification n°2 du Plan Local d'Urbanisme de la commune de Houdan aux personnes publiques en date du 5 avril 2024,

Vu l'arrêté n° ART-AG-2024-004 du 14 mai 2024 prescrivant l'enquête publique relative au projet de modification n°2 du Plan Local d'Urbanisme de la commune de Houdan qui s'est déroulée du 05 juin 2024 au 08 juillet 2024,

Vu les avis émis par les personnes publiques ainsi que l'avis de la Mission régionale d'autorité environnementale (MRAe) relatif à l'évaluation environnementale,

Vu les observations du public émises au cours de l'enquête publique,

Vu le rapport du commissaire enquêteur, et notamment les conclusions motivées et l'avis favorable sans réserve en date du 18 juillet 2024,

Considérant que les résultats de l'enquête publique et que les avis rendus par les personnes publiques justifient quelques modifications au projet de modification n°2 du Plan Local d'Urbanisme,

Considérant que le dossier de modification n°2 du Plan Local d'Urbanisme tel qu'il est présenté au Conseil Municipal est prêt à être approuvé conformément à l'article L.153-43 du Code de l'Urbanisme,

Après exposé de Monsieur le Maire et le débat organisé en séance sur le projet de modification n°2 du Plan Local d'Urbanisme, y compris les conclusions du Commissaire-Enquêteur,

**Après en avoir délibéré, le Conseil Municipal,
à l'unanimité des membres présents et représentés, soit 16 voix POUR**



Article 1 : approuve le dossier de modification n° 2 du Plan Local d'Urbanisme de la Commune de Houdan tel qu'elle est annexée à la présente délibération.

Article 2 : dit que la présente délibération fera l'objet d'un affichage en Mairie pendant un mois et une mention dans un journal diffusé dans le département.

Article 3 : dit que la présente délibération sera exécutoire à l'accomplissement des mesures de publicité.

Article 4 : indique qu'un exemplaire du dossier de modification n° 2 du Plan Local d'Urbanisme approuvé est tenu à la disposition du public à la Mairie, aux jours et heures habituels d'ouverture.

A HOUDAN, le 17 septembre 2024

La Secrétaire de séance,
Nathalie GUYOMARD



Le Maire,
Jean-Marie TÉTART



DÉLIBÉRATION RENDUE EXÉCUTOIRE

La présente délibération peut faire l'objet :

- d'un **recours gracieux** auprès du Maire dans un délai de deux mois à compter de sa publication et de sa transmission au contrôle de légalité. L'absence de réponse dans un délai de deux mois à compter de la réception du recours équivalant, par principe et sauf exceptions, à une décision implicite de rejet en application de l'article L.411-7 du Code des relations entre le public et l'administration.
- d'un **recours contentieux** auprès du tribunal administratif de Versailles, notamment par voie électronique via l'application «Télérecours citoyen» accessible sur le site internet www.telerecours.fr, dans un délai de deux mois à compter de sa publication et de sa transmission au contrôle de légalité, ou à compter de la réponse explicite ou implicite du Maire si un recours gracieux a été préalablement exercé, notamment dans les cas où un recours administratif préalable est obligatoire.

Envoyé en préfecture le 19/09/2024

Reçu en préfecture le 19/09/2024

Publié le 20/09/2024

ID : 078-217803105-20240917-2024_DEL_058-DE

Berger
Levrault

COMMUNE DE
HOUDAN

MODIFICATION N°2 DU PLAN LOCAL D'URBANISME DOSSIER



Vu pour être annexé à la délibération du 17 septembre 2024 approuvant la modification n°2 du P.L.U.

Le Maire
Jean-Marie TETART

Département des Yvelines
Commune de HOUDAN

**Plan Local d'Urbanisme
Modification N°2**

Liste des pièces

1. Notice de présentation

2. Règlement modifié

3. Orientations d'Aménagement et de Programmation

4. Plan de règlement modifié

Département des Yvelines

Commune de
HOUDAN

MODIFICATION N°2 DU PLAN LOCAL D'URBANISME



1. NOTICE DE PRESENTATION

Vu pour être annexé à la délibération du 17 septembre
2024 approuvant la modification n°2 du P.L.U.

Vidal
consultants

Le Maire
Jean-Marie TETART

Sommaire

1. Objet de la modification	3
2. Présentation des évolutions et des objectifs poursuivis	4
2-1. Localisation	4
2-2. Explications	5
3. Compatibilité avec les prescriptions d'intérêt général	10
4. Rapport environnemental	11
5. Impacts sur l'agriculture	33
6. Tableau des surfaces	33
Annexe	34

1. Objet de la modification

Le P.L.U. de la commune de Houdan a été approuvé le 22 juin 2017.

Il a fait l'objet d'une première modification approuvée le 25 septembre 2019.

Le P.L.U. en vigueur depuis cette date planifie sur le site de la Prévôté une zone à urbaniser classée AUUAc5.

Les études complémentaires destinées à préparer la mise en oeuvre opérationnelle que la commune a lancées montrent que la réglementation de la zone nécessite une évolution de plusieurs articles du règlement du secteur AUUAc5 ainsi que des Orientations d'Aménagement et de Programmation correspondantes.

La présente modification est régie par les articles L.153-36 à L.153-44 du Code de l'Urbanisme.

Conformément à l'article L.153-36, la procédure de modification peut être mise en oeuvre si les changements apportés au P.L.U. n'entrent pas dans le cadre d'une révision.

Ainsi relèvent d'une révision :

- Le changement des orientations définies par le projet d'aménagement et de développement durables ;
- La réduction d'un espace boisé classé, d'une zone agricole ou d'une zone naturelle et forestière ;
- La réduction d'une protection édictée en raison des risques de nuisance, de la qualité des sites, des paysages ou des milieux naturels, ou d'une évolution de nature à induire de graves risques de nuisance ;
- L'ouverture à l'urbanisation une zone à urbaniser qui, dans les neuf ans suivant sa création, n'a pas été ouverte à l'urbanisation ou n'a pas fait l'objet d'acquisitions foncières significatives de la part de la commune ou de l'établissement public de coopération intercommunale compétent, directement ou par l'intermédiaire d'un opérateur foncier.
- la création d'orientations d'aménagement et de programmation de secteur d'aménagement valant création d'une zone d'aménagement concerté.

Considérant que les évolutions souhaitées n'entrent pas dans les champs énumérés ci-dessus, la procédure de modification peut être engagée.

2. Présentation des évolutions et des objectifs poursuivis

2-1. Localisation



Le projet

Le projet urbain de la Prévôté a été conçu tout d'abord comme un nouveau quartier entre ville et campagne. Le plan d'ensemble du futur quartier de la Prévôté place en son centre un parc d'environ 1.3 hectare. Cet espace vert public permet d'articuler une transition douce entre la zone urbanisée et terres agricoles.

En suivant la pente naturelle du terrain, cette coulée verte offrira aux futurs habitants vues sur la campagne et le centre historique de Houdan. La biodiversité y est favorisée, avec un système hydraulique, qui permet d'assurer des continuités écologiques essentielles ainsi que par des plantations présentant un aspect de verger.

Point névralgique du quartier de la Prévôté, une place publique viendra surplomber la route départementale. Cette place, véritable belvédère pour les habitants, deviendra la porte d'entrée du nouveau quartier, facilitant son accroche au centre ancien de Houdan. Elle offrira également des vues cadrées sur la silhouette du centre ancien, le clocher de l'église et le donjon.

La route départementale 912 bénéficiera de la création de cheminements piétons sécurisés et de passages piétons et cycles vers le centre de Houdan.

Une offre résidentielle diversifiée avec des logements locatifs, d'autres en accession à la propriété (des maisons et du collectifs) accompagnée d'une salle communale ou associative et des espaces de stationnement constitue le programme de construction du secteur.

Des typologies et des plans offriront des orientations pertinentes et un maximum d'ensoleillement.

Une organisation urbaine autour d'une place en belvédère avec vue vers le centre-ville historique, l'aménagement d'un plateau urbain sur la RD912 avec double entrée sur le nouveau quartier, une ambition d'éco quartier avec des objectifs écologiques qualifiés sur les espaces naturels (parc champêtre central avec vergers) et mode constructifs durables (mixte bois béton) doivent permettre de réaliser une opération exemplaire.

2-2. Explications

➤ le zonage

La présente modification du P.L.U. concerne un espace d'environ 5 hectares classé AUUAc5.

Il s'agit d'une zone à urbaniser ouverte à l'urbanisation.

Le zonage demeure sans changement dans son périmètre et son appellation.

Toutefois, des éléments non légendés au plan de zonage et non référencés au règlement écrit, ce faisant non réglementés – traits ou pointillés de couleur violet ou rouge – , apparaissant au document graphique sont supprimés afin d'éviter toute confusion, tant pour le pétitionnaire que pour le service instructeur.

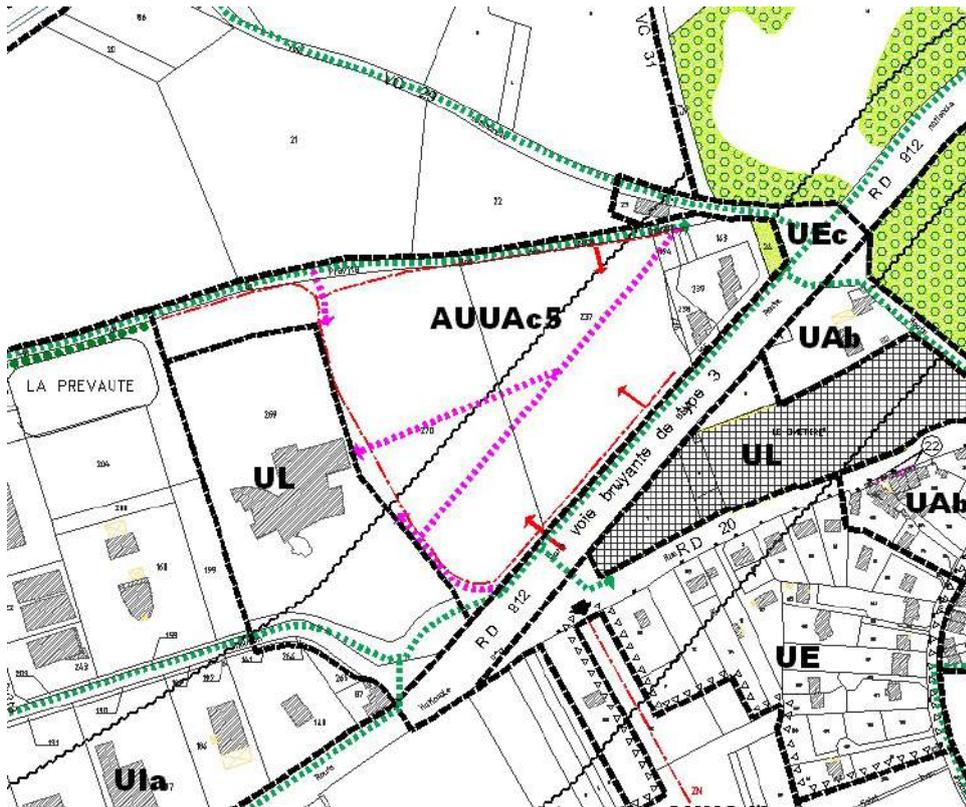
De même, les "voies vertes..." – pointillés vert au plan – sont supprimées au droit de la zone AUAUc5 car elles ne correspondent pas au projet tel qu'il ressort des études pré-opérationnelles.

Les cheminements nouveaux ou les aménagements de chemins existants qui seront effectivement mis en oeuvre ou améliorés sont représentés à l'O.A.P. .

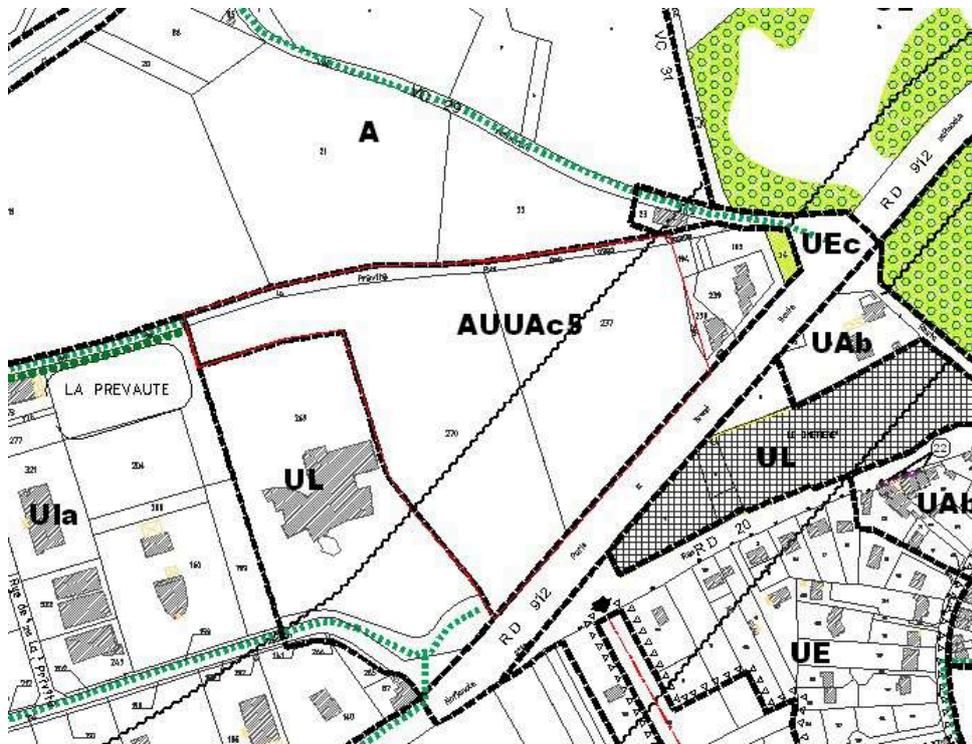
A contrario, comme l'exige l'article R.151-6 du Code de l'Urbanisme, le périmètre de l'O.A.P. concernée par la présente modification apparaît sous la forme d'un trait rouge sur le plan de zonage.

On notera que ce périmètre n'englobe pas l'hotel situé à l'extrémité Nord-Est du site dans la mesure où il s'agit d'un espace bâti non concerné par le futur développement du site de la Prévôté.

La référence au périmètre de l'O.A.P. est ajouté à la légende du plan de zonage (règlement graphique) au 1/2.500^{ème}.



**Zonage avant
modification**



**Zonage après
modification**

➤ le règlement écrit

Les études complémentaires réalisées par la commune dans la perspective d'une ouverture à l'urbanisation à court terme indiquent que les articles relatifs à l'implantation des constructions par rapport à l'alignement (article 6), par rapport aux limites séparatives (article 7), à la hauteur des constructions (article 10), à l'aspect des constructions – notamment des clôtures et des installations photovoltaïques – (article 11) au stationnement (article 12) et aux espaces libres et plantations (article 13) doivent faire l'objet d'évolutions.

Pour les articles concernant l'implantation des constructions (articles 6 et 7), il s'agit de simplifier le règlement afin de l'adapter à une opération d'aménagement d'ensemble s'implantant sur une unité foncière importante entraînant la création de voiries internes dont le calage précis reste à définir.

Néanmoins, la composition du secteur permet de fixer des implantations s'adaptant aux hauteurs différentes des constructions (par exemple la possibilité de l'alignement pour les quelques immeubles collectifs) ainsi qu'une certaine variété d'organisation du front de rue pour les constructions individuelles (possibilité pour seulement le tiers d'entre elles de s'implanter sur les deux limites latérales, les autres devant être en recul de l'une de ces limites).

L'introduction d'une distance minimum d'implantation par rapport aux limites de fond (la hauteur de la construction avec un minimum de 5 mètres) doit permettre la protection contre la promiscuité.

L'obligation de compatibilité avec l'O.A.P. relative à la zone est affirmée au règlement.

Les études quantitatives et d'implantation sur le terrain montrent que les petits immeubles collectifs doivent bénéficier d'une hauteur maximum de 4 niveaux au lieu de 3.

La possibilité, pour ces constructions, de recevoir un toit plat impose également de revoir la réglementation liée aux combles, exclusivement pour ce type de construction. La pente minimum des toits est abaissée à 27° et non 40 afin de permettre un meilleur aménagement des combles.

La question de l'impact des panneaux photovoltaïques sur le futur paysage urbain n'était pas traitée par le P.L.U. avant modification.

Des règles sont donc apportées pour la future opération, imposant des proportions verticales et une pose en tableau, c'est-à-dire sans surélévation par rapport au plan de toiture.

Toitures et façades végétalisées restent autorisées.

Outre le bois, les fenêtres pourront être en aluminium peint (à l'exclusion du noir) ou en PVC.

Il a été choisi de renforcer la réglementation des clôtures en la précisant.

Ainsi, la réglementation générale de l'aspect des clôtures est sans changement, mais il est demandé qu'en cas d'assemblage d'un grillage et d'une haie vive, cette dernière soit située du côté de l'espace public.

La hauteur des clôtures est limitée à 1,80m.

Des passages pour la petite faune devront être intégrés en partie basse de ces clôtures.

A l'article 12, les obligations en matière de stationnement des vélos sont reformulées d'une part au regard du code de l'urbanisme – concerne habitat et bureau – et d'autre part au regard des surfaces prévues pour les aménagements effectifs.

Si les deux places par logements restent obligatoires, une place non close est exigée pour chaque unité foncière recevant une construction à usage d'habitation afin de prévenir le stationnement des résidents sur l'espace public.

La possibilité de ne pas réaliser les places requises sur l'unité foncière, jusqu'alors applicable au secteur, est supprimée.

La typologie des haies est ajoutée à l'article 13 afin d'assurer des essence bocagères.

Par ailleurs, la structure du règlement écrit en vigueur renvoie, pour la zone AUUA, aux articles de la zone UA et aux secteurs de celles-ci – UAc en l'occurrence.

Or le règlement de la zone UA comporte de très nombreuses règles s'appliquant au tissu existant du centre-bourg et par conséquent au bâti d'intérêt patrimonial.

Il convient donc d'adapter le règlement pour les aménagements périphériques.

L'évolution, même assez marginale, des règles pouvant s'appliquer exclusivement à la zone AUUAc5 – le secteur de la Prévôté – est susceptible d'apporter de la confusion dans la gestion des autorisations d'occupation du sol de la future opération.

Il a donc été décidé de créer un règlement spécifique AUUAc5 en conservant ce qui s'appliquera effectivement à ce secteur – règles stables et modifications et compléments évoquées ci-dessus – et conséquemment de supprimer du règlement AUUA toute référence liée à ce secteur AUUAc5.

Un tableau comparatif figure à la fin de la notice.

➤ les orientations d'aménagement et de programmation (O.A.P.)

L'O.A.P. numéro 2 est consacrée au secteur AUUAc5 de la Prévôté.

Ses orientations, dont un schéma de principe illustratif, s'appuient sur une étude du développement global de la ville réalisée en 1997.

Schéma de composition – à titre illustratif



**Schéma de
modification**

Les études pré-opérationnelles récentes viennent faire évoluer ces premières orientations.

Néanmoins, des principes importants comme la densité de l'opération – au moins 35 logements à l'hectare –, l'organisation autour d'un vaste espace vert à la fois central et irrigant l'ensemble du quartier, la structuration urbaine de l'angle Sud-Ouest et le traitement "urbain" de la RD912 sont préservés.

L'évolution majeure concerne la desserte de l'opération en liaison avec la RD912 retraitée.

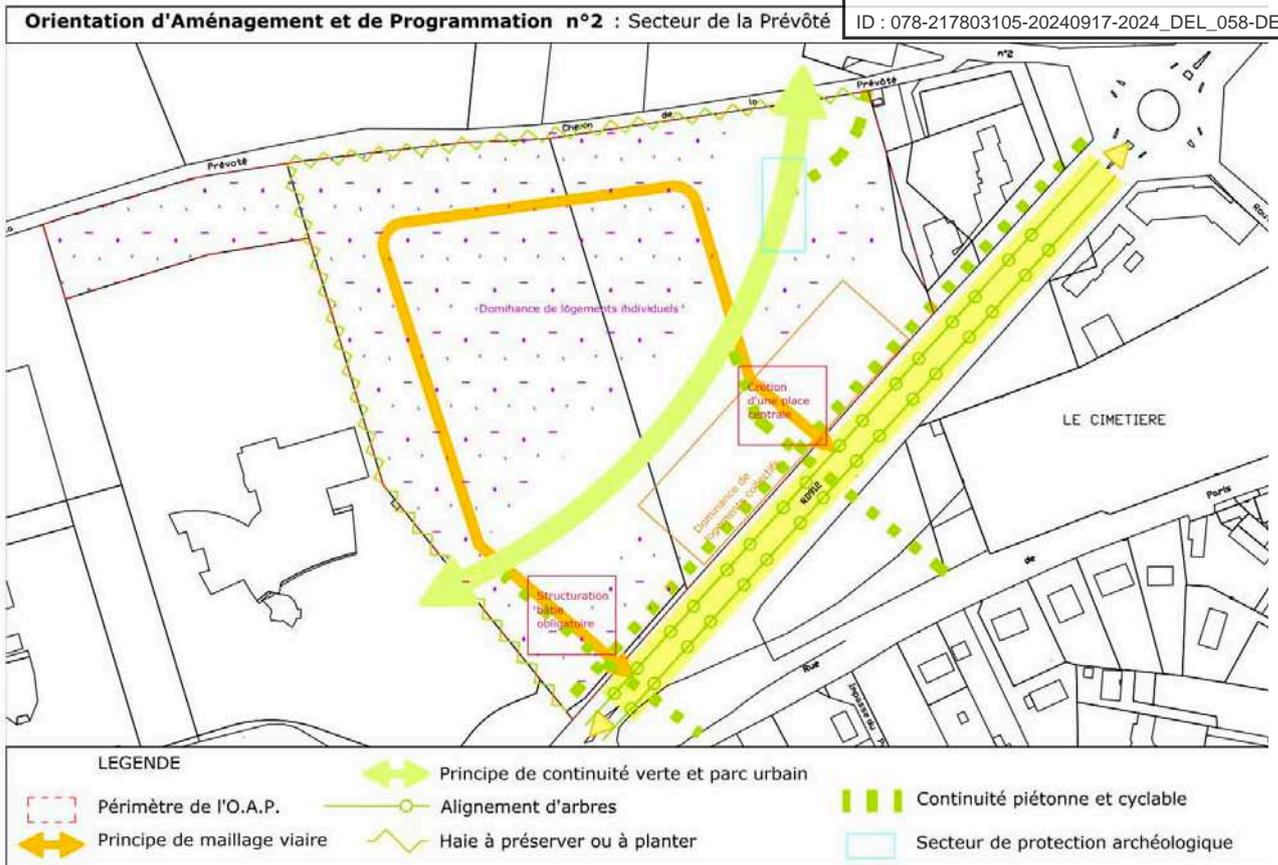
Ainsi, la structure de la voirie est simplifiée et n'est plus strictement périphérique.

On notera que ce choix permet de préserver le chemin de la Prévôté au Nord et la haie limitant la zone et le secteur d'équipement située à l'Ouest. Il permet de créer une structure bocagère périphérique à l'opération.

Ce choix d'organisation de la voirie entraîne une configuration différente des îlots urbanisés.

Par ailleurs, la RD912 ne sera plus traitée par une contre-allée, mais via sa transformation en avenue, plantée et traversée perpendiculairement par des rues accédant directement à la rue de Paris et au centre ville.

Ce schéma de circulation devrait favoriser la fluidité des circulations Nord-Sud et le liaisonnement du quartier avec le reste de la ville et notamment sa structure commerciale.



Une trame verte est constituée par un principe d'espace de pleine terre en continu représentant au moins 25% de l'ensemble de la future opération.

Enfin, l'O.A.P. définit un nombre maximum de logements pour l'opération avec une répartition envisagée entre les différents types et financements.

3. Compatibilité avec les prescriptions d'intérêt général

Les évolutions qui font l'objet de la présente modification sont sans aucun impact sur les prescriptions d'intérêt général et les servitudes.

On notera qu'une canalisation de gaz – servitude I1 – passe sous la RD912. Les distances de recul prévues par la servitude devront être respectées.

4. Rapport environnemental

La commune de Houdan a décidé de mener une évaluation environnementale dans le cadre de la présente modification.

Comme le premier chapitre de la présente note le précise, les évolutions issues de la procédure concernent un espace restreint – environ 5 hectares – et n'apportent aucun changement réglementaire fondamental.

En revanche, les études pré-opérationnelles déjà réalisées permettent de disposer d'éléments assez précis quant aux incidences futures de l'urbanisation du secteur et de montrer que le choix originel de cet espace comme zone à urbaniser avait bien anticipé la limitation des impacts sur l'environnement de Houdan et des territoires avoisinants.

Ce faisant, certains développements et explications débordent un peu du strict cadre de la mesure des incidences de la procédure de modification du PLU.

4.1. Compatibilité avec les prescriptions d'intérêt général

Code de l'Urbanisme, article R151-3-1° :

Au titre de l'évaluation environnementale, le rapport de présentation :

1° Décrit l'articulation du plan avec les autres documents d'urbanisme et les plans ou programmes mentionnés aux articles L. 131-4 à L. 131-6, L. 131-8 et L. 131-9 avec lesquels il doit être compatible ou qu'il doit prendre en compte ;

- **Servitudes d'Utilité Publique**

Le secteur est concerné par la Servitude d'Utilité Publique suivante :

- I1 : Canalisation de transport de gaz

La modification du PLU n'impacte pas la portée juridique des Servitudes d'Utilité Publique, qui demeurent applicables.

Elle ne va pas à l'encontre des prescriptions contenues dans les actes et réglementations associés à cette servitude.

- **Documents supra-communaux**

Le PLU, et donc la présente modification, est compatible avec les documents supra-communaux suivants :

- Le Schéma Directeur d'Aménagement et de Gestion des Eaux (SDAGE) du bassin Seine-Normandie adopté le 23 mars 2022 pour la période 2022-2027 et le PGRI,
- Le Schéma Régional du Climat, de l'Air et de l'Energie (SRCAE) de l'Île de France
- Le Schéma Directeur de la Région Île-de-France (SDRIF).

- **Compatibilité de la modification avec le SDAGE Seine-Normandie**

Le projet ne conduit pas à perturber les milieux humides, les milieux aquatiques ou à altérer la trame verte et bleue.

S'il conduit à des rejets d'eaux pluviales au milieu naturel, la mise en place d'un dispositif de rétention couplé à un ouvrage de régulation permettra de réduire les impacts qualitatifs et quantitatifs sur les milieux situés en aval.

- **Compatibilité de la modification avec le PGRI Seine-Normandie**

Le projet prévoit l'aménagement d'équipements en dehors des secteurs exposés aux inondations. Si le projet prévoit une imperméabilisation des sols supérieure à celle actuelle, la mise en place de dispositifs de gestion des eaux pluviales permettra de compenser ces effets et de préserver ainsi les enjeux situés en aval.

Le projet ne va pas à l'encontre du PGRI Seine-Normandie.

- **Compatibilité de la déclaration de projet avec le SRCAE**

Le projet s'inscrit dans la logique du SRCAE en proposant la mise en œuvre de bâtiments conçus de manière à réduire les consommations énergétiques (conception bioclimatique) et à favoriser les énergies renouvelables. De par sa localisation proche du centre-ville, et sa mise en œuvre de liaison piétons-cycles, le projet concourt à la limitation des déplacements automobiles.

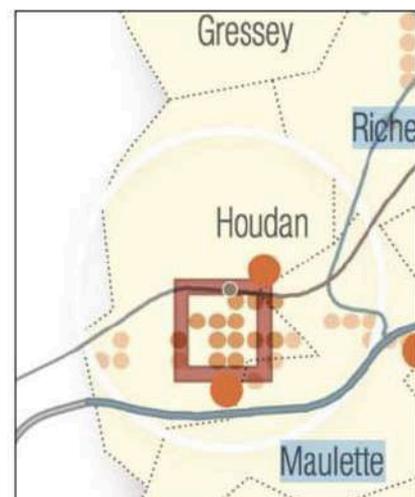
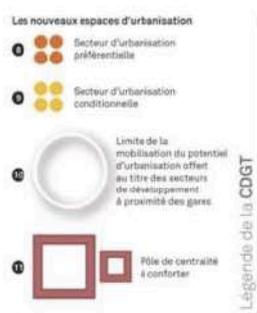
Il contribue donc à la mise en œuvre des objectifs du SRCAE.

- **Compatibilité de modification avec le SDRIF**

On rappellera que le SDRIF identifie Houdan comme pôle de centralité à conforter hors agglomération centrale.

De ce fait des possibilités de développement, tant en matière résidentielle que dans le domaine économique, y ont été programmées.

Le P.L.U. approuvé en juin 2017 est, bien entendu, compatible avec ce schéma, et tel est donc la présente modification qui n'a aucun impact sur les surfaces urbanisées, ni sur les ratios de densité exigés par le SDRIF.



Document	Manière dont la modification en prend acte	Modalités complémentaires
<i>SDAGE Seine-Normandie</i>	Pas d'interférence sur les milieux humides, ni sur la trame verte et bleue	Dispositif de rétention des eaux pluviales
<i>PGRI Seine-Normandie</i>	Limitation de l'imperméabilisation des sols et compensation par des dispositifs de rétention	
<i>SRCAE</i>	Conception des bâtiments réduisant la consommation énergétique. Liaison aisée avec le centre-ville.	
<i>SDRIF</i>	Le secteur est compris dans les « secteurs d'urbanisation préférentiels ».	

4.2. Analyse de l'état initial, enjeux, perspectives d'évolutions et impacts de la mise en compatibilité sur le secteur concerné

- **Etat initial et enjeux identifiés sur le site**

Code de l'Urbanisme, article R151-3-2°

Au titre de l'évaluation environnementale, le rapport de présentation :

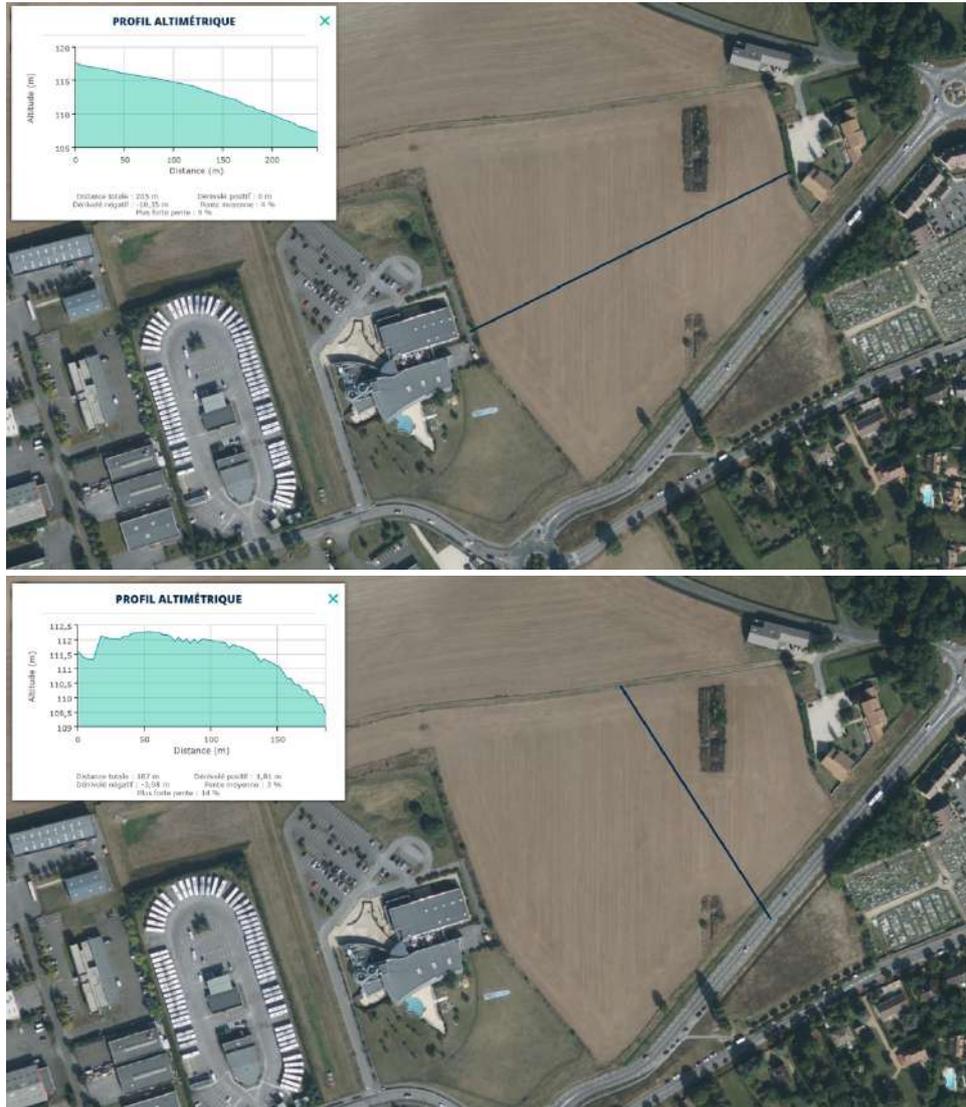
2° Analyse l'état initial de l'environnement [...]

Espace concerné	
Périmètre	<p><i>Périmètre concerné par la procédure</i></p> 
Procédure foncière	Achat par l'EPFY : 2011
Occupation du sol actuelle	<p>Terre agricole cultivée par un exploitant dont le siège est situé à Houdan au travers d'un bail provisoire depuis l'achat du terrain par la collectivité.</p> <p>Le Registre Parcellaire Graphique fournit les données suivantes :</p> <ul style="list-style-type: none"> - RPG 2018 : colza d'hiver - RPG 2019 : blé tendre d'hiver - RPG 2020 : orge d'hiver - RPG 2021 : orge d'hiver - Campagne 2022 : orge d'hiver - Campagne 2023 : orge d'hiver -
Superficie	environ 5,1 ha

Situation du site au regard du patrimoine urbain, bâti et paysager

Grand paysage

Le site présente une pente d'Ouest en Est et une dénivellée de 13 mètres entre le point culminant et le point le plus bas.



Profils altimétriques du secteur (source : Géoportail)

Eléments protégés et périmètres de protection

Pas de monument historique classé ou inscrit sur le site.
Hors périmètres de protection des abords des monuments historiques
Hors sites classés ou inscrits

Eléments de paysage et patrimoine inventorié

Le site ne comporte :

- ni élément répertorié dans les bases du ministère de la culture (plateforme POP),
- ni élément de paysage protégé ou inventorié au PLU

Archéologie

Suite au diagnostic archéologique réalisé sur le site en 2012, un arrêté de prescriptions de fouilles a été notifié le 15 octobre 2012.

Les fouilles menées préalablement à l'aménagement de la "ZAC de la Prévôté" à Houdan ont permis de repérer plusieurs indices, plus ou moins conséquents, d'occupations humaines, contribuant à enrichir une documentation localement inégale. Les travaux de terrain réalisés sur les quelques cinq hectares concernés par le projet d'aménagement ont toutefois fourni des résultats contrastés.

Le Paléolithique moyen est représenté sous la forme d'une concentration d'une trentaine d'artefacts en silex local. Les excavations réalisées à proximité immédiate indiquent que le secteur occupé se développe sur une superficie ne dépassant pas 800 m².

Les témoignages matériels datés de la fin du Néolithique ou du début de l'âge du Bronze demeurent relativement ténus et extrêmement localisés à l'échelle de l'opération.

Situation du site au regard des milieux naturels et de la biodiversité

Situation par rapport aux périmètres de protection et d'inventaires (Natura 2000, ZNIEFF...)

. Hors périmètres de protection et d'inventaires
 . Hors zones de préemption au titre des Espaces Naturels Sensibles.

Les sites Natura 2000 les plus proches sont :

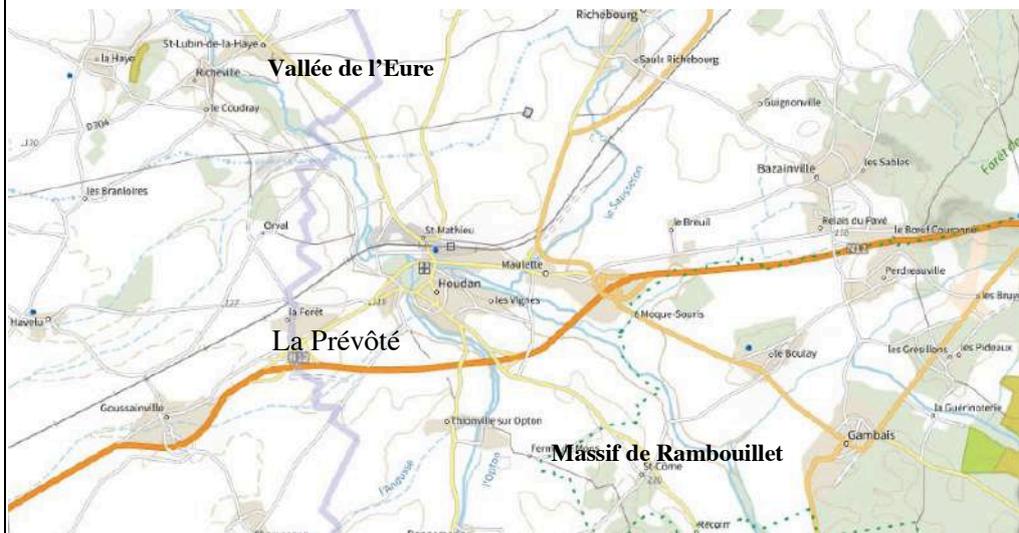
- le SIC Vallée de l'Eure de Maintenon à Anet (FR2400552) et vallons affluents dont un élément appelé « côte de la Haye » est situé à 3,9km du secteur d'étude ; elle comporte des espèces inféodées aux côteaux secs et pas de chiroptère.

Au delà, la Vesgre est un affluent de l'Eure. La maîtrise des eaux pluviales – rétention et infiltration sur place pour une pluie de retour cinquantenal – permet d'affirmer que l'impact sur l'aval sera négligeable.

Le projet de la Prévôté ne présente aucune incidence notable sur la qualité du site et, ce faisant, les espèces qui le fréquentent.

- la ZPS Massif de Rambouillet et zones humides proches (FR112011) est localisé à 8km et séparée du site par les villes de Houdan et de Gambais.

L'éloignement et la configuration du site de la Prévôté (loin des lisières forestières et des milieux référencés à la ZPS) permettent d'affirmer que le projet ne présente aucune incidence notable prévisible sur le site Natura 2000 concerné.



Habitat Milieu : L'essentiel du secteur d'étude est composé de terres de culture. Il s'agit d'un milieu largement anthropisé depuis de longues années.

	<p>On repère des milieux plus variés en périphérie.</p> 
<p>Habitats, faune et flore</p>	<p>Des inventaires des milieux naturels, de la faune et de la flore ont été réalisés en juillet et septembre 2023 Ils n'ont révélé la présence d'aucune espèce rare ou protégée. Le descriptif complet est fourni en annexe.</p>
<p>Fonctionnalités écologiques (en lien avec les trames vertes et bleues)</p>	<p>La TVB issue du SRCE montre l'influence des vallées et de leurs zones basses.</p>  <p>De façon plus précise, et en référence au site d'étude, on constate que la vallée de la Vesgre et son orientation Sud-Est/Nord-Est structure les espaces naturels autour de l'urbanisation et que la ville de Houdan, tant dans son noyau historique que dans ses extensions, s'est abstenue de consommer ces terrains.</p>

	
Zones humides	<p>Hors enveloppes d’alerte des zones humides avérées et potentielles (source : DRIAT IdF).</p> 

Situation du site au regard des risques, nuisances et pollutions	
Inondations	<p>. Le secteur est situé en dehors du périmètre des zones à risque d’inondation de la Vesgre et ses affluents délimité par l’arrêté préfectoral du 2 novembre 1992. . La partie basse du site (extrémité Est) jouxte les zones potentiellement sujettes aux inondations de cave (proximité de la Vesgre et de l’Opton).</p>
Retrait-gonflement des argiles	<p>La partie Ouest du site est concernée par un aléa de retrait-gonflement des sols argileux de niveau moyen (source : Georisques)</p> 
Mouvements de terrain	<p>. Le secteur est situé en dehors du secteur concerné par le risque de mouvement de terrain dû à la présence de cavités souterraines. . Le secteur est situé en dehors du périmètre approuvé par arrêté préfectoral du 5 août 1986, d’une zone affectée ou susceptible d’avoir été affectées par d’anciennes carrières.</p>
Risque sismique	De niveau 1 – f (source : Georisques)
Potentiel radon	Faible (source : Georisques)

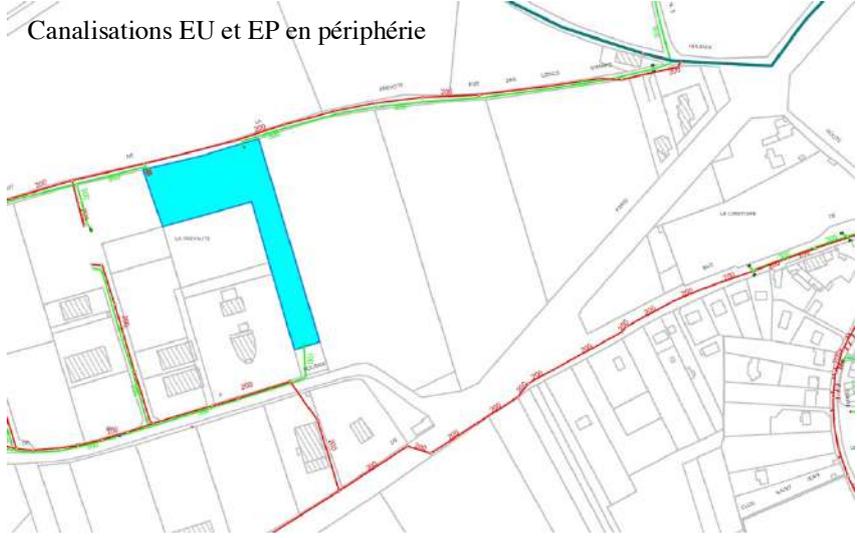
<p>Risque technologique</p>	<p>Transport de matières dangereuses : une canalisation de gaz est située sous la RD 912. Le secteur est concerné par la Servitude d'Utilité Publique (SUP) I1 correspondante instituée par arrêté préfectoral en date du 17-11-2022.</p> <p>Dans ce cadre, tout projet devra donc faire l'objet d'une « demande de renseignements » auprès du gestionnaire GRT gaz, et toute intervention d'une « déclaration d'intention de commencement de travaux ».</p> <p>La servitude limitant l'implantation des immeubles de grande hauteur et des constructions recevant du public s'applique sur 10 mètres de part en part de la canalisation.</p> 
<p>Site industriel</p>	<p>Une Installation Classée pour la Protection de l'Environnement (ICPE) est située à proximité du secteur : il s'agit de l'entreprise IDEAFORM SOTRAFER, située 8, Route de Bû - ZAC de la Prévote à 300m du secteur.</p> <p>On ne trouve aucun site Seveso dans un rayon d'un kilomètre du secteur.</p>
<p>Ancien site industriel (BASIAS)</p>	<p>3 anciens sites industriels ou activités de service à moins de 500 m du site.</p> <p>Les études historiques et documentaires ont mis en évidence la présence de parcelles agricoles depuis au moins le début du 20^{ème} siècle. Aucune activité ne semble s'être exercée au droit du site.</p> <p>Aucune source potentielle de pollution n'a été observée ou indiquée sur le site. Toutefois, compte tenu des pratiques sur les parcelles agricoles (épandage), la présence de métaux ou d'HAP n'est pas à exclure.</p> <p>Afin de contrôler la qualité des sols, 11 sondages ont été réalisés sur la zone d'étude jusqu'à 1,5-3 m de profondeur. Les analyses ont mis en évidence de légères anomalies en cadmium sur brut.</p> <p>Les autres paramètres n'ont pas mis en évidence d'anomalie ou d'impact significatif au droit du site.</p> <p>On note toutefois quelques sites BASIAS à proximité et en amont hydraulique supposé à la zone d'étude, susceptibles de provoquer un impact au droit du site par le biais de la nappe.</p> <p>Source : Rapport Geolia</p>

<p>Pollution de l'air</p>	<p>Globalement, au regard des indicateurs relevés par airparif, l'air à Houdan est peu pollué. On relève cependant, tant en 2022 qu'en 2023 des dépassements des seuils d'information (mais pas d'alerte) pour les particules PM10 et l'Ozone.</p> <p>En 2022, 5 épisodes en période hivernale pour le premier polluant et 5 épisodes en période estivale pour le second.</p> <p>Les données de 2023 font remonter le même nombre d'épisodes.</p> <p>Source: Airparif</p>
<p>Exposition au plomb</p>	<p>Houdan, comme la totalité du département des Yvelines, est une zone à risque d'exposition au plomb</p>
<p>Pollution des sols</p>	<p>Aucun site recensé dans la base de données BASOL (sites et sols pollués ou potentiellement pollués).</p>
<p>Protection de la ressource en eau</p>	<p>. Hors périmètres de protection autour des captages d'eau potable. Le captage le plus proche étant situé sur la commune de Saint-Lubin de la Haye. (source : BRGM, carte géologique imprimée 1/50 000).</p>



	<p>. Masse d'eau souterraine : D'un point de vue hydrogéologique, l'aquifère est vulnérable et non sensible.</p> <p>Le réseau hydrographique n'est néanmoins pas considéré comme vulnérable vis-à-vis d'une pollution des eaux de ruissellement provenant du site. (Source Geolia)</p>
Nuisances sonores	<p>A hauteur du secteur, l'arrêté préfectoral n°00285/DUEL du 10 octobre 2000 classe la RD 912 (ancienne RN 12) en voie bruyante de catégorie 3 (largeur des secteurs affectés par le bruit : 100 m).</p> <p>Ce classement s'applique depuis la limite de l'Eure-et-Loir jusqu'au carrefour avec la route d'Anet (rond-point situé à l'Est du secteur).</p> <p>La voie ferrée située au Nord du site génère un couloir affecté par le bruit qui n'atteint pas le secteur d'étude.</p>

Situation du site en matière de desserte et de réseaux	
Accessibilité et déplacements	<p>Le secteur est bordé au Sud par la route de Paris, RD 912 (ancienne RN 12) et au Nord par la rue des Longs Champs (chemin rural n°7).</p> <p>Il est indirectement desservi par l'échangeur situé à l'intersection de la RD912 et de la route d'Anet.</p>
Alimentation en eau potable	<p>L'eau distribuée sur la commune provient notamment des ouvrages du Champ de la Chapelle, situé à Villiers-Saint-Frédéric, du forage des Bismes à Mareil sur Mauldre et du forage de Saint-Lubin de la Haye situé en Eure et Loir.</p> <p>Le réseau présentait en 2021 un rendement de 94%.</p> <p>La conformité des analyses était de 100% tant pour le domaine bactériologique que pour le physico-chimique.</p> <p>On notera qu'une canalisation d'eau potable traverse le secteur.</p> <p>Le prestataire informe que la diamètre de la canalisation est suffisant pour le projet envisagé. Son dévoiement doit être prévu.</p> <p>La création des réseaux de desserte interne est à prévoir.</p> <p>Gestionnaire : Suez eau</p> <div style="text-align: center;"> <p>Canalisations AEP en périphérie</p> </div>
Défense incendie	Via le réseau AEP (bornes incendies à prévoir)
Rejets d'eaux usées	<p>Le système de traitement des eaux usées conduit à une station d'épuration située route d'Anet.</p> <p>Station récente (2018), elle est dimensionnée pour 10 000 équivalent/habitants. En 2022 sa charge hydraulique était de 52,52% et sa charge polluante de 40,75%. Les 24 bilans journaliers réalisés en 2022 sont tous conformes.</p> <p>Le réseau récent est en séparatif (cas du secteur Prévôté, en rouge sur l'extrait).</p> <p>Le gestionnaire nous informe qu'il sera préférable de tout envoyer vers la conduite au</p>

	<p>Nord (Chemin de la Prévôté). Cela évitera de saturer le poste de refoulement et Bassin Tampon de l'ancienne STEP. Il précise qu'au vu du bassin de collecte raccordé sur la conduite DN200 (Chemin de la Prévôté) et de la pente, celle-ci devrait avoir la capacité pour récupérer le survolume du lotissement (l'opération).</p> <p>Canalisations EU et EP en périphérie</p>  <p>Gestionnaire : Saur via une DSP pour le SIAHM</p>
Gestion des eaux pluviales	<p>Le réseau existant apparaît en vert sur l'extrait ci-dessus. Le gestionnaire nous informe que si un débit de fuite est à évacuer, l'exutoire sera également à diriger vers le Chemin de la Prévôté (EP DN500) pour les mêmes raisons que l'eau usée. Gestionnaire : Saur via une DSP pour le SIAHM</p>
Energies et climat	<p>. Rayonnement solaire : La période la plus lumineuse de l'année dure 5 mois, du mois d'avril au mois d'août, avec un rayonnement solaire horizontal par mètre carré supérieur à 3 kWh. Le mois de l'année le plus sombre à Houdan est décembre. . Vent (à 10 mètres au-dessus du sol) : La période la plus venteuse de l'année dure de décembre à février, avec des vitesses de vent moyennes supérieures à 14 kilomètres par heure. De juin à septembre, le vent est calme, avec une vitesse horaire moyenne de 10,4 kilomètres par heure. (Source : Météo France - station de Magnanville) . Le secteur est desservi par des réseaux de gaz et d'électricité.</p>

Synthèse des enjeux par thématique		Niveau d'enjeu
Foncier et consommation d'espace	Le secteur figure au programme de l'EPFY....Il s'agit d'une propriété publique. Il figure comme zone à urbaniser depuis 1997.	très faible
Paysage urbain environnant ; Topographie	Le secteur présente un léger pendage vers le Sud-Est. Il occupe une dent creuse en liaison avec le tissu urbain existant. ⇒ Enjeu : articuler l'opération aux différents tissus urbains Préserver des vues vers le Nord et l'Est, prévoir un alignement le long de la RD912	moyen
Éléments de paysage et de patrimoine	Il n'existe aucun élément sur le site ou à proximité immédiate	faible
Archéologie	Le secteur est compris dans une zone de présomption de prescription archéologique. La procédure en matière d'archéologie préventive a été respectée. Les 800m2 sensibles seront inclus dans le parc paysagé et repérés à l'OAP.	faible

Milieux naturels et biodiversité	Une seule espèce envahissante est notée sur le site : le érigeron du Canada Les milieux présentant une certaine variété sont localisés en périphérie ⇒ Enjeu : améliorer la biodiversité du secteur	faible
Trame verte et bleue	⇒ Enjeu : constituer une trame verte interne à l'opération ⇒ Gérer l'eau pluviale sur site en limitant les impacts à sa périphérie	moyen
Inondations	⇒ Limiter les rejets de l'opération sur la Vesgre et l'Opton grace à la gestion sur site des eaux pluviales de retour cinquantenal	faible
Retrait-gonflement des argiles	La partie Ouest du secteur est située en zone à risque de retrait-gonflement des argiles d'aléa moyen. ⇒ Enjeu : appliquer la réglementation en vigueur	faible
Risque sismique	Le risque sismique est faible	faible
Potentiel radon	Le potentiel radon est faible	faible
Risque technologique	Le secteur est concerné par une Servitude d'Utilité Publique relative à une canalisation de transport de gaz. ⇒ Enjeu : respecter la procédure prévue par GRT gaz	faible
Pollution des sols	Le secteur est occupé par des activités agricoles depuis au moins le début du 20ème siècle. Aucune source potentielle de pollution n'a été observée ou indiquée sur le site.	faible
Protection de la ressource en eau	Les eaux souterraines au droit du site peuvent être considérées comme vulnérables, mais non sensibles à toute pollution issue de la surface. ⇒ Enjeu : maîtriser les rejets d'eaux pluviales	faible
Nuisances sonores	La RD 912 est classée voie bruyante de catégorie 3 ⇒ Enjeu : atténuer l'impact du bruit de la RD 912 sur les habitants et les usagers en respectant les obligations légales et par ailleurs en ordonnant l'urbanisation dans un sens favorable à la diminution du bruit sur les habitations.	faible à moyen
Accessibilité et déplacements	⇒ Enjeux : Assurer une liaison efficace au réseau structurant (RD 912) ainsi qu'aux voies conduisant au centre-ville (route d'Anet, rue de Paris). ⇒ Favoriser la fluidité des liaisons internes à l'opération	moyen à assez fort
Alimentation en eau potable	Création des réseaux de desserte interne, pas de renforcement périphérique à prévoir.	faible
Rejets d'eaux usées	Création des réseaux de desserte interne, pas de renforcement périphérique à prévoir.	faible
Gestion des eaux pluviales	Le projet ne nécessite pas un renforcement des réseaux périphériques ⇒ Enjeu : prévoir un système de gestion des eaux pluviales tenant compte du contexte hydro-géologique et de la topographie à la périphérie du site	faible à moyen
Energie et climat	Le contexte global incite aux économies d'énergies. ⇒ Enjeu : limiter les consommations énergétiques liées au bâti et aux transports (respect des normes en vigueur)	moyen

4.3. Incidences notables prévisibles de la modification au regard des enjeux identifiés sur le site

Code de l'Urbanisme, article R151-3-3° :

Au titre de l'évaluation environnementale, le rapport de présentation :

3° Analyse les incidences notables probables de la mise en oeuvre du plan sur l'environnement, notamment, s'il y a lieu, sur la santé humaine, la population, la diversité biologique, la faune, la flore, les sols, les eaux, l'air, le bruit, le climat, le patrimoine culturel architectural et archéologique et les paysages et les interactions entre ces facteurs, et expose les problèmes posés par l'adoption du plan sur la protection des zones revêtant une importance particulière pour l'environnement, en particulier l'évaluation des incidences Natura 2000 mentionnée à l'article L. 414-4 du code de l'environnement

Les évolutions réglementaires se caractérisent par une grande neutralité de leur incidence sur l'environnement par rapport à la réglementation en vigueur.

En reprenant les enjeux les plus forts relevés dans la partie précédente on peut évoquer :

- le Paysage urbain

L'opération qui sera mise en œuvre sur la zone objet de la présente modification ne s'interpose pas visuellement entre l'entrée de ville Ouest depuis la RD912 et le centre ancien.

La modification du paysage sera uniquement perceptible lorsque l'on se rend sur le site ou encore depuis les bâtiments situés à l'Est de la ZA de la Prévôté.

Finalement, c'est pour les promeneurs cheminant sur le chemin de la Prévôté que le changement de paysage sera le plus net, même si les vues depuis ce chemin s'organisent vers le Nord et le vallon de la Vesgre et non vers la ville.

L'enjeu est donc principalement interne à l'opération : offrir aux habitants un paysage leur permettant de se sentir effectivement à Houdan.

- la Trame verte

L'étude faune-flore (voir en annexe) a confirmé que le secteur à urbaniser présente une biodiversité modeste.

L'organisation de l'aménagement avec son parc paysagé apportera de la biodiversité au secteur et permet d'envisager, via un futur réseau de haies bocagères - notamment en renforçant celle qui se situe en limite de la piscine et en en créant une le long du chemin de la Prévôté - une trame secondaire locale en direction du vallon de la Vesgre.

La zone agricole du secteur de la Prévôté est une zone encadrée par des espaces urbanisés et économiques. Son isolement au sein de zones artificialisées n'entraîne aucunement une fragmentation des milieux naturels, dont l'importance est réduite à de petites surfaces de talus enherbés et de bandes enherbées et arbustives.

Les aménagements proposés apporteront une plus-value écologique par la plantation de haies champêtres constituées uniquement d'espèces locales (espèces recensées au cours de nos investigations de 2023, complétées d'espèces présentes localement), ainsi que d'arbres (eux-mêmes adaptés aux conditions édaphiques locales). Ces haies et arbres constitueront des refuges pour la faune locale (passereaux, rapaces, petits mammifères...). Les bandes enherbées et talus seront

en partie maintenus. La gestion de ces espaces sera adaptée au cycle naturel des espèces végétales recensées sur le site (fauche tardive).

La zone de la Prévôté correspond à une zone agricole, bordée de talus et bandes enherbées, dont les enjeux écologiques sont locaux.

Les autres zones, objet de la modification du PLU, sont déjà artificialisées et les enjeux écologiques sont très réduits dans ces zones.

La modification du PLU n'entraîne donc pas d'effets cumulés sur les milieux naturels.

- les Déplacements et l'Énergie

L'organisation présentée dans l'O.A.P. est destinée à favoriser l'efficacité et le bien-être des habitants.

Elle doit apporter fluidité dans la circulation routière, rapidité et fluidité des accès non-motorisés vers le centre-ville et débouché aisé vers les grands espaces non-bâti.

Les transformations de la section de RD912 située au droit de la zone AU concernée apporteront un supplément de trafic et ce faisant une diminution de l'efficacité de cette petite portion de voirie.

Le Département précise que des prescriptions devront être prise en compte :

- La réalisation d'un plateau surélevé est conditionnée par le passage en agglomération de cette section de RD 912 entre les deux giratoires. Les plateaux ne peuvent en aucun cas être acceptés hors agglomération.

- Les continuités des bandes cyclables et des fossés doivent impérativement être maintenues.

- La mise en place d'un matériau non classique sur chaussée devra faire l'objet d'une convention d'entretien avec la commune à l'instar de ce qui est pratiqué ailleurs dans les Yvelines. Ce point relève donc d'un avis municipal préalable. Le Département, de son côté, s'assurera que le matériau proposé est viable en matière structurelle, d'adhérence et de pérennité.

De façon générale, tout projet d'aménagement situé sur le domaine public départemental devra faire l'objet d'une autorisation formelle du Département préalablement à sa mise en oeuvre.

L'accès piéton-cycle vers le centre-ville doit réduire les déplacements motorisés de courte amplitude.

Néanmoins, le secteur sera plus consommateur d'énergie que dans la situation actuelle.

En revanche, l'organisation prévue par la modification de l'O.A.P. favorise la limitation de la concentration des polluants.

En effet, l'organisation des flux routiers vers le Nord prévue à l'O.A.P avant modification conduisait le trafic et les pollutions dans le vallon de la Vesgre.

L'essentiel de la circulation s'effectuant dans le nouveau projet en point haut, la dispersion des polluants sera favorisée.

Ces données seront affinées lors de la procédure opérationnelle.

- l'Eau pluviale et le Ruissellement

La présente modification est sans impact effectif sur ce thème puisque les principes et la règle demeure la gestion de l'eau pluviale sur le terrain de l'opération.

La commune a saisi en septembre 2023 la SAUR, gestionnaire du réseau, afin de confirmer l'état du réseau d'eaux pluviales existant, et sa suffisance dans le cadre d'une opération d'aménagement future. La SAUR a indiqué que le bassin de collecte situé Chemin de la Prévôté devrait avoir la capacité de récupérer le survolume de l'opération.

Dans le cadre d'un futur aménagement, la gestion des eaux pluviales sera pensée en cohérence avec la volonté de mettre en valeur le parcours naturel de l'eau. L'imperméabilisation des sols sera minimisée, représentant environ 10% de la parcelle.

Ainsi, pour répondre à la fois aux objectifs du quartier mais également dans le but de favoriser l'évapotranspiration du sol, et en cohérence avec le parti paysager fort souhaité pour le projet, il sera créé un ouvrage à ciel ouvert formant un corridor bleu dans l'espace vert en cœur d'îlot (sous réserve de l'étude de sol complémentaire, Les données d'entrées indiquent à ce jour un coefficient d'infiltration favorable de l'ordre de 10-5 m/s). Les eaux de ruissellement et celles provenant des toitures et non directement infiltrée seront conduite vers cet espace. Le projet développera les solutions nécessaires permettant d'atteindre le 0 rejet à la parcelle pour une pluie d'occurrence 50 ans, grâce notamment à la maximisation de la pleine terre (61% du projet)

Avec ces différentes mesures, la gestion des pluies courantes (qui représentent 80% des précipitations annuelles en Île de France) sera favorisée.

Il est également imaginé la création de dispositifs complémentaires tel que la création d'un corridor humide, une noue centrale, trame écologique aérienne, maximisation des surfaces végétales, mise en valeur et développement de la biodiversité locale.

L'O.A.P. et le règlement avec la nécessité d'une espace vert important se donnent les moyens de la mise en œuvre de cet objectif ainsi que les futures modalités techniques.

4.4. Comparaison des perspectives d'évolution de l'état initial avec les perspectives d'évolution sans modification du PLU

Code de l'Urbanisme, article R151-3-4° :

Au titre de l'évaluation environnementale, le rapport de présentation :

4° Explique les choix ... ainsi que les raisons qui justifient le choix opéré au regard des solutions de substitution raisonnables tenant compte des objectifs et du champ d'application géographique du plan

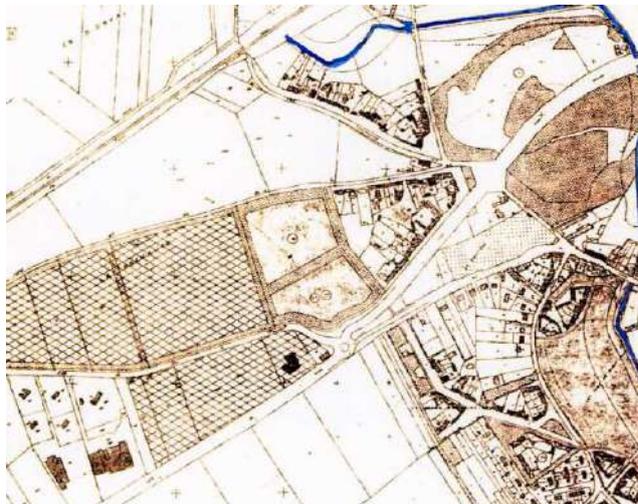
Le secteur demeure classé en zone AUUA5c au PLU. Il s'agit d'une zone urbaine à destination principale d'habitat.

L'ensemble de ces terrains bénéficiait déjà d'un classement en zone d'extension à vocation résidentielle lors de la révision du P.O.S. de 1997.

On notera que, par décision n°78-043-2016 en date du 7 octobre 2016, la MRAE avait dispensé la dernière révision du P.L.U. de Houdan de la réalisation d'une évaluation environnementale.

Insistons sur les éléments stables de long terme :

- ce secteur a été désigné dans l'étude de composition urbaine préalable à la révision du P.O.S., réalisée en 1997, comme devant participer à l'extension harmonieuse de la ville de Houdan en permettant de respecter les limites d'appartenance paysagère et urbaine du site,



- l'objectif d'intégration sociologique implique l'entremêlement du collectif et de l'individuel, l'accession à la propriété et le locatif,

- l'étude préalable réalisée il y a 25 ans a permis également d'assurer un développement tout en étant économe dans la consommation des espaces agricoles et bien sûr en protégeant les vallées,

- à l'horizon 2030 (calage par rapport au SDRIF), la commune de Houdan prévoit une population totale d'environ 4 300 habitants.

Cette perspective correspond à la volonté de conforter son rôle de pôle urbain.

Afin d'atteindre son objectif de développement équilibré entre scénario démographique et développement économique la commune entend lutter contre l'étalement urbain en :

- recherchant une certaine densité, adaptée au site, pour les nouvelles opérations ;
- favorisant une densification des tissus existants lorsque cela est opportun ;
- donnant une marge de manoeuvre pour l'évolution du bâti existant ;
- poursuivant la diversification des formes d'habitat.

Suivant la même logique établie depuis 25 ans, la commune a fait réaliser une étude de composition et d'organisation – pré-opérationnelle cette fois - sur le secteur concerné.

Cette étude avait comme socle d'une part la densité minimum de 35 logements à l'hectare fixée au règlement et d'autre part une structuration à caractère urbain ainsi que la création d'une trame verte du nouveau quartier et une liaison fluide avec le centre ancien,.

Cette étude a conclu à la nécessité d'un ancrage du système de déplacement au Sud du quartier, maintenant ainsi les haies et chemin périphériques.

Celle-ci a amené la commune à faire évoluer le règlement et l'O.A.P. relatifs au secteur afin d'exposer clairement les choix issus de cette étude pré-opérationnelle.

En particulier, le pourcentage d'espace vert ouvert au public envisagé par l'étude pré-opérationnelle, 25% de l'ensemble de l'opération, a été inclus à l'O.A.P. .

Des éléments à caractère annexe ont fait l'objet d'évolution :

- la hauteur maximum des constructions de logements collectifs a été rehaussée d'un étage,

- l'O.A.P. a été réorganisée. En effet, l'O.A.P. avant modification prévoyait l'accès à l'opération par la route d'Anet puis le chemin de la Prévôté.

Le passage de la circulation par le goulet d'étranglement situé entre le chemin de la Prévôté et la carrefour de la RD912 n'était optimal ni en matière de sécurité, ni concernant les liaisons avec le centre ville. C'est pourquoi l'accroche directe sur le RD912 a été préférée.

Conséquemment, il a été possible de protéger les haies périphériques au Nord (chemin de la Prévôté) et à l'Ouest.

De même, cette nouvelle organisation induira la transformation de la RD912 en avenue bordée d'arbres.

La desserte interne envisagée à la périphérie du secteur – en partie pour les raisons évoquées ci-dessus – sera réalisée de manière plus interne, permettant d'une part une plus grande efficacité opérationnelle sans sacrifier l'espace vert interne et d'autre part la préservation des éléments de végétation périphériques.

Enfin, des évolutions marginales du règlement ont permis d'ajuster les implantations possibles – par rapport aux limites séparatives pour ce qui concerne les espaces qui recevront prioritairement des constructions individuelles et par rapport à l'alignement pour ceux destinés aux immeubles collectifs - au schéma de composition.

4.5. Mesures envisagées pour éviter, réduire et compenser les conséquences de la modification du PLU

Code de l'Urbanisme, article R151-3-5° :

Au titre de l'évaluation environnementale, le rapport de présentation :

5° Présente les mesures envisagées pour éviter, réduire et, si possible, compenser, s'il y a lieu, les conséquences dommageables de la mise en oeuvre du plan sur l'environnement

Des mesures d'évitement, dont les principales sont détaillées ci-dessous, ont été intégrées au projet afin d'écartier a priori, parmi les solutions étudiées, celles qui présentaient les impacts potentiels sur l'environnement les plus importants.

En outre, tout au long de la démarche, les objectifs initiaux ont été respectés afin de répondre aux besoins tout en tenant compte des conséquences sur l'environnement des différentes solutions étudiées.

Enfin, l'ampleur des évolutions réglementaires effectuées (degré d'évolution du règlement écrit, O.A.P....) a été limitée au strict nécessaire.

Au regard des impacts limités des solutions retenues, et compte tenu des mesures de réductions adoptées, aucune mesure de compensation n'a été intégrée à la procédure de modification du PLU.

L'approche ERC retenue est la suivante :

Mesures d'évitement : solutions non retenues	Incidences négatives de la solution retenue	Mesures de réduction des impacts de la solution retenue	Mesures de compensation de la solution retenue
	Le projet consomme environ 5 ha de terres agricoles.	Ces terrains étaient désignés comme constructibles depuis plus de 20 années. Ils étaient propriété de la collectivité et exploités par un agriculteur. Leur urbanisation ne porte aucun préjudice à l'exploitant concerné pour lequel ces terrains sont marginaux. Le secteur est très largement constitué de cultures intensives. L'aménagement d'un vaste espace naturel planté offrira une continuité non bâtie nouvelle.	Aucune
	La présence d'une espèce envahissante en périphérie de la zone prospectée implique de lutter contre leur dissémination lors des travaux d'aménagement.	Mesures préconisées en phase chantier : - d'une part de ne surtout pas disperser ces espèces lors des aménagements (les entreprises devant prendre toutes les dispositions pour ne pas les disperser), - d'autre part d'évacuer les plantes et les racines vers un centre agréé à les recevoir. L'appui technique d'un écologue lors des aménagements est souhaitable.	Aucune
	Le projet (aménagements extérieurs et constructions) devra tenir compte de la proximité de la RD912, classée	Les futures constructions devront se conformer aux prescriptions de l'arrêté préfectoral n°2014/3152 en matière d'isolation.	Aucune

	voie bruyante de catégorie 3.		
	Le projet devra tenir compte des vues en direction du centre ancien et de ses monuments emblématiques.	Conformément aux prescriptions de l'OAP, la RD912 sera traitée sous forme d'avenue urbaine avec ses arbres d'alignement. Ils créeront ainsi un filtre entre le site et le centre ancien.	Aucune
	Le règlement ne privilégie pas les installations solaires ou éoliennes (sans l'interdire)	Le projet a été conçu pour maximiser l'apport énergétique et minimiser les déperditions. Les études préalables ont intégré la résilience au réchauffement climatique.	Aucune

4.6. Critères, indicateurs et modalités retenus pour suivre les effets de la modification du PLU sur l'environnement

Code de l'Urbanisme, article R151-3-6° :

Au titre de l'évaluation environnementale, le rapport de présentation : 6° Définit les critères, indicateurs et modalités retenus pour l'analyse des résultats de l'application du plan mentionnée à l'article L. 153-27

Afin de suivre dans le temps les effets des évolutions apportées au P.L.U. , des indicateurs de suivi avaient été sélectionnés selon des critères de représentativité, de pertinence et de disponibilité des données lors de la révision approuvée en juin 2017.

Thématiques	Indicateurs	
Développement urbain	- Evaluation de l'évolution annuelle du nombre d'habitants - Relevé du rythme d'urbanisation des zones AUU du P.L.U. - Relevé du statut des logements créés - Nombre annuel de constructions de logements et localisation (relevé des permis de construire)	3738 habitants NC NC 34
Développement économique	- Nombre et surface annuels de constructions de locaux à vocation d'activités (relevé des permis de construire) - Evolution annuelle de l'emploi salarié privé - Evolution annuelle du nombre d'exploitations agricoles professionnelles	10 000m2 NC 4
Equipements collectifs	- Création d'équipements ou aménagement d'équipements existants - Suivi de la fréquentation des transports en commun	NC Voir STIF
Paysage et environnement naturel	- Longueur de voies douces réalisées - Actions entreprises pour la préservation des richesses écologiques	NC NC
Modérer la consommation des espaces agricoles et naturels et lutter contre l'étalement urbain	- Localisation géographique (réhabilitation, densification ou extension du tissu urbanisé ?) et surface annuelle de terrains urbanisés	10 632m2

Ces indicateurs demeurent pertinents et certains entrent directement en considération du projet objet de la présente modification.

Afin d'affiner certains thèmes qui apparaissent dans les études pré-opérationnelles du projet, nous suggérons d'y ajouter les points suivants :

Thématique	Indicateur	Institution ressource
Milieus naturels et biodiversité	- Suivi des espèces invasives (ici le Érigeron du Canada)	Service espaces verts communal
Réseaux et rejets	- Données issues de la procédure «Loi sur l'eau»	Police de l'eau (DDT)

Les modalités d'application de ces indicateurs sont les suivantes :

1. Définir un état zéro

Il s'agit des études pré-opérationnelles menées sur le site.

2. Recueillir les données

La fréquence du recueil de données futures est à définir

3. Interpréter les données

Il convient d'analyser l'évolution de chaque indicateur en fonction des données de référence.

4. Restituer les résultats

À la suite de l'analyse, les résultats devront être répertoriés dans une base de données accessible sous un format facile à diffuser et dans des termes compréhensibles par tous.

. RESUME NON TECHNIQUE

Code de l'Urbanisme, article R151-3-7° :

7° Au titre de l'évaluation environnementale, le rapport de présentation :

Comprend un résumé non technique des éléments précédents et une description de la manière dont l'évaluation a été effectuée.



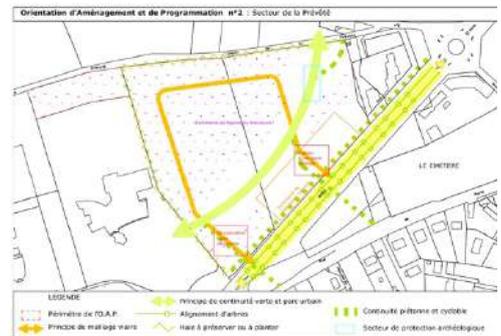
La présente procédure vise à intégrer les résultats de l'étude pré-opérationnelle de la zone AUUA5c du secteur de la Prévôté au P.L.U. de la commune de Houdan approuvé le 22 juin 2017.

En effet, certaines règles d'implantation ainsi que la hauteur maximum des constructions d'habitat collectif ne permettent pas une réalisation optimale

de l'opération.

De même, l'O.A.P. d'origine n'est pas compatible avec le choix d'orienter les déplacements en direction du Sud, les accès routiers sur la RD912 et les accès piétons-cycles vers le centre-ville au plus direct.

Le ratio d'espace vert ouvert au public ne figurait dans aucun document, il a été précisé à l'O.A.P. .



Enfin, pour des raisons de lisibilité, le règlement de la zone a été isolé des règles de la zone UA qui servait de référence.

Seules les règles applicables à des constructions neuves ont été conservées.

Dans l'armature urbaine définie par le SDRIF, la commune de Houdan est identifiée «pôle de centralité».



Le secteur ne présente pas d'intérêt particulier pour la biodiversité et il est éloigné des site Natura 2000.



En conséquence, aucune mesure de compensation n'a été retenue.

METHODOLOGIE DE L'ÉVALUATION ENVIRONNEMENTALE

On peut résumer la démarche de modification par les étapes suivantes :

Étape de la modification du P.L.U.	Objet	Prise en compte environnementale et évaluation environnementale
Recueil du projet communal mis au point au travers d'une étude pré-opérationnelle	Déterminer des points de divergence imposants la modification du P.L.U.	. Apport d'une aide à la décision en s'appuyant sur les solutions d'évolution réglementaire envisageable . Compréhension des enjeux environnementaux du projet communal,
Diagnostic territorial Etat initial de l'environnement	Connaître le territoire et identifier les enjeux	. Actualisation des données disponibles (protections réglementaires de l'environnement, données techniques. etc.) . Connaissance du territoire communal, via des visites de terrain dont analyse faune-flore
Elaboration des évolutions à porter aux documents réglementaires (zonage, règlement, O.A.P.)	Traduire les objectifs communaux en prescriptions réglementaires	. Définition des enjeux environnementaux . Apport d'une aide à la décision par une analyse des incidences sur l'environnement des dispositions réglementaires proposées . Intégration des enjeux environnementaux aux documents réglementaires
Rédaction du rapport de présentation de la modification	Expliquer les choix retenus	. Restitution de la teneur et des résultats de l'évaluation environnementale

5. Impacts sur l'agriculture

Le changement de réglementation du secteur est sans impact sur l'activité agricole, considérant que le secteur est classé à urbaniser depuis plus de vingt ans.

L'exploitant actuel dont le siège se situe à Saint-Lubin de la Haye ne sera que marginalement impacté par l'arrêt de l'exploitation de ces 5 hectares.

6. Tableau des surfaces

La répartition des surfaces est sans changement.

ANNEXE 1

TABLEAU COMPARATIF DES ÉVOLUTIONS RÉGLEMENTAIRES

Tableau récapitulatif des évolutions réglementaires

L'évolution de forme

Dans son article AUUA, le PLU en vigueur ne donne que très peu de règles et renvoie au secteur de zone UA présentant le même libellé.

Dans notre cas, il s'agit du secteur UAc.

Constituent donc la référence en matière d'évolution, les règles applicables à l'ensemble de la zone UA, secteurs compris, et les règles spécifiques applicables au secteur UAc.

En revanche, les règles relatives aux constructions existantes n'ont pas été reprises dans le tableau car non applicables à la réalisation de constructions sur un terrain vierge.

Le présent projet de modification regroupe dans les articles du secteur AUUAc5 l'ensemble des règles qui seront applicables à ce secteur de développement.

Il ne sera plus nécessaire à l'instructeur de se reporter au règlement de la zone UA.

L'évolution de fond :

Celle-ci concerne principalement la hauteur maximum, puis les règles d'implantation des constructions.

Leur mise en exergue est effectuée dans le tableau d'une part par les règles anciennes barrées et d'autre part via un surlignage des règles nouvelles. Une explication simple est donnée.

	AUAc5 avant modification	AUAc5 après modification	Explications
Article 1	<p>Sont interdits :</p> <ul style="list-style-type: none"> - les installations ou établissements ou dépôts soumis à autorisation - les constructions et installations nouvelles à usage d'industrie ; - les constructions à usage agricole ; - l'ouverture de décharges, les exhaussements et les affouillements qui n'ont pas de rapport direct avec les occupations du sol admises dans la zone ainsi que les dépôts (véhicules, ferrailles, etc...) ; - l'ouverture et l'exploitation de carrières. - les unités de commerce de plus de 2 000 m² de surface commerciale (vente + réserve + bureaux). <p>Toute nouvelle construction habitée ou occupée par des tiers située à une distance au moins égale à la hauteur du silo (avec un minimum de 25m) des cellules de stockage de céréales et de la tour de manutention des silos soumis à déclaration et toute construction de bâtiment ou local occupé par du personnel (non nécessaire au strict fonctionnement du silo) à une distance inférieure à 10 m des cellules de stockage et de la tour de manutention des silos soumis à déclaration.</p>	<p>Sont interdits :</p> <ul style="list-style-type: none"> - les constructions et installations à usage d'industrie ; - les constructions à usage agricole ; - l'ouverture de décharges, les exhaussements et les affouillements qui n'ont pas de rapport direct avec les occupations du sol admises dans la zone ainsi que les dépôts (véhicules, ferrailles, etc...) ; - l'ouverture et l'exploitation de carrières. - les unités de commerce de plus de 2 000 m² de surface commerciale (vente + réserve + bureaux). 	<p>Suppression de la référence à la réglementation des établissements classés n'appartenant pas au code de l'urbanisme.</p>
Article 2	<p>Sont admises :</p> <ul style="list-style-type: none"> . les constructions à usage d'habitation et leurs annexes, d'hôtel, de restaurant, d'équipement collectif et leurs locaux de services, de commerce et d'artisanat, de bureaux et de services. <p>. l'aménagement ou l'extension des installations déclarées ou autorisées avant la date d'approbation du Plan Local d'Urbanisme révisé.</p>	<p>Sont admises :</p> <ul style="list-style-type: none"> . les constructions à usage d'habitation et leurs annexes, d'hôtel, de restaurant, d'équipement collectif et leurs locaux de services, de commerce et d'artisanat, de bureaux et de services. . les garages et les aires de stationnement, 	<p>Suppression de la référence à la réglementation des établissements classés n'appartenant pas au code de l'urbanisme.</p>

	<p>Les installations nouvelles soumises à déclaration ou autorisation tel que précisé à l'article 1.</p> <p>les réserves à condition d'être liées à une activité de vente sur place,</p> <p>les chaufferies, installations de combustion, réservoirs de gaz et d'hydrocarbure à condition d'être destinés exclusivement aux chauffages des bâtiments admis dans la zone,</p> <p>les garages et les aires de stationnement,</p> <p>les installations de plein air à usage de loisirs ou de sports et les constructions nécessaires à leur fonctionnement,</p> <p>les installations de baraquement de chantier à titre provisoire,</p> <p>les affouillements et exhaussements des sols à condition qu'ils soient indispensables à l'édification des opérations autorisées,</p> <p>les postes de transformation électrique de distribution publique.</p> <p>Les opérations devront comporter 35 logements par hectare, les équipements publics d'infrastructure nécessaires, 10 % de logements aidés, et respecter la RT 2012 +10%.</p>	<p>les installations de plein air à usage de loisirs ou de sports et les constructions nécessaires à leur fonctionnement,</p> <p>les affouillements et exhaussements des sols à condition qu'ils soient indispensables à l'édification des opérations autorisées.</p> <p>Les opérations devront comporter 35 logements par hectare, les équipements publics d'infrastructure nécessaires, 10 % de logements aidés, et respecter la RE en vigueur.</p>	<p>Regroupement de divers équipements collectifs sous la rubrique existante.</p> <p>Référence à la RE et non plus à la RT</p>
Article 3	<p>I - <u>Accès</u> :</p> <p>Tout terrain enclavé est inconstructible, à moins que son propriétaire ne produise une servitude de passage suffisante, instituée par acte authentique ou par voie judiciaire, en application de l'article 682 du Code Civil.</p> <p>Lorsque le terrain est riverain de deux ou plusieurs voies publiques, l'accès sur celles de ces voies qui présenterait une gêne ou un risque pour la circulation, peut être interdit.</p>	<p>I - <u>Accès</u> :</p> <p>Tout terrain enclavé est inconstructible, à moins que son propriétaire ne produise une servitude de passage suffisante, instituée par acte authentique ou par voie judiciaire, en application de l'article 682 du Code Civil.</p> <p>Lorsque le terrain est riverain de deux ou plusieurs voies publiques, l'accès sur celles de ces voies qui présenteraient une gêne ou un risque pour la</p>	Sans changement

	<p>Les accès doivent permettre de satisfaire aux règles minimales de desserte : défense contre l'incendie, protection civile, brancardage, etc...</p> <p>Ils doivent être adaptés à l'opération et aménagés de façon à apporter la moindre gêne à la circulation publique et à garantir un bon état de viabilité.</p> <p><u>II - Voirie :</u></p> <p>Les voies publiques ou privées doivent avoir des caractéristiques adaptées à l'approche du matériel de lutte contre l'incendie.</p> <p>Les dimensions, formes et caractéristiques techniques des voies publiques ou privées doivent être adaptées aux usages qu'elles supportent ou aux opérations qu'elles doivent desservir.</p> <p>Les voies publiques ou privées nouvelles de plus de 30 m de longueur se terminant en impasse doivent être aménagées de telle sorte que les véhicules puissent faire demi-tour.</p>	<p>circulation, peut être interdit.</p> <p>Les accès doivent permettre de satisfaire aux règles minimales de desserte : défense contre l'incendie, protection civile, brancardage, etc...</p> <p>Ils doivent être adaptés à l'opération et aménagés de façon à apporter la moindre gêne à la circulation publique et à garantir un bon état de viabilité.</p> <p><u>II - Voirie :</u></p> <p>Les voies publiques ou privées doivent avoir des caractéristiques adaptées à l'approche du matériel de lutte contre l'incendie.</p> <p>Les dimensions, formes et caractéristiques techniques des voies publiques ou privées doivent être adaptées aux usages qu'elles supportent ou aux opérations qu'elles doivent desservir.</p> <p>Les voies publiques ou privées nouvelles de plus de 30 m de longueur se terminant en impasse doivent être aménagées de telle sorte que les véhicules puissent faire demi-tour</p>	
<p>Article 4</p>	<p><u>I - Eau :</u></p> <p>Toute construction à usage d'habitation ou d'activités doit être raccordée au réseau public de distribution d'eau potable.</p> <p><u>II - Assainissement :</u></p> <p>1 - Eaux usées :</p> <p>Toute construction ou installation doit être raccordée par des canalisations enterrées au réseau public d'assainissement.</p> <p>En cas d'impossibilité technique ou à défaut de réseau</p>	<p><u>I - Eau :</u></p> <p>Toute construction à usage d'habitation ou d'activités doit être raccordée au réseau public de distribution d'eau potable.</p> <p><u>II - Assainissement :</u></p> <p>1 - Eaux usées :</p> <p>Toute construction ou installation doit être raccordée par des canalisations enterrées au réseau public d'assainissement.</p> <p>L'évacuation des eaux usées industrielles dans le</p>	<p>Sans changement, sauf pour les eaux pluviales pour lesquelles seule la limitation du débit de fuite est autorisée.</p>

<p>public, un dispositif d'assainissement individuel est admis conformément à la réglementation en vigueur (arrêté du 6 Mai 1996).</p> <p>Sa conformité est vérifiée dans le cadre du Permis de Construire l'Urbanisme, (article 38.111 de la loi du 3.01.1992). Il doit être conçu de façon à pouvoir être mis hors circuit et la construction doit être directement raccordée au réseau lorsque celui-ci sera réalisé. Les projets sont soumis à autorisation municipale.</p> <p>L'évacuation des eaux usées industrielles dans le réseau public d'assainissement est subordonnée à une convention de déversement. Celle des eaux ménagères et effluents dans les fossés est interdite.</p> <p>Toutes nouvelles constructions sont soumises au règlement d'assainissement en vigueur.</p> <p>2 - Eaux pluviales :</p> <p>Les aménagements réalisés sur le terrain doivent garantir l'écoulement des eaux pluviales dans le réseau collecteur si celui-ci existe ou est programmé. Cependant, le rejet des eaux pluviales sur le terrain objet de la construction sera favorisé. En secteurs Uac il pourra être rendu obligatoire la création d'un dispositif destiné à limiter le débit de fuite des eaux pluviales au seuil maximum défini par les services compétents.</p> <p>III - <u>Electricité - Téléphone :</u></p> <p>Les lignes privées de télécommunication et de distribution électrique doivent être installées en souterrain chaque fois que les conditions techniques le permettent.</p>	<p>réseau public d'assainissement est subordonnée à une convention de déversement. Celle des eaux ménagères et effluents dans les fossés est interdite. Toutes nouvelles constructions sont soumises au règlement d'assainissement en vigueur.</p> <p>2 - Eaux pluviales :</p> <p>Les aménagements réalisés sur le terrain doivent prévoir la création d'un dispositif destiné à limiter le débit de fuite des eaux pluviales au seuil maximum défini par les services compétents.</p> <p>III - <u>Electricité - Téléphone :</u></p> <p>Les lignes privées de télécommunication et de distribution électrique doivent être installées en souterrain chaque fois que les conditions techniques le permettent.</p>	
---	--	--

<p>Article 6</p>	<p>La façade des constructions devra être édifiée dans une bande de 2 m à compter de l'alignement des voies. Des implantations autres que celles prévues ci-dessus, sont possibles : a) une partie de la construction peut s'implanter selon un recul minimum de 2m : lorsque le projet de construction intéresse une parcelle ayant au moins 20 mètres de front sur rue et à condition que le bâtiment sur rue comprenne une ou plusieurs ailes en retour joignant l'alignement, ou l'un des alignements en cas de terrain d'angle. Cependant, la "continuité du bâti" devra être assurée par un mur de 1,80 m minimum de hauteur. e) lorsque le projet de construction ne concerne qu'une extension ou une annexe : recul minimum de 2m d) lorsque la largeur du terrain, au droit des accès, est inférieure ou égale à 5 m : recul minimum de 2m</p>	<p>Les constructions devront être implantées en recul minimum de 3m des voies publiques ou privées. Les constructions dont la hauteur est supérieure à 10m pourront être implantées à l'alignement.</p> <p>Les implantations devront être compatibles avec les orientations d'aménagement et de programmation.</p>	<p>Prise en compte d'un projet d'adaptations des alignements et reculs sur une composition.</p>	<p>Publié le 19/09/2024 ID : 078-217803105-20240917-2024_DEL_058-DE</p>
<p>Article 7</p>	<p>Les constructions peuvent s'implanter sur les deux limites séparatives. - Les constructions doivent s'implanter sur une limite séparative au moins. Les parties de constructions qui seront édifiées en retrait des limites séparatives devront s'en écarter : . d'une distance minimale égale à la hauteur du bâtiment mesurée à l'égout du toit, avec un minimum de 4 m en face de toute baie assurant l'éclairage de pièces principales d'habitation ou de travail (séjour, chambre, cuisine, bureau...) . d'une distance minimale égale à la moitié de la hauteur du bâtiment mesurée à l'égout du toit avec</p>	<p>Les constructions seront implantées sur une limite séparative latérale.</p> <p>Un tiers des constructions pourra cependant être implanté sur les deux limites séparatives latérales. Recul par rapport à la limite de fond au moins égal à la hauteur de façade du bâtiment avec un minimum de 5 mètres ; Recul de 4 ou 2,5m par rapport à la limite latérale.</p>	<p>Ajustement du nombre de constructions selon leur implantation. Règles identiques en cas de recul. Introduction d'une règle concernant la limite de fond pour prévenir les conflits de voisinage.</p>	

	un minimum de 2,5 m en face de toute baie n'assurant pas l'éclairément de pièces principales.		
Article 8	<p>Une distance de recul au moins égale à la hauteur de la façade la plus haute mesurée à l'égout du toit avec un minimum de 4 m, est imposée entre deux bâtiments non contigus, en face de toute baie assurant l'éclairément de pièces principales d'habitation ou de travail.</p> <p>Cette distance est réduite de moitié avec un minimum de 2,5 m en face de toute baie n'assurant pas l'éclairément de pièces principales d'habitation ou de travail.</p> <p>Le recul n'est pas règlementé en face des parties de bâtiment ne présentant pas de baie : parties de façades ou de pignons aveugles.</p>	<p>Une distance de recul au moins égale à la hauteur de la façade la plus haute mesurée à l'égout du toit avec un minimum de 4 m, est imposée entre deux bâtiments non contigus, en face de toute baie assurant l'éclairément de pièces principales d'habitation ou de travail.</p> <p>Cette distance est réduite de moitié avec un minimum de 2,5 m en face de toute baie n'assurant pas l'éclairément de pièces principales d'habitation ou de travail.</p> <p>Le recul n'est pas règlementé en face des parties de bâtiment ne présentant pas de baie : parties de façades ou de pignons aveugles.</p>	Sans changement
Article 9	50 % en secteur de la superficie de la ou des parcelles formant une unité de propriété	L'emprise au sol des bâtiments ne doit pas excéder 50 %	Sans changement
Article 10	La hauteur maximale des constructions ne peut excéder 3 niveaux (R + 1 + 1 niveau de combles).	La hauteur maximum des constructions est de 4 niveaux.	Augmentation d'un niveau afin de rentabiliser les logements aidés.
Article 11	<p>Les garages en sous-sol sont interdits pour l'habitat individuel.</p> <p>- Couvertures, souches :</p> <p>Les bâtiments nouveaux porteront une toiture avec une pente minimale de 40°, sauf pour les lucarnes, édicules, bâtiments annexes et bâtiments de jonction qui pourront avoir une pente plus faible. Les couvertures seront en tuiles plates terre cuite du pays (60 à 80 au m2) pour les couvertures présentant une pente égale ou supérieure à 40°.</p> <p>Elles seront de teinte naturelle dite nuancée ou</p>	<p>- Couvertures, souches :</p> <p>Les bâtiments porteront une toiture avec une pente minimale de 27°, sauf pour les lucarnes, édicules, bâtiments annexes et bâtiments de jonction qui pourront avoir une pente plus faible.</p> <p>Elles seront de teinte naturelle dite nuancée ou panachée, en mélange de cuisson et si possible, mêlées à des tuiles anciennes en réutilisation. Les teintes rouge vif et marron foncé sont proscrites.</p>	Les règles sont majoritairement reconduites, à l'exception de celles concernant les façades commerciales, possibles dans la zone, mais devant alors respecter la réglementation globale et le RNP.

<p>panachée, en mélange de cuisson et si possible, mêlées à des tuiles anciennes en réutilisation. Les teintes rouge vif et marron foncé sont proscrites. Les tuiles de rives sont interdites.</p> <p>– Les faîtières, les rives, les solins, seront exécutés au mortier de chaux naturelle, plâtre et sable. Sur les toitures de pente trop faible pour recevoir la tuile petit moule, la tuile terre cuite plate à emboîtement sans onde (27 au m2 minimum) de teinte naturelle flammée (à l'exclusion du brun foncé et du rouge vif) ainsi que le zinc sont autorisés.</p> <ul style="list-style-type: none"> - Les toits nouveaux à la Mansard sont proscrits. - Le bardeau d'asphalte, la tôle d'acier ou de fibrociment sont interdits. - Les souches de cheminées ... seront enduites dans le même ton que les façades. <p>Les accessoires tels que chéneaux, gouttières, descentes d'eau pluviale seront en zinc ou en cuivre en façade principale. le P.V.C. est proscrit.</p> <p><u>- Lucarnes - Châssis de toits :</u></p> <ol style="list-style-type: none"> 1 - Les dispositions énoncées ci-après s'appliquent aux façades principales et aux façades arrières. 3 - La réalisation éventuelle de lucarnes sera inspirée des modèles typologiques proche. 4 - Les lucarnes devront être localisées en fonction de l'ordonnancement des percements des niveaux situés au dessous. Les lucarnes ne devront pas avoir une largeur supérieure à celle des huisseries situées au dessous. La largeur des lucarnes ne devra pas dépasser 1,2 m à l'extérieur des pieds droits. 5 - En cas de combles aménagés ou aménageables, 	<p>Les tuiles de rives sont interdites.</p> <p>Sur les toitures de pente trop faible le zinc patiné est autorisé.</p> <p>Les toits à la Mansard sont proscrits.</p> <p>Le bardeau d'asphalte, la tôle d'acier ou de fibrociment sont interdits.</p> <p>Les souches de cheminées seront enduites dans le même ton que les façades.</p> <p>Le P.V.C. est proscrit.</p> <p>Les constructions d'une hauteur supérieure à 10 mètres pourront présenter des toits plats.</p> <p><u>- Lucarnes - Châssis de toits :</u></p> <ol style="list-style-type: none"> 1 - Les dispositions énoncées ci-après s'appliquent aux façades principales et aux façades arrières. 2 - La réalisation de lucarnes sera inspirée des modèles typologiques proches. 3 - Les lucarnes devront être localisées en fonction de l'ordonnancement des percements des niveaux situés au dessous. Les lucarnes ne devront pas avoir une largeur supérieure à celle des huisseries situées au dessous. La largeur des lucarnes ne devra pas dépasser 1,2 m à l'extérieur des pieds droits. 4 - En cas de combles aménagés ou aménageables, 	<p>Les matériaux patrimoniaux du centre-ville (densité de tuiles, techniques d'enduit, évacuation) sont allégées.</p> <p>Des toits plats sont autorisés pour les immeubles collectifs.</p> <p>Ailleurs, une pente moyenne (27°) est possible afin de maximiser l'usage des combles.</p> <p>La structure de la construction pourra être apparente si elle est en bois (à l'image du centre ancien).</p> <p>L'aluminium peint et le PVC deviennent possibles pour les fenêtres. Tout comme les baies vitrées.</p> <p>Divers types d'enduits sont autorisés (il s'agit notamment des enduits peints).</p> <p>La hauteur totale des</p>
--	---	--

<p><u>par pan de toiture (*) :</u></p> <ul style="list-style-type: none"> - la première prise de jour en toiture ne peut être réalisée que par une lucarne. - les lucarnes et les prolongements de façade (type façade à fronton) devront avoir une largeur cumulée au moins égale à 20 % de la longueur du pan de toiture et au plus égale à 35 % de la longueur du pan de toiture. - le nombre de châssis de toit ne pourra excéder le nombre de lucarnes. - Les pans de toiture inférieurs à 5,5 m de longueur ne pourront disposer que d'une seule lucarne ou que d'un seul châssis de toit. Cependant, cette disposition ne pourra en aucun cas conduire à un nombre de châssis de toit excédant le nombre des lucarnes par développé de façade d'un projet d'ensemble (permis de construire valant division ou non). <p>- <u>Fenêtres :</u></p> <ul style="list-style-type: none"> - Seule est prescrite la fenêtre, en bois, avec petits bois, ouvrant à la française. <p>- <u>Murs extérieurs :</u></p> <p>L'enduit à la chaux gratté à la truelle ou enduit au plâtre de type traditionnel ou la pierre à peine apparente avec joints à fleur de pierre, devront être utilisés. Nota : les enduits dits « du Marais » composés de chaux ciment sable déjà mélangés sont autorisés.</p> <p>Les linteaux en bois apparent sont interdits.</p> <p>Les façades auront des teintes choisies dans la gamme des beiges plus ou moins ocrés ou rosés, en se</p>	<p><u>par pan de toiture (*) :</u></p> <ul style="list-style-type: none"> - la première prise de jour en toiture ne peut être réalisée que par une lucarne. - les lucarnes et les prolongements de façade (type façade à fronton) devront avoir une largeur cumulée au moins égale à 20 % de la longueur du pan de toiture et au plus égale à 35% de la longueur du pan de toiture. - le nombre de châssis de toit ne pourra excéder le nombre de lucarnes. - Les pans de toiture inférieurs à 5,5 m de longueur ne pourront disposer que d'une seule lucarne ou que d'un seul châssis de toit. Cependant, cette disposition ne pourra en aucun cas conduire à un nombre de châssis de toit excédant le nombre des lucarnes par développé de façade d'un projet d'ensemble (permis de construire valant division ou non). <p>- <u>Fenêtres :</u></p> <ul style="list-style-type: none"> - Les fenêtres seront soit, en bois, ouvrant à la française, soit en PVC, soit en aluminium peint à l'exclusion de la couleur noir. Les baies vitrées sont autorisées. <p>- <u>Murs extérieurs :</u></p> <p>Toutefois, la structure de la construction pourra être visible à condition que celle-ci soit en bois.</p> <p>Les linteaux en bois apparent sont interdits.</p> <p>Les façades auront des teintes choisies dans la gamme des beiges plus ou moins ocrés ou rosés, en se référant aux teintes anciennes.</p> <p>- <u>Volets et persiennes extérieures :</u></p>	<p>clôt d'év</p> <p>murs enduits et de favoriser le passage de la petite faune.</p>
--	--	---

référant aux teintes anciennes. ~~On se référera au nuancier figurant en annexe au présent règlement.~~

- Volets et persiennes extérieures :

Les volets et les persiennes se repliant en tableau et les volets roulants extérieurs sont interdits. Les menuiseries extérieures (portes, fenêtres, et volets) seront peintes dans les tons pastel peu voyants ou dans les tons foncés : bordeaux, brun, vert sombre... Le blanc, le blanc cassé et le noir sont exclus. Le dessin des menuiseries sera traditionnel (divisions et profils notamment). Les volets persiennés à la française, en bois peint, avec cadre et traverse médiane et les volets en bois à barres horizontales sans écharpes sont autorisés.

- Clôtures nouvelles sur espaces publics:

Les clôtures, lorsqu'il en sera réalisé, devront être constituées :

. soit de haies vives de préférence, d'essences locales, doublant ou non une grille ou un grillage, ce dernier devant être implanté en arrière de la haie afin d'être invisible depuis les espaces publics ou communs.

. soit de murs enduits à la chaux grattés à la truelle ou enduits au plâtre de type traditionnel, soit de pierre à peine apparente avec joints à fleur de pierre.

~~Façades commerciales :~~

~~Les façades commerciales seront conçues en respectant la structure de l'immeuble et le rythme des points porteurs et des pleins à rez-de-chaussée.~~

~~Les aménagements de façade étendus sur plusieurs~~

Les volets et les persiennes se repliant en tableau et les volets roulants **à caisson** extérieur sont interdits. Les menuiseries extérieures (portes, fenêtres, et volets) seront peintes dans les tons pastel peu voyants ou dans les tons foncés : bordeaux, brun, vert sombre... Le blanc, le blanc cassé et le noir sont exclus. Le dessin des menuiseries sera traditionnel (divisions et profils notamment). Les volets persiennés à la française, en bois peint, avec cadre et traverse médiane et les volets en bois à barres horizontales sans écharpes sont autorisés.

- Clôtures :

Les clôtures, lorsqu'il en sera réalisé, devront être constituées : soit de haies vives d'essences locales doublant ou non une grille ou un grillage (dans ce dernier cas seule la haie vive sera située du côté de l'espace public), soit de murs enduits à la chaux, grattés à la truelle, soit de pierre à peine apparente avec joints à fleur de pierre.

La hauteur maximum des clôtures ne devra pas dépasser 1,80m.

Une partie du linéaire de la clôture devra prévoir un dispositif permettant le passage de la petite faune (intégration d'ouvertures régulières en pied de clôture maçonnée, petites ouvertures dans les grillages, légèrement inférieures à 15cm).

Des dispositions différentes de celles visées par les différents alinéas ci-dessus pourront être autorisées pour des projets présentant une architecture contemporaine et/ou comportant des dispositifs bioclimatiques.

	<p>immeubles, feront apparaître le rythme parcellaire et éventuellement les têtes de murs mitoyens.</p> <p>Cependant, pour le secteur AUUAc5, des dispositions différentes de celles visées ci-dessus pourront être autorisées pour des projets présentant une architecture contemporaine et/ou comportant des dispositifs bioclimatiques</p>		
<p>Article 12</p>	<p>- logement individuel : 2 emplacements par logement - logement collectif : 2 emplacements par logement. 50 % au moins des emplacements seront couverts.</p>	<p>- logement individuel : 2 emplacements par logement dont une place de stationnement non-close par unité foncière recevant une construction à usage d'habitation. - logement collectif : 2 emplacements par logement. 50 % des emplacements seront couverts. - vélos à raison d'un emplacement de 1,50 m2 par logement</p>	<p>Mêmes obligations quantitatives, mais une seule place close. Autorisation des places commandées sur une longueur limitée Fixation d'une norme pour les vélos pour des raisons légales.</p>
<p>Article 13</p>	<p>Les surfaces libres de toute construction, ainsi que les délaissés des aires de stationnement, doivent être aménagés et plantés. Les espaces verts devront couvrir 10 % au moins de la superficie de l'unité de propriété.</p>	<p>Les surfaces libres de toute construction, ainsi que les délaissés des aires de stationnement, doivent être aménagés et plantés. Ces espaces verts devront couvrir 10 % au moins de la superficie de l'unité de propriété. Les haies seront composées d'essences bocagères et d'une épaisseur minimum de 1,5m.</p>	<p>La configuration des haies à créer est précisée.</p>

Envoyé en préfecture le 19/09/2024

Reçu en préfecture le 19/09/2024

Publié le



ID : 078-217803105-20240917-2024_DEL_058-DE

ANNEXE 2

INVESTIGATIONS CONCERNANT LA FAUNE ET LA FLORE



EMC Environnement
Bureau d'études & de conseils en environnement

Envoyé en préfecture le 19/09/2024

Reçu en préfecture le 19/09/2024

Publié le

ID : 078-217803105-20240917-2024_DEL_058-DE



RAPPORT

ETUDE DE LA FAUNE ET DE LA FLORE DANS LE CADRE D'UN PROJET D'EXTENSION DE L'URBANISATION HOUDAN (YVELINES)



Octobre 2023

Réalisé par Eric MORHAIN, Ingénieur Conseil – EMC Environnement – bureau d'études
22 rue des Moulissards – 21240 TALANT

Pour le compte de la commune de HOUDAN – Hôtel de Ville
69 Grande Rue - 78550 HOUDAN

Sommaire

1. CONTEXTE ET PROBLEMATIQUE DE L'ETUDE.....	48
1.1. Généralités et localisation de la zone d'étude.....	48
1.2. Contexte géologique.....	53
1.3. Paysage.....	53
1.4. Milieux naturels.....	53
2. OBJECTIFS DE L'ETUDE	53
3. METHODOLOGIE ADOPTEE.....	53
4. RESULTATS ET INTERPRETATION	54
4.1. les inventaires de la faune.....	54
4.2. la flore et les habitats naturels	55
4.3. les mesures d'accompagnement du projet.....	60

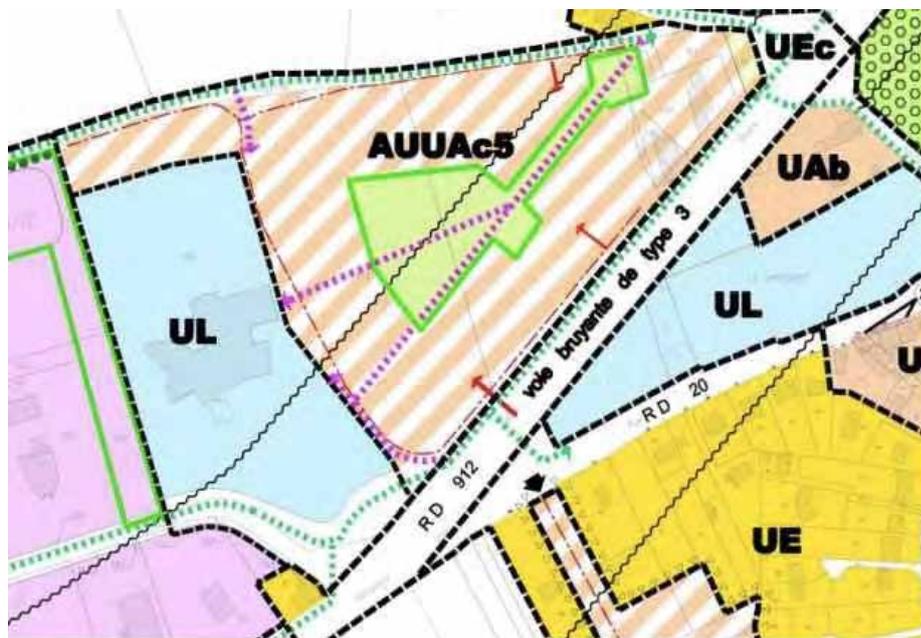
1. CONTEXTE ET PROBLEMATIQUE DE L'ETUDE

1.1. Généralités et localisation de la zone d'étude

Dans le cadre d'un projet d'urbanisation à l'entrée Ouest de la ville de Houdan au bord de la RD 912, la commune a souhaité lancer une étude de la faune et de la flore sur une surface de 5,70 hectares environ – [cartes n°1a et 1b](#).



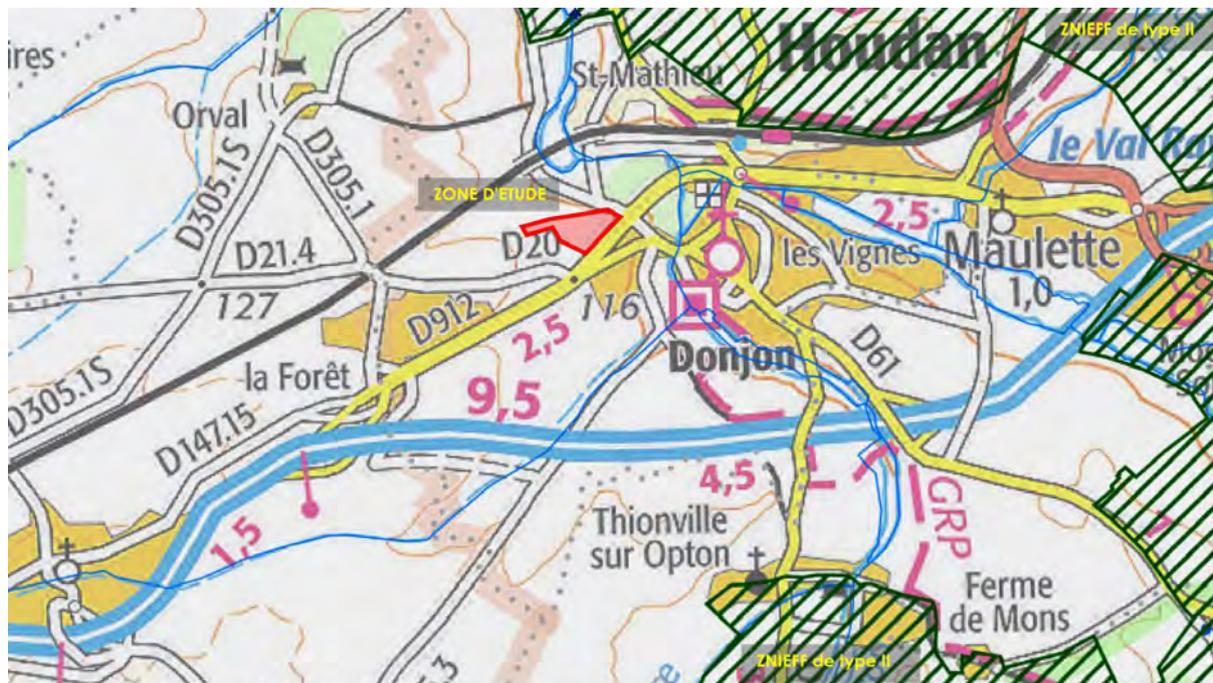
La parcelle, actuellement cultivée, est classée dans le Plan Local d'Urbanisme, en zone AUUAc5. Il s'agit d'une zone destinée à recevoir une extension de l'agglomération à court ou moyen terme.



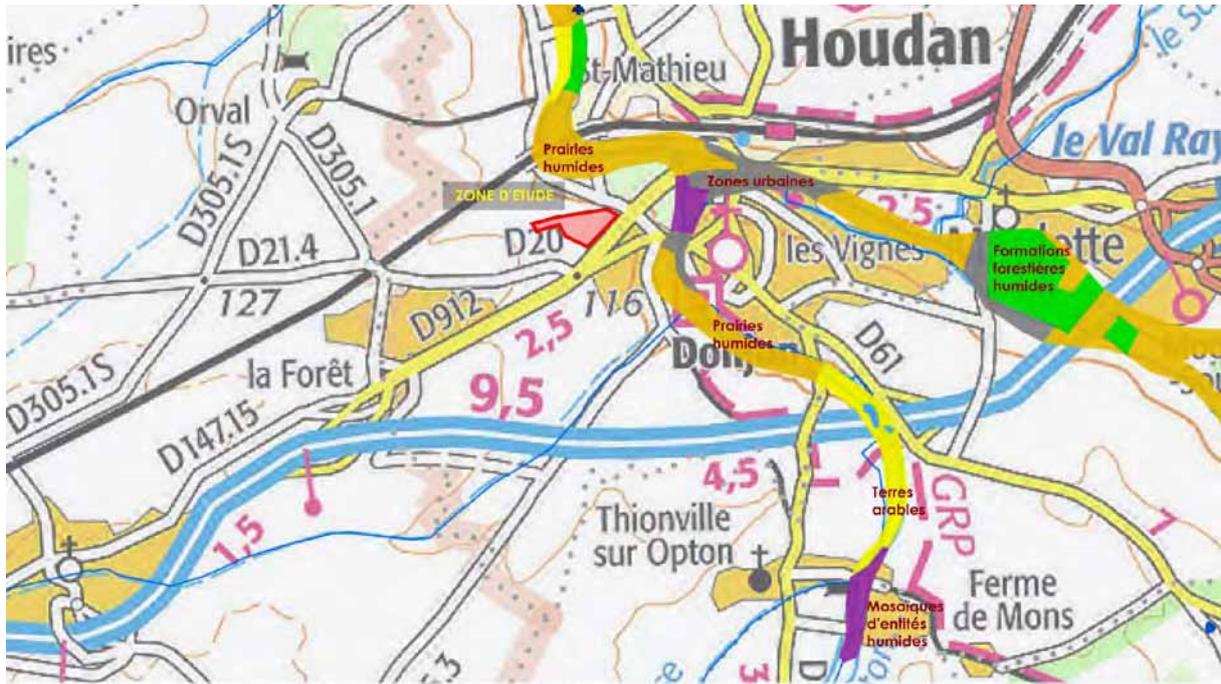
Zone projet AUUAc5

----- Limite de commune

A proximité de ce projet, deux ZNIEFF de type II « Plateau du Grand Mantois et Vallée du Sausseron » et « Bassin versant de la Vesgre et bocage d'Adainville » sont situées au Nord-Est et au Sud-Est de la zone d'étude. Les zones humides potentielles sont proches de la zone du projet.



Situation de la zone d'étude et des ZNIEFF de type II
Commune de HOUSTAN



Situation de la zone d'étude et des zones humides potentielles
Commune de HOUDAN

Un site inscrit, par arrêté du 9 novembre 1944, dénommé « Place du Jeu de Paume à Houdan », couvre une surface de 1,72 hectare et concerne une place au pied du donjon de la vieille ville.

Compte tenu de ce contexte écologique, il nous est demandé de réaliser un inventaire de la faune et de la flore et de qualifier les milieux naturels présents sur cette zone de 5,70 hectares.

La zone d'étude est située au lieu-dit « La Prévauté » à l'Ouest de la ville de Houdan, sur une parcelle agricole, délimitée au Sud-Est par la Rue de Paris et au Nord par la Rue des Longs Champs.

Les références cadastrales des parcelles concernées par la zone d'étude sont les suivantes :

Section	Lieu-dit	N° de parcelle
ZH	La Prévauté	24
		195
		236
		237
		238
		239
		280
		281
		334
		336
		337

La commune de Houdan compte 3690 habitants en 2020. Elle couvre une surface cadastrale de 1039 hectares. Elle appartient à la communauté de communes du Pays Houdanais.

1.2. Contexte géologique

L'ensemble de la zone d'étude repose sur des formations superficielles, en grande partie des limons de plateau, et une partie des formations résiduelles à silex.

1.3. Paysage

Le paysage de la zone étudiée se caractérise par un espace agricole sur un plateau, dans un contexte urbain assez dense. Dans cet espace agricole, les arbres sont peu nombreux et en tout cas en limite du parcellaire.

1.4. Milieux naturels

Plusieurs zonages de milieux naturels sont identifiés sur le territoire de Houdan :

- deux ZNIEFF de type II « Plateau du Grand Mantois et Vallée du Sausseron » et « Bassin versant de la Vesgre et bocage d'Adainville » situées au Nord-Est et au Sud-Est.
- des zones humides proches de la zone du projet, présentes dans le lit majeur de la Vesgre : prairies humides, boisements humides et marécageux...

2. OBJECTIFS DE L'ETUDE

Dans le cadre du projet d'extension de l'urbanisation, la commune de Houdan a lancé une étude faune-flore, sur une surface de 5,70 hectares environ.

Notre mission a donc consisté à recenser les habitats naturels présents sur la parcelle agricole, objet du projet. Des inventaires de la faune et de la flore ont été réalisés sur ce secteur.

Une fois ce diagnostic écologique établi, nous avons proposé des mesures permettant de préserver ou de compenser certains habitats.

3. METHODOLOGIE ADOPTEE

Concernant le recensement des habitats naturels, de la faune et de la flore, les méthodes habituellement utilisées et reconnues seront mises en œuvre pour les groupes suivants :

- pour les oiseaux : le recensement des espèces présentes sur le site (identification par le chant, observations visuelles) ; pour les espèces telles les rapaces, des reconnaissances aux jumelles ont été réalisées au cours des prospections sur le site,
- pour les mammifères, les inventaires sont réalisés par les contacts lors des prospections ; la présence d'empreintes, de traces, de fèces a été relevée permettant d'identifier les espèces,

- pour les amphibiens et les reptiles : les amphibiens peuvent être détectés par leur chant ; les reptiles peuvent être notés au cours des prospections sur le site,
- parmi les insectes, nous avons réalisé un inventaire ciblé des papillons (sans capture),
- les inventaires phytosociologiques ont été effectués en fonction des milieux rencontrés.

Les inventaires ont été réalisés entre juillet et septembre 2023.

Une fois le diagnostic réalisé, l'enjeu écologique du site est précisé.

4. RESULTATS ET INTERPRETATION

4.1. les inventaires de la faune

Les inventaires de la faune ont été réalisés entre juillet et septembre 2023 au cours de deux visites.

Parmi les oiseaux, nous avons relevé des espèces ubiquistes et des espèces liées aux espaces agricoles et aux zones urbaines, sur le site et à proximité : la Tourterelle turque, le Tarier pâtre, le Moineau domestique, la Pie bavarde, la Corneille noire. Le Faucon crécerelle est le seul rapace, observé aux alentours du site. D'autres espèces non observées au cours de nos investigations sont susceptibles de fréquenter le site : Alouette des champs, Bruants proyer et jaune, Chardonneret élégant, Caille des blés, Corbeau freux...

Parmi les amphibiens, aucune espèce n'a été rencontrée. Le site n'est pas favorable à l'accueil des amphibiens.

Parmi les reptiles, nous n'avons observé aucune espèce lors de nos différentes prospections.

Chez les insectes, et en particulier les papillons, nous avons noté la présence de plusieurs espèces, qui affectionnent notamment le talus fleuri le long de la Rue de Paris : la Mégère (*Lasiommata megera*), le Collier de Corail (*Aricia agestis*), la Piéride du Chou (*Pieris brassicae*), l'Amaryllis (*Pyronia tithonus*)...



La Mégère



Le Collier de Corail



L'Amaryllis



Tarier pâtre

Enfin, parmi les mammifères, seul le Lièvre a été observé sur le site. Toutefois, d'autres espèces telles le Hérisson ou le Renard peuvent être de passage sur le site.

4.2. la flore et les habitats naturels

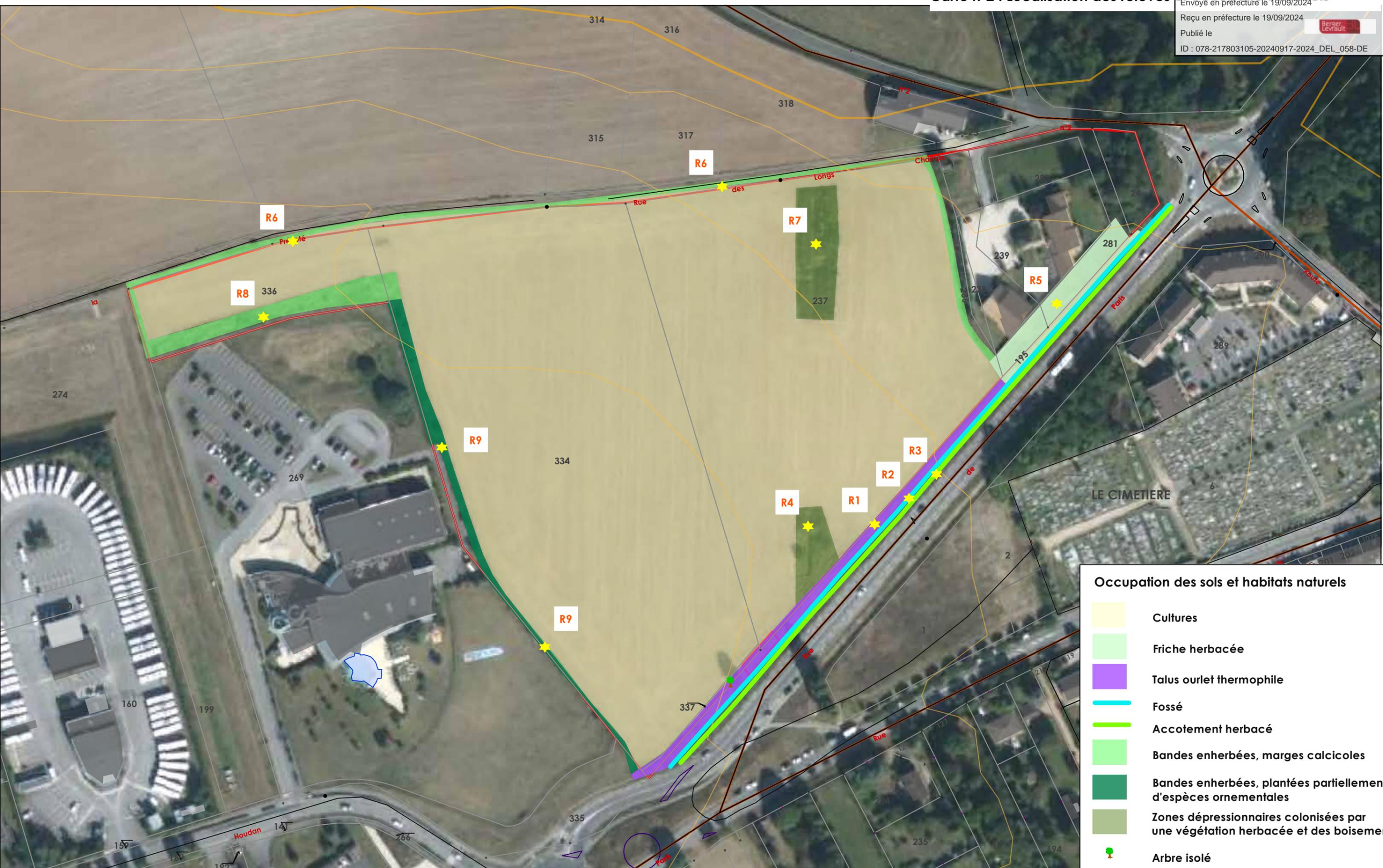
Les inventaires floristiques ont permis de noter la présence de plusieurs milieux ([carte n°2](#)) :

- un talus routier, bien exposés,
- un fossé associé aux talus, ainsi que l'accotement routier (Rue de Paris),
- des bandes enherbées, latérales aux zones cultivées et à un chemin agricole,
- une zone de friches herbacées,
- une bande enherbée, à l'Ouest du champ, colonisée partiellement par une végétation arbustive spontanée, et en partie plantée d'arbustes ornementaux,
- deux tranchées, correspondant à des dépressions, au milieu de la parcelle agricole, dans lesquelles se développent des friches herbacées et des petits boisements.

La flore présente sur le talus, le long de la Rue de Paris, est diversifiée avec une bonne trentaine d'espèces végétales recensées (liste des espèces végétales recensées en [annexe](#)). Plusieurs espèces sont caractéristiques des ourlets thermophiles, à tendance calcicole et des prairies sèches : Aigremoine eupatoire, Brachypode penné, Panicaut champêtre, Carline acaule, Orchis bouc, Knautie des champs, Pois vivace, Lotier corniculé, Bugrane penchée, Origan, Potentille rampante. Quelques espèces sont liées aux milieux rudéraux et de bord de route.



Le talus bien exposé, correspondant à un ourlet thermophile où les fleurs nombreuses attirent de nombreux insectes butineurs



Occupation des sols et habitats naturels

- Cultures
- Friche herbacée
- Talus ourlet thermophile
- Fossé
- Accotement herbacé
- Bandes enherbées, marges calcicoles
- Bandes enherbées, plantées partiellement d'espèces ornementales
- Zones dépressionnaires colonisées par une végétation herbacée et des boisements
- Arbre isolé

Relevés botaniques

- R1 Relevés botaniques



Le fossé en contrebas du talus présente quelques héliophytes, caractéristiques des milieux humides : Laîche cuivrée, Renouée à feuilles d'oseille, Epilobe à quatre angles. Les autres espèces dénotent des milieux rudéraux, où les charges polluantes en provenance de la route peuvent être fortes.

L'accotement routier entre le fossé et la route (Rue de Paris) présente des espèces des prairies sèches (en continuité des espèces observées sur le talus) mais aussi des espèces typiques des milieux soumis au piétinement et aux pollutions en provenance de la chaussée : Erigéron du Canada, Plantain corne-de-cerf, Ortie dioïque...



Le fossé et l'accotement routier présentent une flore assez diversifiée (Rue de Paris)



Les bandes enherbées, en bordure du champ et le long du chemin agricole, présentent une assez grande diversité botanique, caractérisant les prairies sèches et les ourlets calcicoles : Aigremoine eupatoire, Brachypode penné, Centaurée des prés, Carline acaule, Carotte sauvage, Vipérine, Orchis bouc, Inule conyze, Knautie, Lotier corniculé, Bugrane penchée, Potentille rampante. D'autres espèces sont des espèces messicoles (par exemple le Coquelicot).



Une bande enherbée étroite entre le chemin et le champ, qui présente une diversité botanique intéressante

Dans les tranchées au milieu de la zone cultivée, correspondant à de petites zones dépressionnaires, se sont développées des espèces rudérales d'une part, et des espèces ligneuses d'autre part. Au sein des petits boisements en cours de développement, on retrouve des espèces telles le Frêne, le Saule marsault, l'Erable sycomore, le Noyer, le Prunellier, l'Eglantier et les ronces.



Deux zones dépressionnaires (tranchées creusées dans le champ) sont colonisées par une végétation herbacée assez diversifiée et par des petits boisements

En bordure Ouest du champ, une bande enherbée a été plantée d'une haie composée d'espèces ornementales (pruniers, cotonéaster, cornouiller soyeux), dans laquelle se développent de façon spontanée des espèces locales (Eglantier, Prunellier, Noyer commun, Fusain d'Europe, Aubépine monogyne). Cette bande enherbée se caractérise également par la présence de plusieurs espèces des marges calcicoles (Aigremoine eupatoire, Carline acaule, Panicaut champêtre, Euphorbe petit-cyprès, Panais...).



Une bande enherbée large entre la zone de loisirs et le champ a été plantée d'arbustes ornementaux (exotiques). Il conviendra de conforter la plantation par des espèces arbustives locales, qui se développent déjà spontanément



L'Orchis bouc relevé sur le site



La Vipérine



Le Panicaut champêtre



L'Origan



Bugrane



Révéda jaune



Linaire

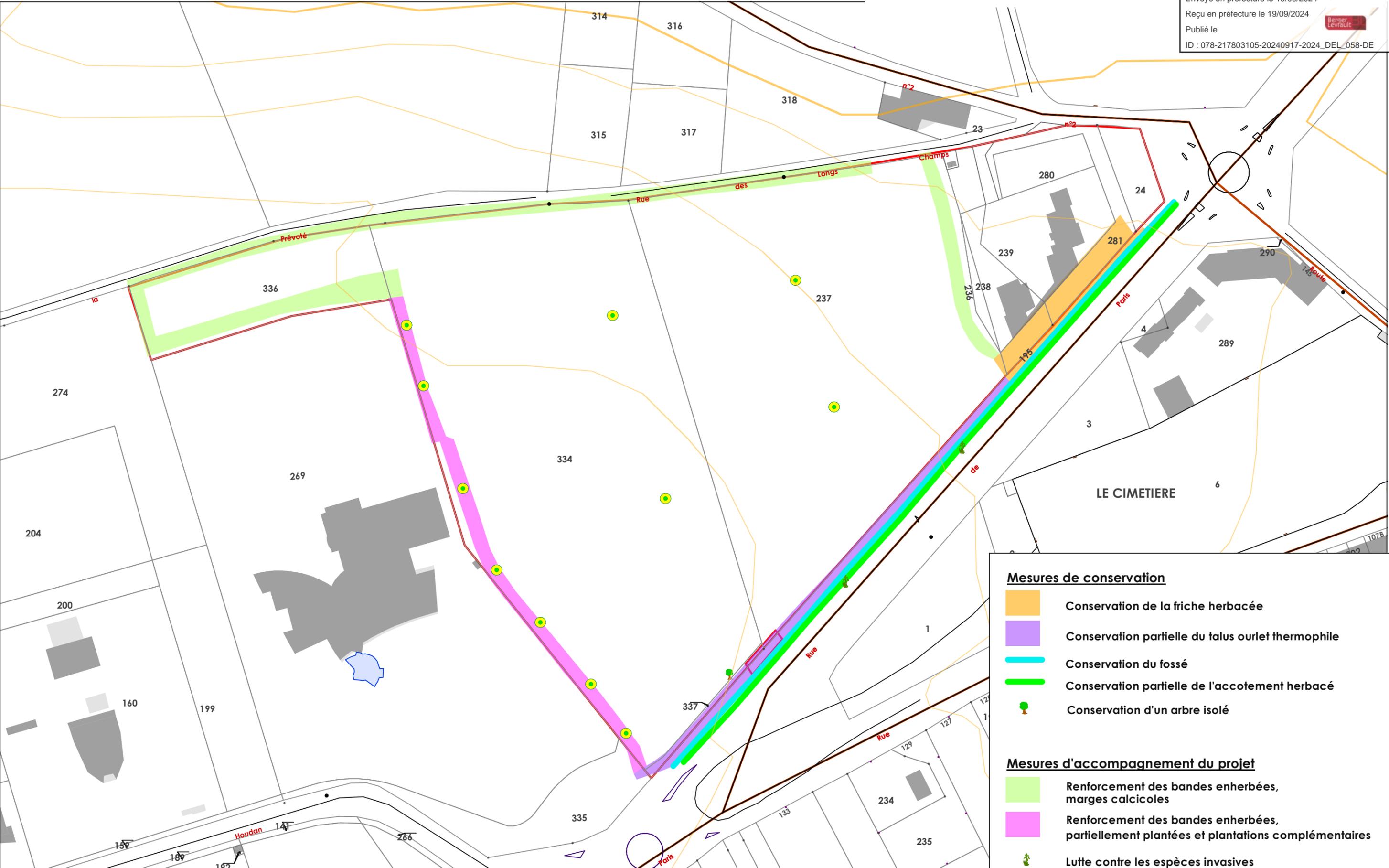
La Tanaisie

A noter que l'essentiel de la surface du projet correspond à une zone de grande culture dont l'enjeu écologique est faible ; sa surface est de 4,62 hectares, soit plus de 80% de la surface du projet. En effet, quelques plantes messicoles se développent en bordure et plus rarement au milieu du champ. Ces messicoles (Coquelicot, Armoise commune, Achillée millefeuille, Liseron des champs, Cirse commun, Linaire commune, Laitue sauvage, Torilis des champs...) sont des espèces communes.

4.3. les mesures d'accompagnement du projet

Les mesures à prendre en compte sont proposées ci-dessous ([carte n°3](#)) :

- 4 la présence d'une espèce envahissante (Erigéron du Canada) implique d'une part de ne surtout pas disperser cette espèce lors des aménagements du site (les entreprises devant prendre toutes les dispositions pour ne pas la disperser), d'autre part d'évacuer les plantes, les racines et les rhizomes vers un centre destiné à les recevoir ; l'appui technique d'un écologue lors des aménagements est nécessaire.
- 4 Le complexe talus, fossé et accotement herbacé le long de la Rue de Paris présentant un enjeu écologique local doit être conservé dans la mesure du possible ; le talus correspond à un ourlet thermophile très intéressant comprenant près de 40 espèces végétales dont l'Orchis bouc, mais aussi des espèces (origans, bugrane, lotier...) qui attirent de nombreux insectes butineurs. L'accès à la future zone constructible à partir de la Rue de Paris aura des conséquences sur ce complexe « talus/fossé/accotement », en impliquant la disparition d'espèces intéressantes et la discontinuité de l'écosystème. Une compensation est donc à prévoir. Les propositions ci-après permettront de compenser la disparition partielle de ce milieu semi-naturel,
- 4 Les bandes enherbées sur les abords du site sont à conserver et même à renforcer, en élargissant ces bandes enherbées sur l'ensemble du pourtour de la zone constructible. Si quelques plants arbustifs et baligneux (nécessairement des plants poussant localement) peuvent être mis en place de façon éparses sur ces bandes enherbées, les bandes enherbées devront conserver leur rôle de prairie sèche intéressante pour les insectes butineurs et la petite faune. Un mélange herbacé pourra être semé sur les bandes enherbées à élargir ; ce mélange bénéficiant du Label « Végétal Local » sera constitué de graines d'espèces végétales locales,



Mesures de conservation

- Conservation de la friche herbacée
- Conservation partielle du talus ourlet thermophile
- Conservation du fossé
- Conservation partielle de l'accotement herbacé
- Conservation d'un arbre isolé

Mesures d'accompagnement du projet

- Renforcement des bandes enherbées, marges calcicoles
- Renforcement des bandes enherbées, partiellement plantées et plantations complémentaires
- Lutte contre les espèces invasives
- Plantations d'espèces locales



- 4 La bande arbustive à l'Ouest sera renforcée par la plantation d'espèces arbustives locales, en compensation de la suppression des deux tranchées colonisées partiellement par des espèces ligneuses. Les arbustes plantés serviront de refuge, de zone de nourriture et de reproduction pour la petite faune locale, et notamment le Tarier pâtre observé sur le site,
- 4 L'Erable sycomore, au-dessus du talus, sera conservé dans la mesure du possible,
- 4 L'ensemble des arbres et arbustes, qui seront plantés au sein de la zone aménagée, sera issu du Label « Végétal Local », pour éviter les plantations exotiques, voire de plants envahissants. Ces futurs arbres et arbustes diversifiés constitueront à terme des lieux de refuge pour la petite faune locale (notamment les passereaux).

Nous avons établi un récapitulatif des milieux semi-naturels présents sur le pourtour de la zone d'extension de l'urbanisation, avant et après projet. La surface de ces milieux, dont l'enjeu écologique est local, mais qui contribue à conserver une biodiversité au sein d'un projet d'aménagement, est conservée.

Habitats – milieux	Surface avant projet (ha)	Surface après projet (ha)
Talus (ourlet thermophile)	0,13	0,10
Fossé	0,10	0,08
Accotement herbacé	0,10	0,08
Bandes enherbées (marges calcicoles)	0,22	0,37
Bande enherbée plantée d'arbustes ornementaux et colonisée par des espèces arbustives locales	0,09	0,15
Friche herbacée (prairie sèche)	0,11	0,11
Friches herbacées et arbustives (zones dépressionnaires, tranchées)	0,16	0
Total	0,91	0,89

La surface d'un peu moins d'hectare de ces espaces semi-naturels est conservée.

Il conviendra dans le cadre des opérations de gestion et d'entretien de prévoir :

- des fauches tardives des talus et bandes enherbées, de manière à ce que le cycle végétal complet puisse être assuré (première fauche à envisager début septembre), tout en laissant de petits espaces refuges non fauchés,
- l'enlèvement très régulier des déchets issus de la Rue de Paris et de la future zone constructible, de manière à conserver des espaces naturels indemnes de déchets,
- la mise en place de panneaux d'informations, précisant les enjeux de ces milieux semi-naturels (agrémentés de photographies) et le mode de gestion adapté à ces milieux.

Enfin, nous apportons quelques précisions concernant les espèces végétales à implanter, lors des aménagements de ce site :

- pour les bandes enherbées à consolider : Lotier corniculé, Achillée millefeuille, Aigremoine eupatoire, Centaurée des prés, Carotte sauvage, Géranium colombin, Knautie des champs, Pois vivace, Linaire commune, Grande Mauve, Bugrane penchée, Origan, Panais, Plantain lancéolé, Potentille rampante, Salsifis des prés, Trèfle des prés.
- Pour les plantations de ligneux : Fusain d'Europe, Aubépine monogyne, Prunellier, Chêne pédonculé, Charme, Erable champêtre, Pommier sauvage, Poirier sauvage, Merisier...

D'autres espèces locales pourront être proposées, après validation par un écologue.



HOUDAN

MODIFICATION N°2 DU PLAN LOCAL D'URBANISME



Orientations d'Aménagement et de Programmation

Vu pour être annexé à la délibération du 17 septembre 2024 approuvant la modification n°2 du P.L.U.

Le Maire
Jean-Marie TETART



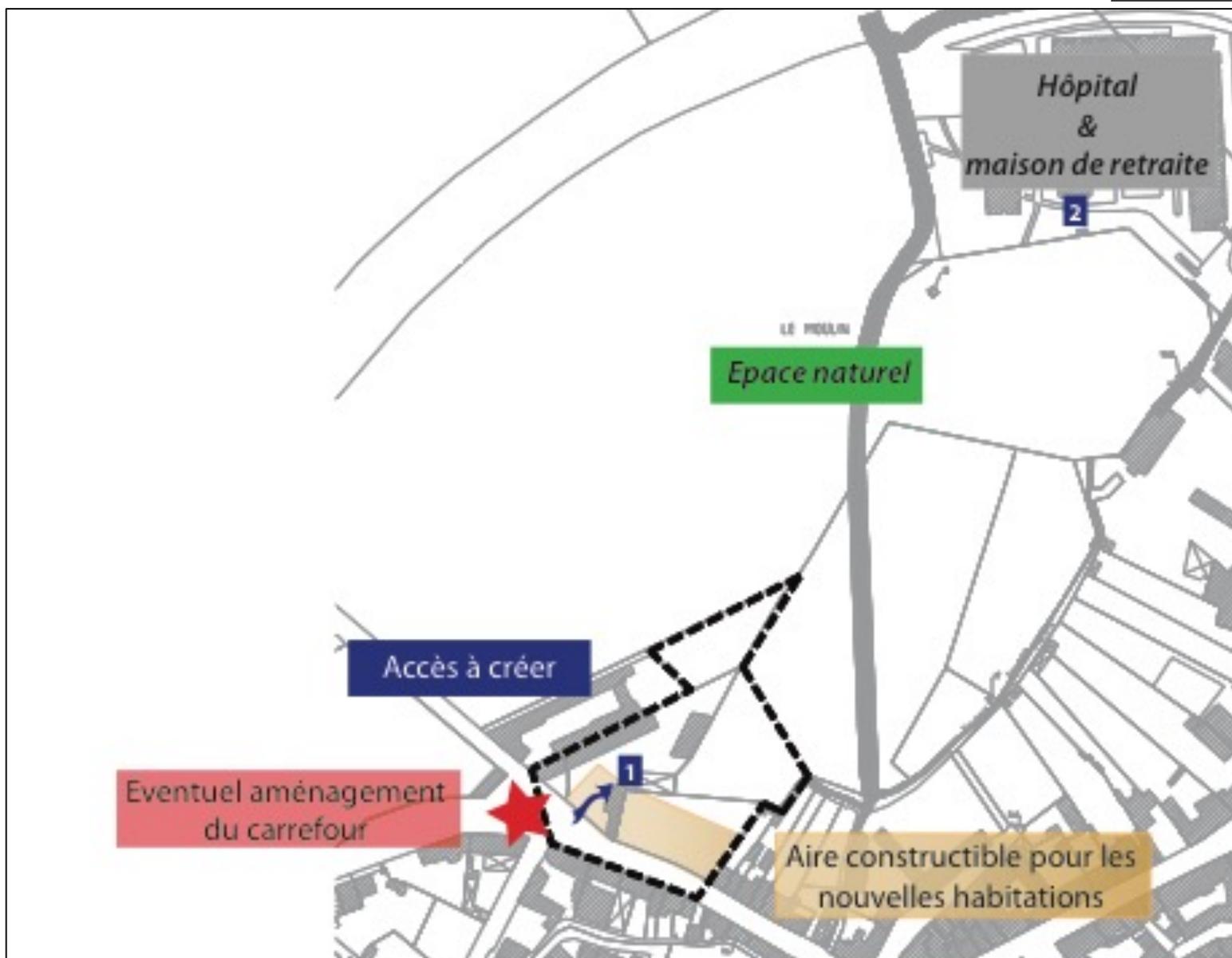
OAP 1 : Rue de Paris (zone UAb1)
Superficie : 0,7ha

Les terrains concernés par l'OAP (zone UAb1) doivent faire l'objet d'une opération d'ensemble destinée à assurer une cohérence globale de l'aménagement de ce secteur.

L'aménagement devra intégrer un accès et une desserte pour véhicules et engins agricoles dont le tracé traversera le secteur de manière à désenclaver l'espace naturel et agricole (zone N) situé au Nord, ainsi que la création d'une liaison piétonnière qui permettra à terme de relier le site (*point 1 du schéma*) à l'hôpital et la maison de retraite (*point 2 du schéma*) situées également au Nord du site.

Les nouvelles constructions à usage d'habitat devront s'implanter dans une aire constructible de 18 mètres d'épaisseur comptée à partir de l'alignement actuel ou futur des voies et emprises publiques ; en effet, l'accès au site pourrait nécessiter l'aménagement du carrefour existant à l'angle des rues de Paris/route de Champagne.

A l'arrière de la zone constructible, seuls sont autorisés l'aménagement et la réhabilitation des bâtiments existants ainsi que l'implantation de garages.



OAP 2 : ZONE DE LA PREVÔTE À VOCATION D'HABITAT (AUUAc 5)

Superficie : 5,1ha

L'Orientation d'Aménagement et de Programmation s'appliquant à ce site est directement sous-entendu par les différentes études menées par la collectivité visant, dans un premier temps, à planifier les perspectives d'évolution à long terme et, dans un second temps, à définir un programme opérationnel à court terme.

Cette dernière sert ainsi de référence à la présente O.A.P. .

Principe de desserte par la voirie :

La desserte du secteur s'effectuera en direction de la RD912 (au Sud). Cette voie permettra la diffusion Est-Ouest des circulations en direction des deux échangeurs existants.

Cette portion de voie recevant un aménagement destiné à lui configurer un aspect d'avenue urbaine afin de supprimer son état de ligne écran et de raccorder le nouveau quartier au centre ville.

Ce nouveau statut permettra de créer des traversées piétons en direction du Sud jusqu'à la rue de Paris.

Une voirie viendra se greffer aux extrémités Nord et Sud de la RD912 pour desservir le secteur selon un tracé semi-périphérique.

Un accès possible vers la partie mitoyenne de la zone UL au Sud devra être ménagé.

Espace vert et liaison douce :

La partie centrale du site comportera un espace vert structurant, paysagé et accessible aux habitants ; cet aménagement pourra intégrer les bassins de régulation des eaux pluviales. Sa surface représentera environ 25% de la surface totale de l'opération.

Des liaisons piétons et/ou cyclistes seront créées à travers l'espace vert central et en direction du centre ville comme exposé plus haut, mais également vers le débouché du chemin de la Prévôté au Nord-Est.

L'aménagement de la RD912 impliquera sa transformation en avenue urbaine marquée par des alignements d'arbres à haut jet.

Le chemin de la Prévôté, au Nord du site ne sera pas accessible pour les véhicules, il sera marqué par la création d'une haie vive.

Programme à l'échelle du périmètre :

Le programme d'habitat devra présenter, à terme, une densité minimale de 35 logements à l'hectare net ainsi qu'une mixité des logements (individuel, jumelé, en bande, petit collectif,...). Un maximum d'un tiers des logements individuels sera implanté sur les deux limites séparatives latérales.

Sa répartition sera la suivante :

- environ 90 maisons en accession,
- environ 19 logements locatifs sociaux,
- environ 76 appartements en accession,
- une salle communale.

Soit un total d'environ 185 logements programmés.

En tout état de cause, il ne pourra pas être construit plus de 199 logements.

L'organisation urbaine :

A l'appui du parc urbain, une place centrale viendra apporter une structuration urbaine au quartier.

Celui-ci sera également caractérisé par une entrée bâtie plus marquée au Sud-Ouest afin d'indiquer l'entrée dans la ville de Houdan.

La transformation de cette portion de la RD912 en avenue sera renforcée par la présence de l'habitat collectif dans la partie Sud du projet.

L'organisation des liaisons piétons-cycles avec le centre-ville doit permettre une accessibilité aux commerces de proximité.

NB : le schéma est donné à titre illustratif de la morphologie du projet ; il ne préjuge pas de la volumétrie précise des bâtiments.

Orientation d'Aménagement et de Programmation n°2 : Secteur de la Prévôté



LEGENDE



Périmètre de l'O.A.P.



Principe de continuité verte et parc urbain



Alignement d'arbres



Principe de maillage viaire



Haie à préserver ou à planter



Continuité piétonne et cyclable



Secteurs de protection archéologique

OAP 3 : ZONES SUD À VOCATION D'HABITAT : AUUAd1 (1,8ha) et AUUAc4 (2,3ha)

NB : L'orientation d'Aménagement et de Programmation s'appliquant à ce site est directement sous-entendu par une étude préalable menée il y a plusieurs années, à l'échelle de la commune et qui visait à « planifier » les perspectives d'évolution à long terme. Cette étude a servi de guide de références tout au long des différentes évolutions du document d'urbanisme qui s'inscrit dans la continuité de ce « document mère » (voir schéma d'ensemble joint au PADD).

Principe de desserte par la Voirie :

Une voirie centrale reliera les deux sites et présentera, à terme, un bouclage entre la RD20 (à l'Ouest) et la rue de Champagne (à l'Est).

L'aménagement intégrera dans la partie Sud de la zone AUUAd1, une liaison viaire vers le Sud-Ouest afin d'assurer la desserte de l'espace agricole.

Espace vert et liaison douce :

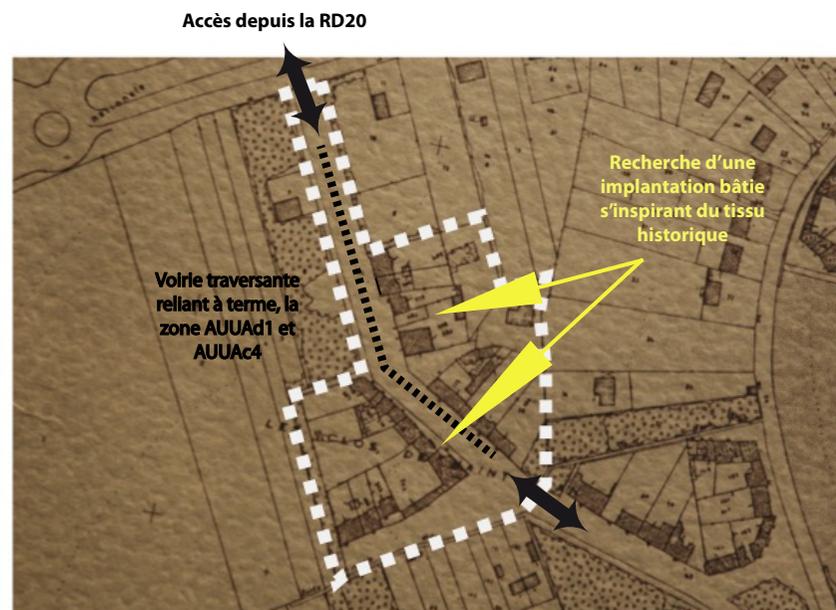
Le programme d'aménagement comportera des îlots aménagés en espaces verts.

Programme à l'échelle de la zone :

Le programme d'habitat de la zone AUUAc4 devra présenter, à terme, une densité minimale de 35 logements à l'hectare net ainsi qu'une mixité des logements (individuel, jumelé, en bande,...).

L'implantation des constructions devra être conçue dans un esprit de compatibilité avec les schémas joints page suivante, à titre illustratif.

La zone AUUAc4 devra comporter, au besoin, une structure scolaire qui s'implantera au Sud de la future voie de desserte.

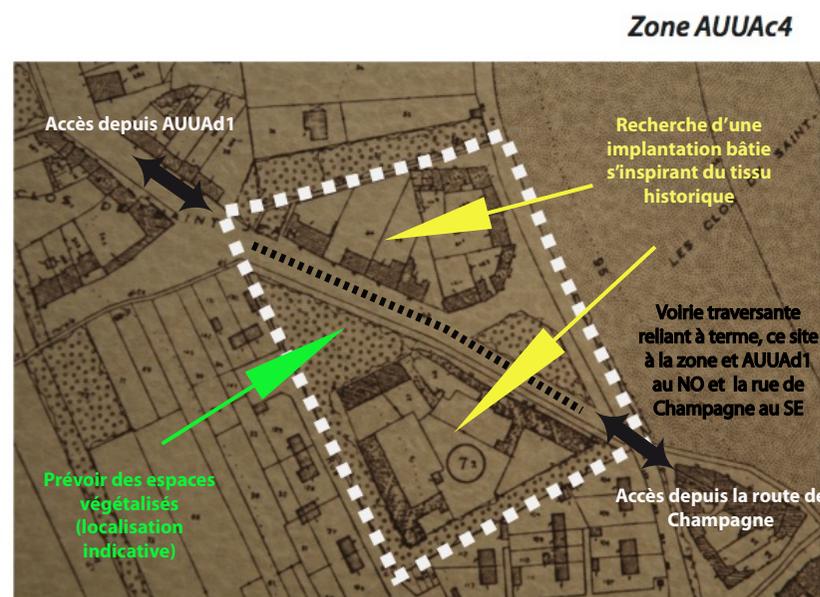


Zone AUUAd1

Schéma de composition – à titre illustratif



terrain concerné par l'OAP



OAP 4 : ZONE SUD À VOCATION D'HABITAT : AUUAc3 (3,1ha)

NB : L'orientation d'Aménagement et de Programmation s'appliquant à ce site est directement sous-entendu par une étude préalable menée il y a plusieurs années, à l'échelle de la commune et qui visait à « planifier » les perspectives d'évolution à long terme. Cette étude a servi de guide de références tout au long des différentes évolutions du document d'urbanisme qui s'inscrit dans la continuité de ce « document mère » (voir schéma d'ensemble joint au PADD).

Principe de desserte par la voirie :

La desserte principale se fera via l'aménagement et l'extension de la route de Champagne délimitant le Nord de la zone d'extension.

L'actuel chemin rural fera également l'objet d'un aménagement et d'un traitement paysager ; il devra assurer la desserte à la zone d'équipement située au Sud.

Aménagement paysager :

La frange Sud du site fera l'objet d'un aménagement paysager et plantations de façon à assurer la transition avec l'espace agricole.

Programme à l'échelle de la zone :

Le programme d'habitat devra présenter, à terme, une densité minimale de 35 logements à l'hectare net ainsi qu'une mixité des logements (individuel, jumelé, en bande,...).

L'implantation des constructions devra être conçue dans un esprit de compatibilité avec les schémas joints page suivante, à titre illustratif.



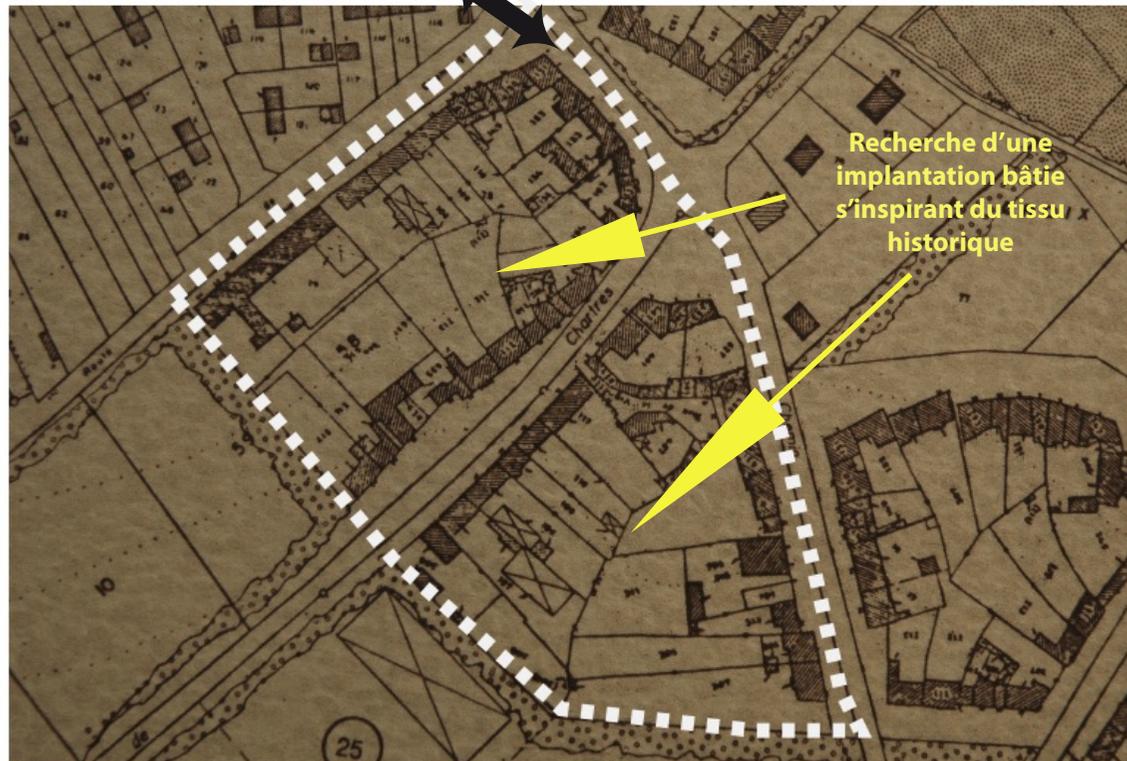
Schéma de composition – à titre illustratif



terrain concerné par l'OAP

Accès depuis la route
de Champagne

Zone AUUAc3



OAP 5 : ZONE DE LA PREVAUTE A VOCATION D'ACTIVITES ECONOMIQUES : AUUIa (4,1ha)

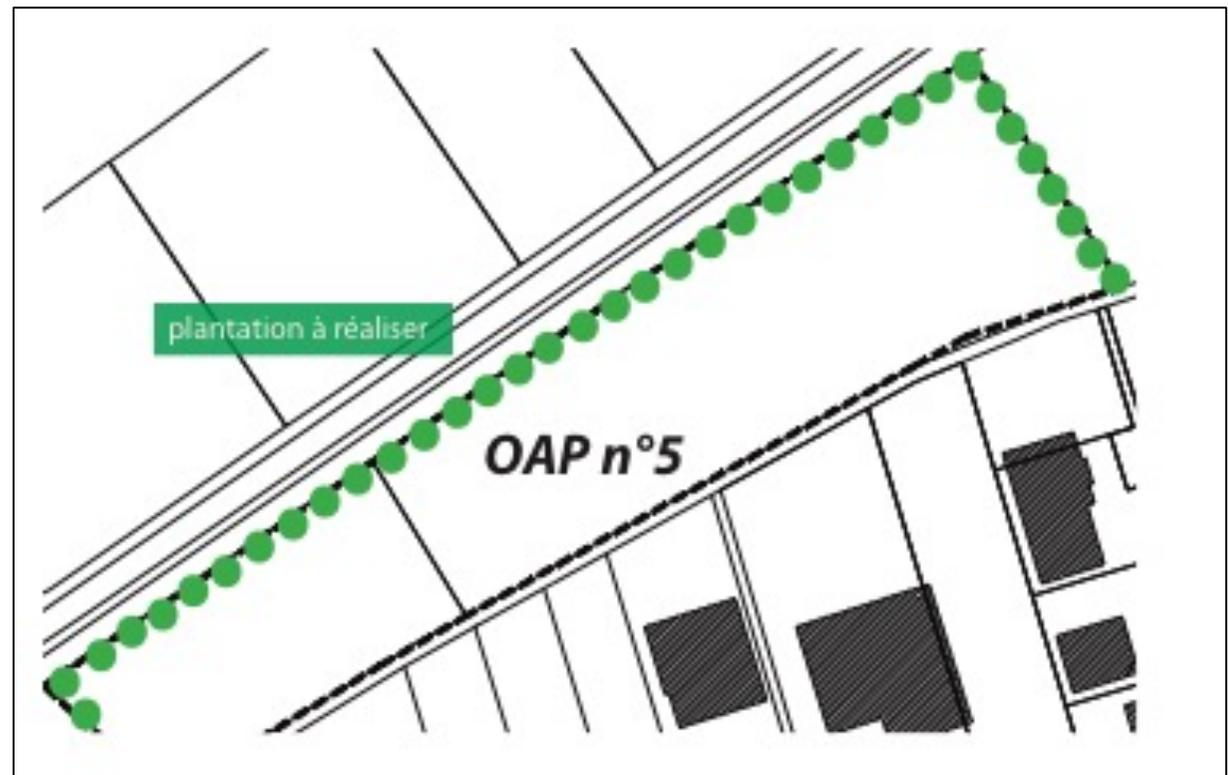
Principe de desserte par la voirie :

L'accès et la desserte de la zone se fera obligatoirement via l'aménagement du chemin existant, longeant le Sud de la zone.

Son emprise devra permettre le passage des engins agricoles.

Aménagement paysager :

Des plantations accompagneront les franges Est, Nord et Ouest du site.



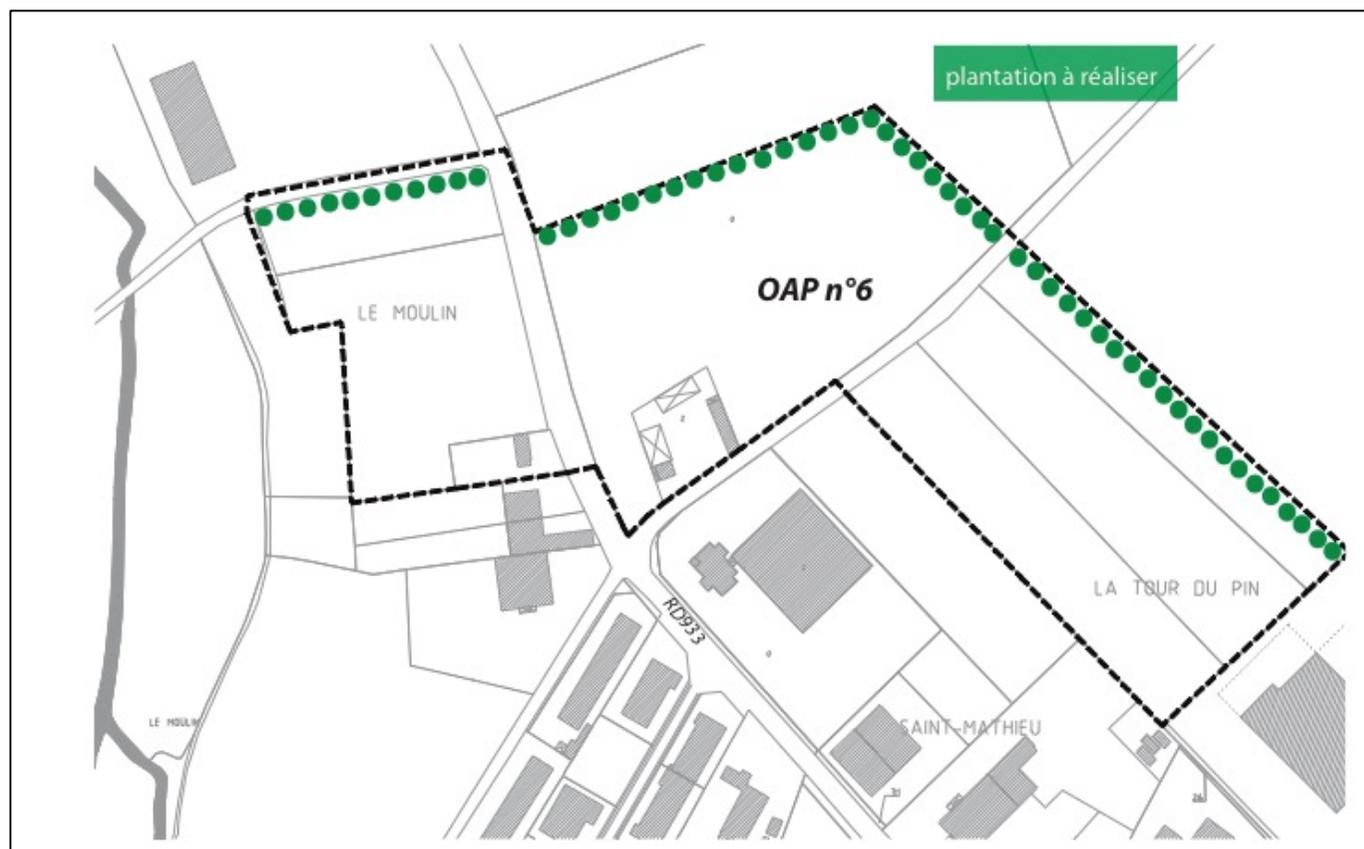
OAP 6 : ZONE D'EXTENSION NORD A VOCATION D'ACTIVITES ECONOMIQUES : AUUI (10,2ha)

Principe de desserte par la voirie :

L'accès et la desserte de la zone se fera en concertation avec le gestionnaire de la RD933.

Aménagement paysager :

Des plantations accompagneront les franges Nord et Est du site.



Envoyé en préfecture le 19/09/2024

Reçu en préfecture le 19/09/2024

Publié le 20/09/2024

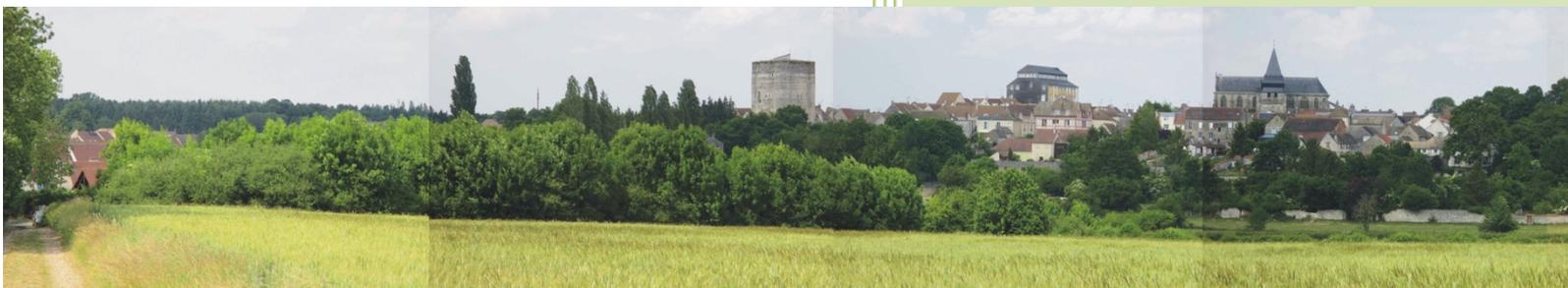
Berger
Levrault

ID : 078-217803105-20240917-2024_DEL_058-DE

Département des Yvelines

Commune de
HOUDAN

MODIFICATION N°2 DU PLAN LOCAL D'URBANISME



3. REGLEMENT MODIFIE

Vu pour être annexé à la délibération du 17 septembre 2024 approuvant la modification n°2 du P.L.U.

Le Maire
Jean-Marie TETART

Vidal
consultants

TITRE I

DISPOSITIONS GENERALES

Nota : Le présent règlement est établi conformément aux règles en vigueur à la date de la délibération du conseil municipal ayant prescrit la révision du Plan Local d'Urbanisme, soit le 05 mars 2015.

ARTICLE 1 - CHAMP D'APPLICATION TERRITORIAL DU PLAN

Le présent règlement s'applique au territoire de la commune de Houdan.

ARTICLE 2 - DIVISION DU TERRITOIRE EN ZONES

Le territoire couvert par le P.L.U. est divisé en zones urbaines et en zones naturelles ou non équipées. En outre, sur le document graphique figurent les emplacements réservés aux voies et ouvrages publics, les terrains classés comme espaces boisés à conserver, à protéger ou à créer.

Zonage : voir les plans n° 4.1 et 4.2

1. Les zones urbaines auxquelles s'appliquent les dispositions des différents chapitres du titre II sont les zones UA (qui comporte les secteurs UAa, UAb, UAc et UAd), UC, UE (qui comporte les secteurs UEa, UEb, UEc et UEd), UI (qui comporte le secteur UIa), UL (qui comporte le secteur ULa)
2. et UM délimitées par des tirets longs, chacune d'elles est repérée par son indice.

2. Les zones naturelles auxquelles s'appliquent les dispositions des différents chapitres du titre III sont les zones AU, AUU et sont la zone A qui comporte les secteurs A, Aa et Ab et la zone N qui comporte les secteurs N et Nb délimités par des tirets longs, chacune d'elles est repérée par son indice.

3. Les emplacements réservés aux voies et ouvrages publics, aux installations d'intérêt général et aux espaces verts sont énumérés en annexe. Ils sont repérés sur le plan par un quadrillage fin conformément à la légende.

4. Les terrains classés par le plan comme espaces boisés à conserver, à protéger ou à créer, auxquels s'appliquent les dispositions du Code de l'urbanisme sont identifiés par un semi de figures hexagonales vertes.

ARTICLE 3 - ADAPTATIONS MINEURES

Les dispositions des articles 3 à 13 des règlements de chacune des zones ne peuvent faire l'objet que d'adaptations mineures.

Lorsqu'un immeuble bâti existant n'est pas conforme aux règles édictées par le règlement applicable à la zone, le permis de construire ne peut être accordé que pour des travaux qui ont pour objet soit la reconstruction après sinistre déclaré ou d'améliorer la conformité de ces immeubles avec lesdites règles, y compris règles sanitaires, ou qui sont sans effet à leur égard.

ARTICLE 4 - DISPOSITIONS APPLICABLES AUX EQUIPEMENTS PUBLICS D'INTERET GENERAL

1. Les dispositions des articles 10 et 11 des zones UA, UC, UE, UI, UL et UM concernant l'aspect extérieur des bâtiments ne s'appliquent pas aux équipements publics ou d'intérêt général dont la nature et les contraintes techniques touchant à leur volumétrie nécessitent une adaptation de ces règles.

Les prescriptions architecturales particulières, répondant à l'esprit des prescriptions édictées dans les articles 10 et 11, seront arrêtées par le Service Départemental de l'Architecture dans les zones concernées.

2. Les équipements d'intérêt général de petites dimensions de type : poste des distributions publiques d'électricité, de gaz, de télécommunication, poste de relèvement, etc., ou tout autre équipement assimilable par nature, ne sont pas assujettis aux dispositions des articles 3 à 14 des règlements de chacune des zones. Ces équipements pourront être implantés à l'alignement ou suivant un retrait minimum de 0,5 mètre des voies et emprises publiques. Les coffrets électriques seront, dans la limite du possible, encastrés en limite de propriétés.

ARTICLE 5 - DISPOSITIONS EN CAS DE SINISTRE

En cas de sinistre ou de démolition, la reconstruction à l'identique des bâtiments existants est autorisée, nonobstant les règles fixées aux articles 1 à 16 des différentes zones.

ARTICLE 6 - DISPOSITIONS APPLICABLES POUR LE STATIONNEMENT DES LOGEMENTS LOCATIFS SOCIAUX

En application du Code de l'Urbanisme, pour les logements locatifs financés avec un prêt aidé par l'Etat, il ne sera exigé qu'un emplacement de stationnement par logement collectif ou individuel. Par ailleurs, l'obligation de réaliser des aires de stationnement n'est pas applicable aux travaux de transformation ou d'amélioration de bâtiments affectés à des logements locatifs financés avec un prêt aidé par l'Etat, y compris dans le cas où ces travaux s'accompagnent de la création de surface hors œuvre nette, dans la limite d'un plafond fixé par décret en Conseil d'Etat.

ARTICLE 7 – DEFINITIONS COMMUNES ET PRESCRIPTIONS RELATIVES AUX LINEAIRES COMMERCIAUX ET ARTISANAUX

Définitions :

- commerce de détail : commerce qui vend essentiellement des produits à l'unité à des consommateurs pour un usage domestique.
- commerce de gros : commerce qui vend essentiellement des produits à destination des professionnels.

Prescriptions :

Le changement de destination des commerces de détail, y compris débit de boisson et restaurant, et activités artisanales implantées le long de ces voies en logements, bureaux, services financiers et bancaires, d'assurances et de travail temporaire est interdit. Ces dispositions s'appliquent au rez-de-chaussée des constructions ayant une façade sur la rue concernée par le linéaire. Toutefois, cette règle ne s'applique pas aux parties communes des constructions nécessaires à leur fonctionnement telles que hall d'entrée, accès au stationnement, locaux techniques, locaux de gardiennage.

RAPPELS ET INFORMATIONS

- Tout changement de destination ou d'affectation de locaux, ainsi que l'édification des clôtures, modification de l'aspect extérieur des bâtiments touchant par exemple à la création de nouvelles fenêtres, châssis de toit (« vélux »)... doivent faire l'objet de demande de permis de construire ou autres demandes appropriées.
- Les voies destinées à être intégrées dans le domaine public devront faire l'objet d'analyse (par un laboratoire compétent) afin de s'assurer de leur bon état.

TITRE II - DISPOSITIONS APPLICABLES AUX ZONES URBAINES

Caractère de la zone :

Article 1. - Occupations et utilisation du sol interdites

Article 2. - Occupations et utilisations du sol soumises à des conditions particulières

Article 3. - Accès et voiries

Article 4. - Desserte par les réseaux

Article 5. – Superficiés minimales des terrains

Article 6. - Implantation des constructions par rapport aux voies et emprises publiques

Article 7. - Implantation des constructions par rapport aux limites séparatives

Article 8. - Implantation des constructions les unes par rapport aux autres sur une même propriété

Article 9. - Emprise au sol

Article 10. - Hauteur maximum des constructions

Article 11. - Aspect extérieur

Article 12. - Stationnement

Article 13. - Espaces libres et plantations, espaces boisés classés

Article 14. - Coefficient d'occupation du sol

Article 15. - Obligations imposées aux constructions, travaux, installations et aménagements en matière de performance énergétique et environnementale

Article 16. - Obligations imposées aux constructions, travaux, installations et aménagements en matière d'infrastructures et de réseaux de communications électroniques

CHAPITRE I - DISPOSITIONS APPLICABLES A LA ZONE UA

CARACTERE DE LA ZONE

Cette zone correspond aux formes bâties des Bourgs traditionnels. Cette zone est destinée à recevoir, en plus de l'habitat, les équipements d'accompagnement publics et privés nécessaires à la vie des bourgs : commerces, équipements publics, hôtels, restaurants, services et activités artisanales compatibles avec le caractère général de la zone.

La zone est divisée en quatre secteurs :

- le secteur "UAa" : correspond au tissu urbain le plus ancien, très dense, où l'on trouve la majorité des activités dont les commerces. Le secteur UAa1, situé au Sud de la rue de la Tour, doit intégrer la réalisation d'un parking public en sous-sol.

- le secteur "UAb" : correspond au premier périmètre d'extensions du centre mais selon une densité plus faible.

- les secteurs "UAc" et "UAd" : correspondent à un deuxième périmètre d'extensions intégrées au caractère du centre avec une densité plus faible encore.

Etant donné son intérêt historique et esthétique, la zone UA est concernée par un périmètre de prescriptions particulières (voir le plan des prescriptions particulières).

Toute utilisation du sol sur les secteurs ou les terrains compris dans ce périmètre, est assujettie à des protections incluses au règlement (notamment à l'article 11). Ces prescriptions sont complétées par des recommandations figurant en annexe.

SECTION I - NATURE DE L'OCCUPATION ET DE L'UTILISATION DU SOL

Article UA 1 - OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL INTERDITES

Sont interdits :

- les installations ou établissements ou dépôts soumis à autorisation sauf si les intérêts visés à l'article 1er de la loi du 19 juillet 1976 sont intégralement protégés par des mesures susceptibles de figurer dans l'arrêté préfectoral et à condition que :

. des mesures particulières soient prises pour ramener les risques et les nuisances à un niveau compatible avec le voisinage ;

. l'aspect des bâtiments soit compatible avec l'allure générale de la zone ;

. les besoins en infrastructures et réseaux soient couverts par les équipements existants ou programmés ;

- les constructions et installations nouvelles à usage d'industrie ;

- les constructions à usage agricole ;

- l'ouverture de décharges, les exhaussements et les affouillements qui n'ont pas de rapport direct avec les occupations du sol admises dans la zone ainsi que les dépôts (véhicules, ferrailles, etc...) ;

- l'ouverture et l'exploitation de carrières.
- les unités de commerce de plus de 2 000 m² de surface commerciale (vente + réserve + bureaux).
- les démolitions des constructions (bâtiments et murs portés au plan de prescriptions particulières).

De plus, sont interdites :

- Toute nouvelle construction habitée ou occupée par des tiers située à une distance au moins égale à la hauteur du silo (avec un minimum de 25m) des cellules de stockage de céréales et de la tour de manutention des silos soumis à déclaration et toute construction de bâtiment ou local occupé par du personnel (non nécessaire au strict fonctionnement du silo) à une distance inférieure à 10 m des cellules de stockage et de la tour de manutention des silos soumis à déclaration.

Prescriptions relatives au commerce et à l'artisanat :

Au rez-de-chaussée des constructions implantées le long des voies repérées aux plans de zonage comme « immeubles faisant l'objet de mesures de protection du commerce et de l'artisanat », le changement de destination des commerces de détail, y compris débit de boisson et restaurant, et activités artisanales implantées le long de ces voies en logements, bureaux, services financiers et bancaires, d'assurances et de travail temporaire est interdit.

Ces dispositions s'appliquent au rez-de-chaussée des constructions ayant une façade sur la rue concernée par le linéaire. Toutefois, cette règle ne s'applique pas aux parties communes des constructions nécessaires à leur fonctionnement telles que hall d'entrée, accès au stationnement, locaux techniques, locaux de gardiennage.

Article UA 2 - OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL SOUMISES A DES CONDITIONS PARTICULIERES

- Occupations et utilisations du sol admises :

Sont notamment admises les occupations ou utilisations du sol suivantes :

. les constructions à usage d'habitation et leurs annexes, d'hôtel, de restaurant, d'équipement collectif et leurs locaux de services, de commerce et d'artisanat, de bureaux et de services.

. l'aménagement ou l'extension des installations déclarées ou autorisées avant la date d'approbation du Plan Local d'Urbanisme révisé.

Les installations nouvelles soumises à déclaration ou autorisation tel que précisé à l'article 1.

. l'aménagement, la réfection, la reconstruction et l'extension des constructions existantes,

. les réserves à condition d'être liées à une activité de vente sur place,

. les chaufferies, installations de combustion, réservoirs de gaz et d'hydrocarbure à condition d'être destinés exclusivement aux chauffages des bâtiments admis dans la zone,

. les garages et les aires de stationnement,

- . les installations de plein air à usage de loisirs ou de sports et les constructions nécessaires à leur fonctionnement,
- . les installations de baraquement de chantier à titre provisoire,
- . les affouillements et exhaussements des sols à condition qu'ils soient indispensables à l'édification des opérations autorisées,
- . les postes de transformation électrique de distribution publique.

- La mise en œuvre du secteur UAa1, situé au Sud de la rue de la Tour, devra obligatoirement comporter la réalisation d'un parking public souterrain.

- En bordure de certaines voies classées voies bruyantes, une bande de part et d'autre des emprises, définit des secteurs dans lesquels l'opportunité d'isolement acoustique, sera examinée pour toute demande de permis de construire (arrêtés ministériels des 9.01.1995 et 30.05.1996). Voir les plans de zonage-réservations.

- Dans tous les secteurs de la zone UA, les constructions nouvelles à usage d'habitation et d'équipement collectif devront être réalisées de manière à assurer une réduction de consommation d'énergie d'au moins 10 % supplémentaires par rapport aux normes édictées par la Réglementation Thermique 2012. L'aménagement du secteur UAb1 doit faire l'objet d'une opération d'ensemble soumise au respect des prescriptions énoncées dans un dossier spécifique dit « Orientations d'Aménagement et de Programmation ». Voir ce dossier partie intégrante du présent P.L.U.

- A l'intérieur des zones où figurent d'anciennes cavités abandonnées, les projets de constructions pourront faire l'objet d'une consultation de l'Inspection Générale des Carrières qui proposera des recommandations techniques. Les permis de construire peuvent être soumis à l'observation de règles techniques spéciales ou être refusés en application des dispositions de l'article R111-2 du Code de l'urbanisme.

SECTION 2 - CONDITIONS DE L'OCCUPATION DU SOL

Article UA 3 - ACCES ET VOIRIE

I - Accès :

Tout terrain enclavé est inconstructible, à moins que son propriétaire ne produise une servitude de passage suffisante, instituée par acte authentique ou par voie judiciaire, en application de l'article 682 du Code Civil.

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

Les accès doivent permettre de satisfaire aux règles minimales de desserte : défense contre l'incendie, protection civile, brancardage, etc...

Ils doivent être adaptés à l'opération et aménagés de façon à apporter la moindre gêne à la circulation publique et à garantir un bon état de viabilité.

II - Voirie :

Les voies publiques ou privées doivent avoir des caractéristiques adaptées à l'approche du matériel de lutte contre l'incendie.

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

Les voies publiques ou privées nouvelles de plus de 30 m de longueur se terminant en impasse doivent être aménagées de telle sorte que les véhicules puissent faire demi-tour.

L'autorisation de certains projets sera conditionnée par la mise en œuvre des désenclavements figurant au plan de zonage n° 4-2 sous l'intitulé «Accès et voie nouvelle (tracé de principe)».

Article UA 4 - DESSERTE PAR LES RESEAUX

I - Eau :

Toute construction à usage d'habitation ou d'activités doit être raccordée au réseau public de distribution d'eau potable.

II - Assainissement :

1 - Eaux usées :

Toute construction ou installation doit être raccordée par des canalisations enterrées au réseau public d'assainissement.

En cas d'impossibilité technique ou à défaut de réseau public, un dispositif d'assainissement individuel est admis conformément à la réglementation en vigueur (arrêté du 6 Mai 1996).

Sa conformité est vérifiée dans le cadre du Permis de Construire l'Urbanisme, (article 38.111 de la loi du 3.01.1992). Il doit être conçu de façon à pouvoir être mis hors circuit et la construction doit être directement raccordée au réseau lorsque celui-ci sera réalisé. Les projets sont soumis à autorisation municipale.

L'évacuation des eaux usées industrielles dans le réseau public d'assainissement est subordonnée à une convention de déversement. Celle des eaux ménagères et effluents dans les fossés est interdite.

Toutes nouvelles constructions sont soumises au règlement d'assainissement en vigueur.

2 - Eaux pluviales :

Les aménagements réalisés sur le terrain doivent garantir l'écoulement des eaux pluviales dans le réseau collecteur si celui-ci existe ou est programmé. Cependant, le rejet des eaux pluviales sur le terrain objet de la construction sera favorisé. En secteurs Uac et Uad, il pourra être rendu obligatoire la création d'un dispositif destiné à limiter le débit de fuite des eaux pluviales au seuil maximum défini par les services compétents.

En l'absence de réseau ou en cas de réseau insuffisant, les aménagements nécessaires au libre écoulement des eaux pluviales (et éventuellement ceux visant à la limitation des débits évacués de la propriété) sont à la charge exclusive du propriétaire qui doit réaliser les dispositifs adaptés à l'opération et au terrain.

III - Electricité - Téléphone :

Les lignes privées de télécommunication et de distribution électrique doivent être installées en souterrain chaque fois que les conditions techniques le permettent.

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

Article UA 5 – SUPERFICIES MINIMALES DES TERRAINS

Sans objet.

Article UA 6 - IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX VOIES ET AUX EMPRISES PUBLIQUES

- Pour les secteurs UAa et UAb, les constructions devront être édifiées à l'alignement des voies publiques existantes, modifiées ou à créer. Pour le secteur UAc, la façade des constructions devra être édifiée dans une bande de 2 m à compter de l'alignement des voies publiques existantes, modifiées ou à créer. Pour le secteur UAd, la façade des constructions devra être édifiée dans une bande de 10 m à compter de l'alignement des voies publiques existantes, modifiées ou à créer. Ces prescriptions s'appliquent également aux constructions édifiées en bordure des voies privées, dans ce cas la limite latérale effective de la voie privée est prise comme alignement.

- Toutefois, dans la zone UA les constructions doivent être édifiées à l'extérieur des marges de reculement portées au plan de prescriptions particulières.

- Des implantations autres que celles prévues ci-dessus, sont possibles :

a) une partie de la construction peut s'implanter selon un recul minimum de 2m : lorsque le projet de construction intéresse une parcelle ayant au moins 20 mètres de front sur rue et à condition que le bâtiment sur rue comprenne une ou plusieurs ailes en retour joignant l'alignement, ou l'un des alignements en cas de terrain d'angle. Cependant, la "continuité du bâti" devra être assurée par un mur de 1,80 m minimum de hauteur.

b) lorsque le projet de construction jouxte une construction existante de valeur ou en bon état qui serait en retrait : la nouvelle construction (ou extension) peut s'implanter suivant le même recul que la construction mitoyenne existante.

c) lorsque le projet de construction ne concerne qu'une extension ou une annexe : recul minimum de 2m

d) lorsque la largeur du terrain, au droit des accès, est inférieure ou égale à 5 m : recul minimum de 2m

- Les constructions réalisées sur voûte au dessus du domaine public, devront laisser un passage aisé pour les piétons, les cycles, d'une hauteur minimum de 2,20 m.

- Au rez-de-chaussée, les saillies de 0,20 m maximum seront autorisées pour les vitrines des magasins ou les éléments de modernisation.

- Au dessus de 3 m par rapport au niveau du trottoir, les constructions ou encorbellements de 0,50 maximum seront autorisés.

Dans tous les secteurs de la zone UA, les encorbellements et les surépaisseurs d'isolation par l'extérieur débordant l'alignement des voies et des emprises publiques sont autorisées à condition de laisser une emprise minimale de 1,60 m aux trottoirs.

Cette dernière disposition n'est pas applicable aux bâtiments classés, inscrits ou protégés figurant au Plan des Prescriptions Particulières.

Article UA 7 - IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX LIMITES SEPARATIVES

Dans une bande de 15 m à compter de l'alignement sur rue :

- Les constructions peuvent s'implanter sur les deux limites séparatives.
- Les constructions doivent s'implanter sur une limite séparative au moins.
- En secteurs UAa et UAb les constructions doivent obligatoirement s'implanter sur les deux limites séparatives pour les parcelles de terrain dont la largeur de façade sur rue est égale ou inférieure à 14 m.
- Pour assurer la "continuité du bâti", une des parties de construction qui ne serait pas édifiée sur une limite séparative devra être obligatoirement prolongée jusqu'à celle-ci par un mur d'une hauteur minimum de 1,80 m. L'aspect de ce dernier sera identique au mur de façade du bâtiment.
- Dans le secteur UAd, pour assurer la continuité du bâti, soit la règle ci-dessus sera appliquée, soit il sera obligatoirement réalisé un mur d'une hauteur minimum de 1,80 m implanté à l'alignement et d'une limite séparative à l'autre. L'aspect de ce dernier sera identique au mur de façade du bâtiment sauf en cas de maintien d'un mur ancien traditionnel.

Au-delà de la bande de 15 m à compter de l'alignement sur rue :

- Les constructions peuvent être édifiées sur une ou plusieurs limites séparatives (y compris en limite de fond de parcelle) ou en retrait de 3m minimum de ces limites.

Constructions en retrait des limites séparatives :

- Les parties de constructions qui seront édifiées en retrait des limites séparatives devront s'en écarter :
 - . d'une distance minimale égale à la hauteur du bâtiment mesurée à l'égout du toit, avec un minimum de 4 m en face de toute baie assurant l'éclairage de pièces principales d'habitation ou de travail (séjour, chambre, cuisine, bureau...)
 - . d'une distance minimale égale à la moitié de la hauteur du bâtiment mesurée à l'égout du toit avec un minimum de 2,5 m en face de toute baie n'assurant pas l'éclairage de pièces principales.
- En cas de façade ou de pignon aveugle, la distance de recul sera égale à 1m minimum.

Exceptions :

- Ces règles ci-dessus ne sont pas applicables aux bâtiments réhabilités ou reconstruits à l'identique dans la limite de l'implantation des bâtiments détruits.
- Les obligations figurant au plan des prescriptions particulières s'appliqueront même en cas de contradiction avec les dispositions du présent article UA 7.

Article UA 8 - IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS LES UNES PAR RAPPORT AUX AUTRES SUR UNE MEME PROPRIETE

La construction de plusieurs bâtiments sur une même propriété est autorisée.

Une distance de recul au moins égale à la hauteur de la façade la plus haute mesurée à l'égout du toit avec un minimum de 4 m, est imposée entre deux bâtiments non contigus, en face de toute baie assurant l'éclairage de pièces principales d'habitation ou de travail.

Cette distance est réduite de moitié avec un minimum de 2,5 m en face de toute baie n'assurant pas l'éclairage de pièces principales d'habitation ou de travail.

Le recul n'est pas règlementé en face des parties de bâtiment ne présentant pas de baie : parties de façades ou de pignons aveugles.

Les bâtiments existants ne sont pas assujettis à ces règles.

Article UA 9 - EMPRISE AU SOL

En secteur UAa : non règlementée.

En secteurs UAb et UAc : L'emprise au sol des bâtiments ne doit pas excéder 60 % en secteur UAb et 50 % en secteur UAc de la superficie de la ou des parcelles formant une unité de propriété.

En secteur UAd : L'emprise au sol des bâtiments ne doit pas excéder 35 % de la superficie de la ou des parcelles formant une unité de propriété.

Ces règles ne sont pas applicables aux bâtiments réhabilités ou reconstruits à l'identique dans la limite de l'emprise au sol des bâtiments détruits.

Article UA 10 - HAUTEUR MAXIMUM DES CONSTRUCTIONS

- Définition de la hauteur : la hauteur des constructions est mesurée à partir du sol existant jusqu'au sommet du bâtiment, ouvrages techniques, cheminées et autres superstructures exclus.

La hauteur des bâtiments est définie par deux critères :

1) La hauteur maximale des constructions : A l'exception des bâtiments existants, elle ne peut excéder :

- secteur UAa : 4 niveaux (R + 2 + 1 niveau de combles) sauf sur la partie de la rue des Fossés située au Nord de la rue de l'Enclos, où la hauteur des constructions nouvelles n'excédera pas R+ 1 niveau de combles.

- secteurs UAb, UAc et UAd : 3 niveaux (R + 1 + 1 niveau de combles).

- Rue de Paris : au-delà d'une bande de 20 m portée au plan de prescriptions particulières : R + 1 niveau de combles.

- Nota : Pour tous les secteurs la hauteur maximum des pieds droits des combles est fixée à 1,30 m.

2) La hauteur relative :

Pour des motifs d'architecture, la hauteur des bâtiments pourra être adaptée aux constructions mitoyennes ou aux groupes de bâtiments existants de part et d'autre du projet. Ainsi, une tolérance d'un mètre par rapport aux hauteurs des bâtiments existants définis ci-dessus pourra être accordée sans que le nombre de niveaux de planchers soit supérieur au nombre défini au 1 du présent article.

Article UA 11 - ASPECT EXTERIEUR

La règle définissant l'aspect des constructions comprend :

- Les règles générales qui concernent des mesures de principe.
- Les prescriptions qui interviennent sur l'architecture des constructions à protéger ou à créer.

En ce qui concerne les règles générales, celles-ci s'appliquent de plein droit à l'ensemble de la zone UA.

Les prescriptions ont un contenu différent selon que les terrains considérés sont situés :

- à l'extérieur d'un périmètre dit de prescriptions particulières (voir le plan),
- à l'intérieur du périmètre dit de prescriptions particulières (voir le plan).

Nota : Les enseignes des pharmacies ne sont pas assujetties aux règles du présent règlement.

1 - REGLES GENERALES :

L'autorisation d'utilisation du sol, de lotissement ou de bâtir pourra être refusée ou n'être accordée que sous réserve de prescriptions générales et particulières, si l'opération en cause, par sa situation, ses dimensions, son architecture ou son aspect extérieur est de nature à porter atteinte au caractère ou :

- à l'intérêt des lieux avoisinants ;
- aux sites ;
- aux paysages naturels ou urbains ;
- ainsi qu'à la conservation des perspectives monumentales.

Les terrains non bâtis, les constructions de toute nature, doivent être aménagés et entretenus de façon à ne porter atteinte ni à l'hygiène, ni à la bonne tenue de l'agglomération ou à l'harmonie des paysages.

Les constructions doivent présenter un aspect compatible avec le caractère ou l'intérêt des lieux avoisinants du site et des paysages.

Les différents murs d'un bâtiment, qu'ils soient aveugles ou non visibles de la voie publique, doivent présenter un aspect convenable et donner des garanties de bonne conservation. L'emploi, sans enduit des matériaux tels que carreaux de plâtre, agglomérés, etc, est interdit.

En cas de réfection de façades, lors de la découverte de colombages, leur mise en valeur pour les laisser apparentes est soumise à autorisation.

Pour les devantures commerciales, les éventuelles protections de type rideau de fer devront être soit en matériaux ajourés soit posées en retrait de la vitrine.

Les imitations de matériaux, tels que faux bois, fausses pierres, etc... sont interdites.

Les panneaux solaires sont autorisés, on veillera cependant à ce qu'ils soient le plus discrets possible et de préférence de proportions verticales s'ils sont posés en toiture.

Les antennes paraboliques devront être posées sur les toitures des bâtiments.

Les garages en sous-sol sont interdits pour l'habitat individuel. Ils ne sont autorisés que pour l'habitat collectif (avec 4 emplacements de stationnement au minimum dans le même sous-sol) et les équipements publics ou d'usage collectif.

Les vérandas sont autorisées à condition que leur matériau de couverture soit identique à celui de la couverture du bâtiment principal. Seul un des pans de couverture de la véranda pourra être vitré avec un matériau parfaitement transparent de type châssis de toit ou verrière en verre par exemple.

Pour les équipements collectifs, en raison de la nature spécifique de leur programme, il pourra être admis des adaptations aux règles du présent article UA 11.

Les toitures et façades végétalisées sont autorisées.

2 - PRESCRIPTIONS ORDINAIRES :

APPLICABLES A L'EXTERIEUR DU PERIMETRE DE PRESCRIPTIONS PARTICULIERES

Les constructions neuves et les transformations des constructions existantes seront soumises aux dispositions ci-après.

- Couvertures, souches :

Les bâtiments nouveaux porteront une toiture avec une pente minimale de 40°, sauf pour les lucarnes, édicules, bâtiments annexes et bâtiments de jonction qui pourront avoir une pente plus faible. Les couvertures seront en tuiles plates terre cuite du pays (60 à 80 au m²) pour les couvertures présentant une pente égale ou supérieure à 40°.

Elles seront de teinte naturelle dite nuancée ou panachée, en mélange de cuisson et si possible, mêlées à des tuiles anciennes en réutilisation. Les teintes rouge vif et marron foncé sont proscrites.

Les tuiles de rives sont interdites.

- Les faîtières, les rives, les solins, seront exécutés au mortier de chaux naturelle, plâtre et sable. Sur les toitures de pente trop faible pour recevoir la tuile petit moule, la tuile terre cuite plate à emboîtement sans onde (27 au m² minimum) de teinte naturelle flammée (à l'exclusion du brun foncé et du rouge vif) ainsi que le zinc sont autorisés.

- Les toits nouveaux à la Mansard sont proscrits.

- Sur les combles à la Mansart existants, l'ardoise naturelle et le zinc ou le cuivre sont autorisés.

- Les couvertures existantes en ardoise ou en zinc pourront être réhabilitées avec le même matériau.

- Le bardeau d'asphalte, la tôle d'acier ou de fibrociment sont interdits.
- Les souches de cheminées montées en brique seront restaurées à l'identique. Les autres seront enduites dans le même ton que les façades.
- Les accessoires tels que chéneaux, gouttières, descentes d'eau pluviale seront en zinc ou en cuivre en façade principale. Les dauphins en fonte sont autorisés. Le P.V.C. est proscrit.

- Lucarnes - Châssis de toits :

- 1 - Les dispositions énoncées ci-après s'appliquent aux façades principales et aux façades arrières.
 - 2 - Les lucarnes seront conservées ou restituées dans leur état d'origine.
 - 3 - La réalisation éventuelle de lucarnes sera inspirée des modèles typologiques proche.
 - 4 - Les lucarnes devront être localisées en fonction de l'ordonnement des percements des niveaux situés au dessous. Les lucarnes ne devront pas avoir une largeur supérieure à celle des huisseries situées au dessous. La largeur des lucarnes ne devra pas dépasser 1,2 m à l'extérieur des pieds droits.
 - 5 - En cas de combles aménagés ou aménageables, par pan de toiture (*) :
 - la première prise de jour en toiture ne peut être réalisée que par une lucarne.
 - les lucarnes et les prolongements de façade (type façade à fronton) devront avoir une largeur cumulée au moins égale à 20 % de la longueur du pan de toiture et au plus égale à 35 % de la longueur du pan de toiture.
 - le nombre de châssis de toit ne pourra excéder le nombre de lucarnes.
 - Les pans de toiture inférieurs à 5,5 m de longueur ne pourront disposer que d'une seule lucarne ou que d'un seul châssis de toit. Cependant, cette disposition ne pourra en aucun cas conduire à un nombre de châssis de toit excédant le nombre des lucarnes par développé de façade d'un projet d'ensemble (permis de construire valant division ou non).
 - 6 - Des adaptations mineures pourront être autorisées selon l'avis de l'Architecte des Bâtiments de France.
- (*) On entend par pan de toiture la surface continue d'une toiture se situant dans un seul et même plan.

- Fenêtres :

- Seule est prescrite la fenêtre, en bois, avec petits bois, ouvrant à la française.

- Murs extérieurs :

L'enduit à la chaux gratté à la truelle ou enduit au plâtre de type traditionnel ou la pierre à peine apparente avec joints à fleur de pierre, devront être utilisés. Nota : les enduits dits « du Marais » composés de chaux-ciment-sable déjà mélangés sont autorisés.

Lors du ravalement de façade, les spécifications précisées ci-dessus sont applicables, en particulier dans le cas d'enduit plâtre ou plâtre et chaux, les façades devront recevoir un badigeon de chaux ou être peintes.

Les linteaux en bois apparent sont interdits pour les constructions neuves.

Les façades auront des teintes choisies dans la gamme des beiges plus ou moins ocrés ou rosés, en se référant aux teintes anciennes. On se référera au nuancier figurant en annexe au présent règlement.

- Volets et persiennes extérieures :

Les volets et les persiennes se repliant en tableau et les volets roulants extérieurs sont interdits. Les menuiseries extérieures (portes, fenêtres, et volets) seront peintes dans les tons pastel peu voyants ou dans les tons foncés : bordeaux, brun, vert sombre... Le blanc, le blanc cassé et le noir sont exclus. Le dessin des menuiseries sera traditionnel (divisions et profils notamment). Les volets persiennés à la française, en bois peint, avec cadre et traverse médiane et les volets en bois à barres horizontales sans écharpes sont autorisés.

- Clôtures nouvelles sur espaces publics:

Les clôtures, lorsqu'il en sera réalisé, devront être constituées :

. soit de haies vives de préférence, d'essences locales, doublant ou non une grille ou un grillage, ce dernier devant être implanté en arrière de la haie afin d'être invisible depuis les espaces publics ou communs.

. soit de murs enduits à la chaux grattés à la truelle ou enduits au plâtre de type traditionnel, soit de pierre à peine apparente avec joints à fleur de pierre.

- Façades - commerciales :

- Les façades commerciales seront conçues en respectant la structure de l'immeuble et le rythme des points porteurs et des pleins à rez-de-chaussée.

- Les aménagements de façade étendus sur plusieurs immeubles, feront apparaître le rythme parcellaire et éventuellement les têtes de murs mitoyens.

- Les devantures seront établies, en retrait, au nu du gros œuvre de rez-de-chaussée ou en applique.

- Les devantures en applique ne dépasseront pas en hauteur le niveau inférieur du bandeau marquant le niveau bas du 1er étage.

- Sont interdits : les devantures d'un seul tenant sur plusieurs immeubles. Les auvents fixes ainsi que les avancées construites sur le domaine public et les devantures en applique dont la saillie sur alignement excèderait 0,20 m.

* Les couleurs des devantures seront de tons clairs ou dans les tons foncés : bordeaux, brun, vert sombre... Le blanc, le blanc cassé et le noir sont exclus. Les couleurs des devantures seront en accord avec celles employées sur la façade.

- Enseignes

Les enseignes doivent faire l'objet d'une déclaration de travaux.

Les enseignes clignotantes sont interdites. Les enseignes pourront être éclairées de l'extérieur ; elles ne seront pas formées par des caissons lumineux. Les enseignes en drapeau auront une superficie maximum de 0,5 m² et une épaisseur maximum de 5 cm. Le nombre d'enseigne en drapeau est limité à une seule par boutique.

Les enseignes en panneaux seront composées en fonction des rythmes de la façade, elles ne devront pas masquer les éléments majeurs du décor de la façade.

- Rideaux de protection :

- Les rideaux de protection seront ajourés et de préférence situés en retrait derrière la vitrine.
- Les rideaux non ajourés seront obligatoirement situés derrière la vitrine.

3 - PRESCRIPTIONS PARTICULIERES :

APPLICABLES A L'INTERIEUR DU PERIMETRE DE PRESCRIPTIONS SPECIALES

Etant donné son intérêt historique et esthétique, la zone UA est partiellement concernée par un périmètre de prescriptions particulières (voir plan).

Conformément au Code de l'Urbanisme, le périmètre de prescriptions particulières correspond à 3 types de protections :

- la zone dans laquelle, pour des motifs d'urbanisme ou d'architecture, la reconstruction sur place ou l'aménagement de bâtiments existants peut être imposée ou autorisée avec une densité au plus égale à celle qui était initialement bâtie.

- la zone à l'intérieur de laquelle l'autorité compétente pour délivrer l'autorisation de construire peut subordonner cette autorisation à la démolition de tout ou partie des bâtiments existants sur le terrain où l'implantation de la construction est envisagée.

- les quartiers... rues... secteurs à protéger ou à mettre en valeur pour des motifs d'ordre esthétique, historique et notamment les zones dans lesquelles la démolition des immeubles est subordonnée à la délivrance de permis de démolir.

Après lecture de ce plan qui permet la détermination des protections, les prescriptions particulières sont détaillées ci-après.

3.1. Prescriptions applicables au bâti ancien à caractère urbain ou rural d'intérêt historique ou esthétique à conserver

Définition :

Il s'agit d'immeubles d'intérêt architectural ou esthétique. Plus particulièrement, de bâtiments existants d'origine rurale ou urbaine dont l'aspect illustre l'histoire de l'architecture régionale ou locale, ainsi que ses particularismes remarquables.

Objectifs :

Conservation et mise en valeur du patrimoine existant.

Les seules démolitions autorisées ne peuvent intéresser que les éléments inintéressants ou parasites sur le plan architectural ou esthétique.

Actions possibles : réhabilitation, restauration et entretien.

Diagnostic :

Toute demande de permis de construire devra préciser : structure, matériaux, couleur... plans et photos de l'état existant et de l'environnement dans lequel s'insère la construction.

I - Restauration - Réhabilitation - Entretien : Principes

- L'entretien, la restauration ou les travaux de ravalement devront être prévus en conservant ou en restituant les volumes, les percements, les motifs décoratifs d'origine ou anciens de qualité et les éléments de structure (pierre, bois, etc...) destinés à rester apparents.

- Les travaux d'entretien ne pourront avoir pour objectif la modification de l'aspect actuel des constructions, hormis les couleurs qui ne seraient pas conformes aux prescriptions particulières.

II - Volumétrie générale :

- Surélévation :

Pour ce type d'immeubles, les surélévations sont proscrites sauf s'il s'agit d'un volume annexe à rez-de-chaussée, garage ou remise ; dans ce cas, la surélévation ne pourra être établie que par analogie avec la hauteur des constructions proches de même alignement.

- Modifications de volume :

Les volumes et pentes de toitures seront respectés ou, en cas de nécessité d'ordre technique, reconstitués à l'identique.

- A l'occasion de travaux de restauration, la démolition d'une partie de la construction pourra être demandée.

III - Percements :

- Les dimensions des baies (portes ou fenêtres...) seront maintenues. Pour des motifs d'ordre fonctionnel : entrée, garage, ou de sécurité, de nouveaux percements peuvent être autorisés à rez-de-chaussée sous condition : être conformes à l'ordonnancement général des baies préexistantes sur le bâtiment.

IV - Les éléments vus de la construction :

- Maçonnerie et structures :

- Les maçonneries en pierre de taille appareillées ou en briques mises à jour lors de travaux seront ravalées et rejointoyées avec soin. Ces prescriptions s'appliquent aux matériaux destinés à rester apparents.

- Les murs en meulière seront conservés apparents s'ils l'étaient initialement.

- Les structures ou éléments de structures (pan de bois, linteau...) destinés à rester apparents seront entretenus ou restaurés avec soin.

- La réalisation de faux pans de bois même partiels et de linteaux en bois apparent, est interdite.

- Pour les constructions situées en partie arrière de parcelle, les mêmes choix de matériaux et le même soin de mise en œuvre que pour les constructions situées en façade sur rue sont obligatoires.

- Enduits :

- A l'occasion de travaux de ravalement de façade, les enduits d'origine seront éventuellement restaurés ou conservés, en particulier les enduits plâtres. Leur restauration se fera selon la méthode ancienne avec corps d'enduit et couche de finition. L'entoilage avec finition lisse est conseillé si nécessaire.

- L'aspect des enduits sera : lissé, brossé à la brosse tendre non métallique ou gratté.

- Sont prescrits : l'enduit à la chaux gratté à la truelle ou l'enduit au plâtre de type traditionnel ou de plâtre et chaux. Nota : les enduits dits « du Marais » composés de chaux-ciment-sable déjà mélangés sont autorisés.

- Sont proscrits : les enduits projetés laissés brut de projection, tyroliens ou les enduits ciments.

* La coloration des enduits devra s'harmoniser avec celle des constructions voisines.

Les teintes seront choisies exclusivement dans les tons clairs à l'exclusion du blanc et du blanc cassé.

* Les enduits peints seront d'aspect mat.

* Pour les constructions situées en partie arrière de parcelle, les mêmes choix de coloration que pour les façades sur rue sont obligatoires.

* Les façades pourront être badigeonnées à la chaux. Elles auront des teintes choisies dans la gamme des beiges plus ou moins ocrés ou rosés en se référant aux teintes anciennes. On se référera au nuancier figurant en annexe au présent règlement.

- Couverture - Souches :

- Les pentes et formes de toits ne seront pas modifiées, les charpentes anciennes seront restaurées.

- Le matériau de couverture sera la tuile plate en terre cuite de petit moule de 60 à 80 / m². Les tuiles seront de teinte naturelle dite nuancée ou panachée, en mélange de cuisson et si possible, mêlées à des tuiles anciennes en réutilisation. Les teintes rouge vif et marron foncé sont proscrites. Les tuiles de rives sont interdites.

- Les faîtières, les rives, les solins, seront exécutés au mortier de chaux hydraulique naturelle blanche. Sur les toitures existantes de pente trop faible pour recevoir la tuile petit moule, la tuile terre cuite plate à emboîtement sans onde (27 au m² minimum) de teinte naturelle flammée (à l'exclusion du brun foncé et du rouge vif) ainsi que le zinc sont autorisés.

- Sur les combles à la Mansart existants, l'ardoise naturelle et le zinc ou le cuivre sont autorisés.

- Les couvertures existantes en ardoise pourront être réhabilitées avec le même matériau.

- Le bardeau d'asphalte, la tôle d'acier ou de fibrociment sont interdits.

- Les souches de cheminées montées en brique seront restaurées à l'identique. Les autres seront enduites dans le même ton que les façades.

- Les accessoires tels que chéneaux, gouttières, descentes d'eau pluviale seront en zinc ou en cuivre. Les dauphins en fonte sont autorisés, le P.V.C. est proscrit.

- Lucarnes - Châssis de toits :

- 1 - Les dispositions énoncées ci-après s'appliquent aux façades principales et aux façades arrières.
 - 2 - Les lucarnes seront conservées ou restituées dans leur état d'origine.
 - 3 - La réalisation éventuelle de lucarnes sera inspirée des modèles typologiques proche.
 - 4 - Les lucarnes devront être localisées en fonction de l'ordonnement des percements des niveaux situés au dessous. Les lucarnes ne devront pas avoir une largeur supérieure à celle des huisseries situées au dessous. La largeur des lucarnes ne devra pas dépasser 1,2 m à l'extérieur des pieds droits.
 - 5 - En cas de combles aménagés ou aménageables, par pan de toiture (*) :
 - la première prise de jour en toiture ne peut être réalisée que par une lucarne.
 - les lucarnes et les prolongements de façade (type façade à fronton) devront avoir une largeur cumulée au moins égale à 20 % de la longueur du pan de toiture et au plus égale à 35 % de la longueur du pan de toiture.
 - le nombre de châssis de toit ne pourra excéder le nombre de lucarnes.
 - Les pans de toiture inférieurs à 5,5 m de longueur ne pourront disposer que d'une seule lucarne ou que d'un seul châssis de toit. Cependant, cette disposition ne pourra en aucun cas conduire à un nombre de châssis de toit excédant le nombre des lucarnes par développé de façade d'un projet d'ensemble (permis de construire valant division ou non).
 - 6 - Des adaptations mineures pourront être autorisées selon l'avis de l'Architecte des Bâtiments de France.
- (*) On entend par pan de toiture la surface continue d'une toiture se situant dans un seul et même plan.

- Fenêtres - Portes - Volets :

- Est prescrite la fenêtre, en bois, avec petits bois, ouvrant à la française. Les fenêtres nouvelles des pièces principales (séjour, cuisine, chambre, bureau) seront plus hautes que larges, dans une proportion hauteur / largeur au minimum de 1,4.
- En ce qui concerne les bâtiments d'habitation et leurs annexes:
 - * Les portes et les portails anciens seront conservés et restaurés.
 - * Dans le cas de portes ou portails nouveaux, ils seront réalisés en bois peint en harmonie avec l'aspect des menuiseries existantes. Les hublots dans les portes de garage sont interdits. Sous réserve de l'harmonie générale de la composition du bâtiment, les portes de garage devront disposer d'une hauteur minimum égale à leur largeur.
- Sont proscrites les menuiseries : ouvrant et dormant, en aluminium ou en P.V.C.
- Les volets seront restaurés à l'identique, dans le cas de volets anciens.
- Pour les constructions nouvelles ainsi que dans le cas de remplacement de volets vétustes, atypiques, les volets seront semblables au modèle local dominant :

* soit le volet persienné à la française, en bois peint, avec cadre et traverse médiane.

* soit à rez-de-chaussée, le volet en bois plein avec barres horizontales sans écharpes.

- Les volets roulants, quels qu'ils soient, et les persiennes repliées en tableau sont proscrits.

- Toutes les menuiseries en bois seront obligatoirement peintes.

- La coloration des fenêtres, des portes ou des volets sera de tons pastels peu voyants ou dans les tons foncés : bordeaux, brun, vert sombre... Le blanc, le blanc cassé et le noir sont exclus.

- Reliefs - Corniches - Moulures et autres éléments décoratifs (grilles, garde corps...) :

- Ces éléments apparents ou mis à jour lors de travaux seront conservés ou restitués si possible dans leur état d'origine.

- Dans un souci de restauration ou d'esthétique, compte tenu de l'environnement général bâti qui fait l'intérêt du centre de Houdan, la réalisation de corniches, bandeaux, encadrement de baie et soubassement de façade formé par surépaisseur d'enduit pourra être imposée.

* Les éléments de modénature : moulures, corniches, encadrement de baies, des chaînages verticaux... peuvent être peints, de préférence un ton plus clair que l'enduit des façades.

Les soubassements de façade pourront être d'un ton légèrement différent de celui de l'enduit de façade

* Toute imitation de matériaux ou d'éléments de modénature est interdite.

* Les ferrures et pentures seront peintes dans le même ton que les menuiseries qu'elles supportent. Les grilles seront peintes dans les tons foncés.

- Façades - commerciales :

- Les façades commerciales seront conçues en respectant la structure de l'immeuble et le rythme des points porteurs et des pleins à rez-de-chaussée.

- Les aménagements de façade étendus sur plusieurs immeubles, feront apparaître le rythme parcellaire et éventuellement les têtes de murs mitoyens.

- Les devantures seront établies, en retrait, au nu du gros œuvre de rez-de-chaussée ou en applique.

- Les devantures en applique ne dépasseront pas en hauteur le niveau inférieur du bandeau marquant le niveau bas du 1er étage.

- Sont interdits : les devantures d'un seul tenant sur plusieurs immeubles. Les auvents fixes ainsi que les avancées construites sur le domaine public et les devantures en applique dont la saillie sur alignement excèderait 0,20 m.

* Les couleurs des devantures seront de tons clairs ou dans les tons foncés : bordeaux, brun, vert sombre. Le blanc et le noir sont exclus.

* Les couleurs des devantures devront être en accord avec les couleurs employées sur la façade.

- Murs de clôture et enceintes historiques :

* D'une manière générale les clôtures anciennes ou d'aspect ancien devraient être entretenues ou réhabilitées. Dans les murs de pierres pourront être éventuellement réalisées des ouvertures pour le passage d'une voirie ou pour la construction d'une porte cochère pour véhicules ou pour une porte pour piétons.

* Les enceintes historiques, les murs de pierre existants sur les tracés de ces enceintes ainsi que les murs de clôture figurant au Plan des Prescriptions Particulières devront faire l'objet d'une prise en compte dans l'élaboration de tout projet. Leur éventuelle conservation ou destruction sera soumise à l'agrément de l'autorité compétente : S.D.A, D.R.A.C...

* Les clôtures, lorsqu'il en sera réalisé, devront être constituées : soit de haies vives d'essences locales doublant ou non une grille ou un grillage (dans ce dernier cas il devra être invisible depuis l'espace public), soit de murs enduits à la chaux, grattés à la truelle, soit de pierre à peine apparente avec joints à fleur de pierre.

- Enseignes

Les enseignes doivent faire l'objet d'une déclaration de travaux.

Les enseignes clignotantes sont interdites. Les enseignes pourront être éclairées de l'extérieur ; elles ne seront pas formées par des caissons lumineux. Les enseignes en drapeau auront une superficie maximum de 0,5 m² et une épaisseur maximum de 5 cm. Le nombre d'enseigne en drapeau est limité à une seule par boutique.

Les enseignes en panneaux seront composées en fonction des rythmes de la façade, elles ne devront pas masquer les éléments majeurs du décor de la façade.

- Rideaux de protection :

- Les rideaux de protection seront ajourés et de préférence situés en retrait derrière la vitrine.

- Les rideaux non ajourés seront obligatoirement situés derrière la vitrine.

3.2. Prescriptions applicables aux constructions urbaines ou rurales existantes dont le volume sera préservé et mis en valeur

Définition :

Il s'agit de constructions existantes sans style particulier ou très altérées dans leur expression architecturale. Cependant, le volume bâti intéressant en lui-même, ou inscrit dans un ensemble de volumes digne d'intérêt, est à préserver et à mettre en valeur.

Objectifs :

Conservation des volumes existants ou modifications mineures. Mise en valeur des façades. Actions possibles : réhabilitation, restauration et entretien.

Diagnostic :

Toute demande de permis de construire devra être accompagnée d'un descriptif succinct, de photos de l'état actuel et de l'environnement immédiat de la construction.

I - Restauration - Réhabilitation - Entretien : Principes

- La restauration ou la réhabilitation devront être prévues avec pour objectifs la conservation des volumes et leur mise en valeur.
- Les travaux d'entretien ne pourront avoir pour objet la mise en évidence d'éléments architecturaux atypiques (différents de ceux qui caractérisent l'aspect de la rue).

II - Volumétrie générale :

- Surélévation :

La volumétrie des bâtiments existants est à conserver. Seules pourront être surélevées les parties d'immeubles bas, par analogie avec la partie de construction la plus haute. Cette exception ne concerne que les parties des bâtiments ne comprenant qu'un niveau de rez-de-chaussée ou rez-de-chaussée plus comble. Cet exhaussement devra être adapté à la volumétrie générale des constructions existantes voisines situées sur la limite concernée.

- Modifications de volume :

Les volumes et pentes des toitures seront respectés ou en cas de nécessité d'ordre technique, reconstitués à l'identique.

III - Percements :

- Pour les habitations ou dépendances de type rural, pas de symétrie obligatoire. En règle générale la surface des trumeaux est plus importante que les baies.

IV - Les éléments vus de la construction :

- Maçonnerie et structures sauf modifications importantes des percements :

- Les maçonneries en pierre de taille appareillées ou en briques mises à jour lors de travaux seront ravalées et rejointoyées avec soin. Ces prescriptions s'appliquent aux matériaux destinés à rester apparents.
- Les murs en meulière seront conservés apparents s'ils l'étaient initialement.
- Les structures ou éléments de structures (pan de bois, linteau...) destinés à rester apparents seront entretenus ou restaurés avec soin.
- La réalisation de faux pans de bois même partiels et de linteaux en bois apparent, est interdite.
- Pour les constructions situées en partie arrière de parcelle, les mêmes choix de matériaux et le même soin de mise en œuvre que pour les constructions situées en façade sur rue sont obligatoires.

- Enduits :

- A l'occasion de travaux de ravalement de façade, les enduits d'origine seront éventuellement restaurés ou conservés, en particulier les enduits plâtres. Leur restauration se fera selon la méthode ancienne avec corps d'enduit et couche de finition. L'entoilage avec finition lisse est conseillé si nécessaire.
- L'aspect des enduits sera : lissé, brossé à la brosse tendre non métallique ou gratté.
 - Sont prescrits : l'enduit à la chaux gratté à la truelle ou l'enduit au plâtre de type traditionnel ou de plâtre et chaux. Nota : les enduits dits « du Marais » composés de chaux-ciment-sable déjà mélangés sont autorisés.
 - Sont proscrits : les enduits projetés laissés brut de projection, tyroliens ou les enduits ciments.
 - * La coloration des enduits devra s'harmoniser avec celle des constructions voisines. Les teintes seront choisies exclusivement dans les tons clairs à l'exclusion du blanc et du blanc cassé.
 - * Les enduits peints seront d'aspect mat.
 - * Pour les constructions situées en partie arrière de parcelle, les mêmes choix de coloration que pour les façades sur rue sont obligatoires.
 - * Les façades pourront être badigeonnées à la chaux. Elles auront des teintes choisies dans la gamme des beiges plus ou moins ocrés ou rosés en se référant aux teintes anciennes. On se référera au nuancier figurant en annexe au présent règlement.

- Couverture - Souches :

- Les pentes et formes de toits ne seront pas modifiées, les charpentes anciennes seront restaurées.
- Le matériau de couverture sera la tuile plate en terre cuite de petit moule de 60 à 80 / m². Les tuiles seront de teinte naturelle dite nuancée ou panachée, en mélange de cuisson et si possible, mêlées à des tuiles anciennes en réutilisation. Les teintes rouge vif et marron foncé sont proscrites. Les tuiles de rives sont interdites.
- Les faîtières, les rives, les solins, seront exécutés au mortier de chaux hydraulique naturelle blanche. Sur les toitures existantes de pente trop faible pour recevoir la tuile petit moule, la tuile terre cuite plate à emboîtement sans onde (27 au m² minimum) de teinte naturelle flammée (à l'exclusion du brun foncé et du rouge vif) ainsi que le zinc sont autorisés.
- Sur les combles à la Mansart existants, l'ardoise naturelle et le zinc ou le cuivre sont autorisés.
- Les couvertures existantes en ardoise pourront être réhabilitées avec le même matériau.
- Le bardeau d'asphalte, la tôle d'acier ou de fibrociment sont interdits.
- Les souches de cheminées montées en brique seront restaurées à l'identique. Les autres seront enduites dans le même ton que les façades.
- Les accessoires tels que chéneaux, gouttières, descentes d'eau pluviale seront en zinc ou en cuivre. Les dauphins en fonte sont autorisés. Le P.V.C. est proscrit.

- Lucarnes - Châssis de toits :

- 1 - Les dispositions énoncées ci-après s'appliquent aux façades principales et aux façades arrières.
- 2 - Les lucarnes seront conservées ou restituées dans leur état d'origine.
- 3 - La réalisation éventuelle de lucarnes sera inspirée des modèles typologiques proche.
- 4 - Les lucarnes devront être localisées en fonction de l'ordonnancement des percements des niveaux situés au dessous. Les lucarnes ne devront pas avoir une largeur supérieure à celle des huisseries situées au dessous. La largeur des lucarnes ne devra pas dépasser 1,2 m à l'extérieur des pieds droits.
- 5 - En cas de combles aménagés ou aménageables, par pan de toiture (*) :
 - la première prise de jour en toiture ne peut être réalisée que par une lucarne.
 - les lucarnes et les prolongements de façade (type façade à fronton) devront avoir une largeur cumulée au moins égale à 20 % de la longueur du pan de toiture et au plus égale à 35 % de la longueur du pan de toiture.
 - le nombre de châssis de toit ne pourra excéder le nombre de lucarnes.
 - Les pans de toiture inférieurs à 5,5 m de longueur ne pourront disposer que d'une seule lucarne ou que d'un seul châssis de toit. Cependant, cette disposition ne pourra en aucun cas conduire à un nombre de châssis de toit excédant le nombre des lucarnes par développé de façade d'un projet d'ensemble (permis de construire valant division ou non).
- 6 - Des adaptations mineures pourront être autorisées selon l'avis de l'Architecte des Bâtiments de France.

(*) On entend par pan de toiture la surface continue d'une toiture se situant dans un seul et même plan.

- Fenêtres - Portes - Volets :

- Est prescrite la fenêtre, en bois, avec petits bois, ouvrant à la française. Les fenêtres nouvelles des pièces principales (séjour, cuisine, chambre, bureau) seront plus hautes que larges, dans une proportion hauteur / largeur au minimum de 1,4.
- Ponctuellement, les fenêtres de type "oeil de bœuf" sont autorisées.
- En ce qui concerne les bâtiments d'habitation et leurs annexes :
 - * Les portes et les portails anciens seront conservés et restaurés.
 - * Dans le cas de portes ou portails nouveaux, ils seront réalisés en bois peint en harmonie avec l'aspect des menuiseries existantes. Les hublots dans les portes de garages sont interdits.
 - Sous réserves de l'harmonie générale de la composition du bâtiment, les portes de garage devront disposer d'une hauteur minimum égale à leur largeur.
- Sont proscrites les menuiseries : ouvrant et dormant, en aluminium ou en P.V.C.
- Les volets seront restaurés à l'identique, dans le cas de volets anciens.
- Pour les constructions nouvelles ainsi que dans le cas de remplacement de volets vétustes, atypiques, les

volets seront semblables au modèle local dominant :

* soit le volet persienné à la française, en bois peint, avec cadre et traverse médiane.

* soit à rez-de-chaussée, le volet en bois plein avec barres horizontales sans écharpes.

- Les volets roulants et les persiennes repliées en tableau sont proscrits.

- Toutes les menuiseries en bois seront obligatoirement peintes.

- La coloration des fenêtres, des portes ou des volets sera de tons pastels peu voyants ou dans les tons foncés : bordeaux, brun, vert sombre... Le blanc, le blanc cassé et le noir sont exclus.

- Reliefs - Corniches - Moulures et autres éléments décoratifs (grilles, garde corps...) :

- Ces éléments apparents ou mis à jour lors de travaux seront conservés ou restitués si possible dans leur état d'origine.

- Dans un souci de restauration ou d'esthétique, compte tenu de l'environnement général bâti qui fait l'intérêt du centre de Houdan, la réalisation de corniches, bandeaux, encadrement de baie et soubassement de façade formé par surépaisseur d'enduit pourra être imposée.

* Les éléments de modénature : moulures, corniches, encadrement de baies, des chaînages verticaux... peuvent être peints, de préférence un ton plus clair que l'enduit des façades. Les soubassements de façade pourront être d'un ton légèrement différent de celui de l'enduit de la façade

* Toute imitation de matériaux ou d'éléments de modénature est interdite.

* Les ferrures et pentures seront peintes dans le même ton que les menuiseries qu'elles supportent. Les grilles seront peintes dans les tons foncés.

- Façades - commerciales :

- Les façades commerciales seront conçues en respectant la structure de l'immeuble et le rythme des points porteurs et des pleins à rez-de-chaussée.

- Les aménagements de façade étendus sur plusieurs immeubles, feront apparaître le rythme parcellaire et éventuellement les têtes de murs mitoyens.

- Les devantures seront établies, en retrait, au nu du gros œuvre de rez-de-chaussée ou en applique.

- Les devantures en applique ne dépasseront pas en hauteur le niveau inférieur du bandeau marquant le niveau bas du 1er étage.

- Sont interdits : les devantures d'un seul tenant sur plusieurs immeubles. Les auvents fixes ainsi que les avancées construites sur le domaine public et les devantures en applique dont la saillie sur alignement excéderait 0,20 m.

* Les couleurs des devantures seront de tons clairs ou dans les tons foncés : bordeaux, brun, vert sombre. Le blanc et le noir sont exclus.

* Les couleurs des devantures devront être en accord avec les couleurs employées sur la façade.

- Murs de clôture et enceintes historiques :

* D'une manière générale les clôtures anciennes ou d'aspect ancien devraient être entretenues ou réhabilitées. Dans les murs de pierres pourront être éventuellement réalisées des ouvertures pour le passage d'une voirie ou pour la construction d'une porte cochère pour véhicules ou pour une porte pour piétons.

* Les enceintes historiques, les murs de pierre existants sur les tracés de ces enceintes ainsi que les murs de clôture figurant au Plan des Prescriptions Particulières devront faire l'objet d'une prise en compte dans l'élaboration de tout projet. Leur éventuelle conservation ou destruction sera soumise à l'agrément de l'autorité compétente : S.D.A, D.R.A.C...

* Les clôtures, lorsqu'il en sera réalisé, devront être constituées : soit de haies vives d'essences locales doublant ou non une grille ou un grillage (dans ce dernier cas il devra être invisible depuis l'espace public), soit de murs enduits à la chaux, grattés à la truelle, soit de pierre à peine apparente avec joints à fleur de pierre.

- Enseignes

Les enseignes doivent faire l'objet d'une déclaration de travaux.

Les enseignes clignotantes sont interdites. Les enseignes pourront être éclairées de l'extérieur ; elles ne seront pas formées par des caissons lumineux. Les enseignes en drapeau auront une superficie maximum de 0,5 m² et une épaisseur maximum de 5 cm. Le nombre d'enseigne en drapeau est limité à une seule par boutique.

Les enseignes en panneaux seront composées en fonction des rythmes de la façade, elles ne devront pas masquer les éléments majeurs du décor de la façade.

- Rideaux de protection :

- Les rideaux de protection seront ajourés et de préférence situés en retrait derrière la vitrine.

- Les rideaux non ajourés seront obligatoirement situés derrière la vitrine.

3.3. Prescriptions applicables aux constructions sans intérêt historique ou volumétrique existantes et aux terrains nus, constructibles

Définition :

Il s'agit en principe, de bâtiments ne nécessitant pas de mesures de conservation. Cependant, ces constructions, les terrains insuffisamment construits et les propriétés non bâties sont situés dans un ensemble historique de qualité qu'il convient de protéger.

Objectifs :

Actions possibles : réhabilitation de bâtiments, extension de constructions, création après démolition ou réalisations sur terrains nus, éventuellement, restauration et entretien.

Diagnostic :

Toute demande de permis de construire doit être accompagnée de photos faisant figurer les constructions existantes sur le terrain et sur les propriétés voisines.

I - Réhabilitation - Extension - Création sur terrains nus - Restauration - Entretien - Terrains nécessitant des prescriptions d'ensemble : Principes

- Ces différents types de travaux devront avoir pour objet la création ou l'aménagement de bâtiments aussi bien intégrés que possible à l'environnement général constitué de constructions à caractère architectural ou esthétique de qualité.

- Les travaux ne pourront avoir pour objet la mise en évidence d'éléments architecturaux atypiques (différents de ceux qui caractérisent l'aspect de la rue).

II - Volumétrie générale :

- Des constructions ne présentant pas d'intérêt historique ou volumétrique particulier, pourront être soit améliorées, soit remplacées.

- Sur les parties de secteurs faisant l'objet d'un plan de prescriptions particulières (ci-joint), les hauteurs des bâtiments sont déterminées (ou le nombre de niveaux). Dans les autres cas, la hauteur autorisée sera conforme à l'article du règlement de P.L.U., article UA 10.

- Conformément à l'article R 123-11 du Code de l'Urbanisme, le périmètre de prescriptions particulières correspond à 2 types de prescriptions concernant la volumétrie :

. La zone dans laquelle, pour des motifs d'urbanisme ou d'architecture, la reconstruction sur place ou l'aménagement de bâtiments existants peut être imposée ou autorisée avec une densité au plus égale à celle qui était initialement bâtie.

. La zone à l'intérieur de laquelle l'autorité compétente pour délivrer l'autorisation de construire peut subordonner cette autorisation à la démolition de tout ou partie des bâtiments existants sur le terrain où l'implantation de la construction est envisagée.

III - Implantation sur voie - Continuité du bâti :

- En façade sur voie, la construction à l'alignement est la règle. Les constructions nouvelles doivent préserver l'unité ou l'harmonie des volumes existants ; leur implantation doit s'inscrire dans la continuité urbaine caractéristique du secteur UA. En cas de retrait sur voie de bâtiment existant, la continuité sera obtenue par mur haut, grilles, portails.

- Cependant, un recul pourra être demandé pour dégager un élément intéressant ou favoriser un point de vue remarquable, protéger un jardin ou encore pour permettre un passage vers un îlot.

- Ces obligations ne sont pas applicables si des indications contraires figurent au plan de prescriptions particulières.

IV - Percements :

- Pour les habitations ou dépendances de type rural, pas de symétrie obligatoire. En règle générale la surface des trumeaux est plus importante que les baies.

V - Les éléments vus de la construction :

- Maçonnerie et structures :

- Les maçonneries en pierre de taille appareillées ou en briques mises à jour lors de travaux seront ravalées et rejointoyées avec soin. Ces prescriptions s'appliquent aux matériaux destinés à rester apparents.
- Les murs en meulière seront conservés apparents s'ils l'étaient initialement.
- Les structures ou éléments de structures (pan de bois, linteau...) destinés à rester apparents seront entretenus ou restaurés avec soin.
- La réalisation de faux pans de bois même partiels et de linteaux en bois apparent, est interdite.
- Pour les constructions situées en partie arrière de parcelle, les mêmes choix de matériaux et le même soin de mise en œuvre que pour les constructions situées en façade sur rue sont obligatoires.

- Enduits :

- A l'occasion de travaux de ravalement de façade, les enduits d'origine seront éventuellement restaurés ou conservés, en particulier les enduits plâtres. Leur restauration se fera selon la méthode ancienne avec corps d'enduit et couche de finition. L'entoilage avec finition lisse est conseillé si nécessaire.
- L'aspect des enduits sera : lissé, brossé à la brosse tendre non métallique ou gratté.
 - Sont prescrits : l'enduit à la chaux gratté à la truelle ou l'enduit au plâtre de type traditionnel ou de plâtre et chaux.
 - Sont proscrits : les enduits projetés laissés brut de projection, tyroliens ou les enduits ciments.

Nota : les enduits dits « du Marais » composés de chaux-ciment-sable déjà mélangés sont autorisés.

* La coloration des enduits devra s'harmoniser avec celle des constructions voisines.

Les teintes seront choisies exclusivement dans les tons clairs à l'exclusion du blanc et du blanc cassé.

* Les enduits peints seront d'aspect mat.

* Pour les constructions situées en partie arrière de parcelle, les mêmes choix de coloration que pour les façades sur rue sont obligatoires.

* Les façades pourront être badigeonnées à la chaux. Elles auront des teintes choisies dans la gamme des beiges plus ou moins ocrés ou rosés en se référant aux teintes anciennes. On se référera au nuancier figurant en annexe au présent règlement.

- Couverture - Souches :

- Les pentes et formes de toits existants ne seront pas modifiées, les charpentes anciennes seront restaurées.
- Les bâtiments nouveaux porteront une toiture avec une pente minimale de 40°.
- Le matériau de couverture sera la tuile plate en terre cuite de petit moule de 60 à 80 / m². Les tuiles seront de teinte naturelle dite nuancée ou panachée, en mélange de cuisson et si possible, mêlées à des tuiles anciennes en réutilisation. Les teintes rouge vif et marron foncé sont proscrites. Les tuiles de rives sont interdites.

- Les faîtières, les rives, les solins, seront exécutés au mortier de chaux hydraulique naturelle blanche. Sur les toitures existantes de pente trop faible pour recevoir la tuile petit moule, la tuile terre cuite plate à emboîtement sans onde (27 au m2 minimum) de teinte naturelle flammée (à l'exclusion du brun foncé et du rouge vif) ainsi que le zinc sont autorisés.
- Sur les combles à la Mansart existants, l'ardoise naturelle et le zinc ou le cuivre sont autorisés.
- Les couvertures existantes en ardoise pourront être réhabilitées avec le même matériau.
- Le bardeau d'asphalte, la tôle d'acier ou de fibrociment sont interdits.
- Les souches de cheminées montées en brique seront restaurées à l'identique. Les autres seront enduites dans le même ton que les façades.
- Les accessoires tels que chéneaux, gouttières, descentes d'eau pluviale seront en zinc ou en cuivre. Les dauphins en fonte sont autorisés. Le P.V.C. est proscrit.

- Lucarnes - Châssis de toits :

- 1 - Les dispositions énoncées ci-après s'appliquent aux façades principales et aux façades arrières.
- 2 - Les lucarnes seront conservées ou restituées dans leur état d'origine.
- 3 - La réalisation éventuelle de lucarnes sera inspirée des modèles typologiques proche.
- 4 - Les lucarnes devront être localisées en fonction de l'ordonnancement des percements des niveaux situés au dessous. Les lucarnes ne devront pas avoir une largeur supérieure à celle des huisseries situées au dessous. La largeur des lucarnes ne devra pas dépasser 1,2 m à l'extérieur des pieds droits.
- 5 - En cas de combles aménagés ou aménageables, par pan de toiture (*) :
 - la première prise de jour en toiture ne peut être réalisée que par une lucarne.
 - les lucarnes et les prolongements de façade (type façade à fronton) devront avoir une largeur cumulée au moins égale à 20 % de la longueur du pan de toiture et au plus égale à 35 % de la longueur du pan de toiture.
 - le nombre de châssis de toit ne pourra excéder le nombre de lucarnes.
 - Les pans de toiture inférieurs à 5,5 m de longueur ne pourront disposer que d'une seule lucarne ou que d'un seul châssis de toit. Cependant, cette disposition ne pourra en aucun cas conduire à un nombre de châssis de toit excédant le nombre des lucarnes par développé de façade d'un projet d'ensemble (permis de construire valant division ou non).
- 6 - Des adaptations mineures pourront être autorisées selon l'avis de l'Architecte des Bâtiments de France.

(*) On entend par pan de toiture la surface continue d'une toiture se situant dans un seul et même plan.

- Fenêtres - Portes - Volets :

- Est prescrite la fenêtre, en bois, avec petits bois, ouvrant à la française. Les fenêtres nouvelles des pièces principales (séjour, cuisine, chambre, bureau) seront plus hautes que larges, dans une proportion hauteur / largeur au minimum de 1,4.

- Ponctuellement, les fenêtres de type “oeil de bœuf” sont autorisées.
- En ce qui concerne les bâtiments d'habitation et leurs annexes:
 - * Les portes et les portails anciens seront conservés et restaurés.
 - * Dans le cas de portes ou portails nouveaux, ils seront réalisés en bois peint en harmonie avec l'aspect des menuiseries existantes. Les hublots dans les portes de garages sont interdits.
- Sous réserves de l'harmonie générale du bâtiment, les portes de garage devront disposer d'une hauteur minimum égale à leur largeur.
- Sont proscrites les menuiseries : ouvrant et dormant, en aluminium ou en P.V.C.
- En façade arrière, les vérandas et bow-windows sont autorisés. Ils devront cependant s'harmoniser avec les volumes et la modénature des percements du bâtiment.
- Les volets seront restaurés à l'identique, dans le cas de volets anciens.
- Pour les constructions nouvelles ainsi que dans le cas de remplacement de volets vétustes, atypiques, les volets seront semblables au modèle local dominant :
 - * soit le volet persienné à la française, en bois peint, avec cadre et traverse médiane.
 - * soit à rez-de-chaussée, le volet en bois plein avec barres horizontales sans écharpes.
- Les volets roulants et les persiennes repliées en tableau sont proscrits.
- Toutes les menuiseries en bois seront obligatoirement peintes.
- La coloration des fenêtres, des portes ou des volets sera de tons pastels peu voyants ou dans les tons foncés : bordeaux, brun, vert sombre... Le blanc, le blanc cassé et le noir sont exclus.
- Reliefs - Corniches - Moulures et autres éléments décoratifs (grilles, garde corps...) :
- Ces éléments apparents ou mis à jour lors de travaux seront conservés ou restitués si possible dans leur état d'origine.
- Dans un souci de restauration ou d'esthétique, compte tenu de l'environnement général bâti qui fait l'intérêt du centre de Houdan, la réalisation de corniches, bandeaux, encadrement de baie et soubassement de façade formé par surépaisseur d'enduit pourra être imposée.
 - * Les éléments de modénature : moulures, corniches, encadrement de baies, des chaînages verticaux... peuvent être peints, de préférence un ton plus clair que l'enduit des façades. Les soubassements de façade pourront être d'un ton légèrement différent de celui de l'enduit de la façade.
 - * Toute imitation de matériaux ou d'éléments de modénature est interdite.
 - * Les ferrures et pentures seront peintes dans le même ton que les menuiseries qu'elles supportent. Les grilles seront peintes dans les tons foncés.

- Façades - commerciales :

- Les façades commerciales seront conçues en respectant la structure de l'immeuble et le rythme des points porteurs et des pleins à rez-de-chaussée.
- Les aménagements de façade étendus sur plusieurs immeubles, feront apparaître le rythme parcellaire et éventuellement les têtes de murs mitoyens.
- Les devantures seront établies, en retrait, au nu du gros œuvre de rez-de-chaussée ou en applique.
- Les devantures en applique ne dépasseront pas en hauteur le niveau inférieur du bandeau marquant le niveau bas du 1er étage.
- Sont interdits : les devantures d'un seul tenant sur plusieurs immeubles. Les auvents fixes ainsi que les avancées construites sur le domaine public et les devantures en applique dont la saillie sur alignement excèderait 0,20 m.
 - * Les couleurs des devantures seront de tons clairs ou dans les tons foncés : bordeaux, brun, vert sombre. Le blanc et le noir sont exclus.
 - * Les couleurs des devantures devront être en accord avec les couleurs employées sur la façade.

- Murs de clôture et enceintes historiques :

- * D'une manière générale les clôtures anciennes ou d'aspect ancien devraient être entretenues ou réhabilitées. Dans les murs de pierres pourront être éventuellement réalisées des ouvertures pour le passage d'une voirie ou pour la construction d'une porte cochère pour véhicules ou pour une porte pour piétons.
- * Les enceintes historiques, les murs de pierre existants sur les tracés de ces enceintes ainsi que les murs de clôture figurant au Plan des Prescriptions Particulières devront faire l'objet d'une prise en compte dans l'élaboration de tout projet. Leur éventuelle conservation ou destruction sera soumise à l'agrément de l'autorité compétente : S.D.A, D.R.A.C...
- * Les clôtures, lorsqu'il en sera réalisé, devront être constituées : soit de haies vives d'essences locales doublant ou non une grille ou un grillage (dans ce dernier cas il devra être invisible depuis l'espace public), soit de murs enduits à la chaux, grattés à la truelle, soit de pierre à peine apparente avec joints à fleur de pierre.

- Enseignes

Les enseignes doivent faire l'objet d'une déclaration de travaux.

Les enseignes clignotantes sont interdites. Les enseignes pourront être éclairées de l'extérieur ; elles ne seront pas formées par des caissons lumineux. Les enseignes en drapeau auront une superficie maximum de 0,5 m² et une épaisseur maximum de 5 cm. Le nombre d'enseigne en drapeau est limité à une seule par boutique.

Les enseignes en panneaux seront composées en fonction des rythmes de la façade, elles ne devront pas masquer les éléments majeurs du décor de la façade.

- Rideaux de protection :

- Les rideaux de protection seront ajourés et de préférence situés en retrait derrière la vitrine.
- Les rideaux non ajourés seront obligatoirement situés derrière la vitrine.

Article UA 12 - STATIONNEMENT

REGLES GENERALES

Le stationnement des véhicules correspondant aux besoins des constructions et installations, doit être assuré en dehors des voies publiques. Les aires nouvelles de stationnement auront des dimensions minimales de 2,50 m de large par 5,0 m de long.

Nota : Ne sont pas considérés comme logement nouveau, la réhabilitation ou la reconstruction de logement dans la limite du nombre initial de logement. Ne sont pas considérés comme commerces et restaurants nouveaux l'aménagement, la réhabilitation d'établissements existants ou la réouverture d'anciens établissements.

En application du Code de l'Urbanisme, pour les logements locatifs financés avec un prêt aidé par l'Etat, il ne sera exigé qu'un emplacement de stationnement par logement collectif ou individuel. Par ailleurs, l'obligation de réaliser des aires de stationnement n'est pas applicable aux travaux de transformation ou d'amélioration de bâtiments affectés à des logements locatifs financés avec un prêt aidé par l'Etat, y compris dans le cas où ces travaux s'accompagnent de la création de surface hors œuvre nette, dans la limite d'un plafond fixé par décret en Conseil d'Etat.

EN CE QUI CONCERNE LES LOGEMENTS NOUVEAUX (à l'exception des logements locatifs financés avec un prêt aidé par l'Etat)

En secteur UAa, UAb, UAc et UAd :

Il est exigé, pour assurer le stationnement des véhicules, un nombre d'emplacements déterminé en appliquant, par catégorie de logements nouveaux, les coefficients suivants :

- logement individuel : 2 emplacements par logement
- logement collectif : 2 emplacements par logement. Seront considérés comme logements collectifs, tous appartements construits après division (au sol, en volume ou en millièmes de copropriété) d'une propriété ou d'une unité foncière, et ce, dès la création d'un deuxième logement.
- En secteur UAb, UAc et UAd : 50 % au moins des emplacements seront couverts. Le chiffre sera "arrondi" au chiffre inférieur.

Pour les logements collectifs y compris en cas de changement d'affectation ou de création de tout logement supplémentaire, il sera réalisé, à raison de 2 m² par logement, des locaux couverts intégrés ou accolés au bâtiment, correspondant au stationnement des 2 roues, poussettes et à l'abri des poubelles.

- En secteur UAa, en cas de création de logement supplémentaire ou de changement d'affectation, il sera réalisé des locaux couverts intégrés ou accolés au bâtiment, destinés à l'abri des poubelles.

EN CE QUI CONCERNE LES AUTRES CONSTRUCTIONS ET AFFECTATIONS

En secteur UAa et UAb : il est exigé :

- bureaux et laboratoires : 1 place par tranche entière de 30 m² de surface de planchers.
- commerces et restaurants nouveaux : 1 place par commerce et restaurant quelle qu'en soit la surface de plancher.
- En cas de transformation de logement existant en bureau, commerce, restaurant et service, il ne sera exigé qu'une place de stationnement quelle qu'en soit la surface de plancher.
- En cas de transformation de commerce, restaurant, bureau et service en logement, il sera exigé 2 emplacements par logement.
- hôtels, hôpitaux, cliniques : 1 place pour 3 chambres ou 6 lits.
- Etablissements d'enseignement - Outre les emplacements pour les logements, il sera réservé :
 - enseignement du premier degré : 1 place par classe,
 - enseignement du second degré : 2 places par classe.
- Autres équipements publics : non règlementés.
- Ces établissements comporteront aussi des aires de stationnement pour les 2 roues ainsi que des locaux pour les poubelles.
- La règle applicable aux constructions ou établissements non prévus ci-dessus est celle auxquels ces établissements sont le plus directement assimilables.

En secteur UAc et UAd : il est exigé :

- bureaux et laboratoires : 1 place par tranche entière de 30 m² de surface de plancher.
- commerces : 1 place par tranche entière de 25 m² de surface de vente.
- restaurants : 1 place par tranche entière de 10 m² de salle de restaurant.
 - En cas de transformation de logement existant en commerce, restaurant et service, il ne sera exigé qu'une place de stationnement par tranche même non entière de 60 m² de surface de plancher
- hôtels, hôpitaux, cliniques : 1 place pour 3 chambres ou 6 lits.
- Etablissements d'enseignement - Outre les emplacements pour les logements, il sera réservé :
 - enseignement du premier degré : 1 place par classe,
 - enseignement du second degré : 2 places par classe.
- Autres équipements publics : non règlementés.

- Ces établissements comporteront aussi des aires de stationnement pour les 2 roues ainsi que des locaux pour les poubelles.

La règle applicable aux constructions ou établissements non prévus ci-dessus est celle auxquels ces établissements sont le plus directement assimilables.

En cas d'impossibilité architecturale ou technique d'aménager sur le terrain de l'opération le nombre d'emplacements nécessaires au stationnement, le constructeur peut être tenu quitte de ses obligations lorsqu'il est fait application du Code de l'Urbanisme :

"Lorsque le pétitionnaire ne peut satisfaire lui-même aux obligations imposées par un document d'urbanisme en matière de réalisation d'aires de stationnement, il peut être tenu quitte de ces obligations soit en justifiant, pour les places qu'il ne peut réaliser lui-même, soit sur le terrain lui-même, ou dans son environnement immédiat, soit de l'obtention d'une concession à long terme dans un parc public de stationnement existant ou en cours de réalisation, soit de l'acquisition de plans dans un parc privé de stationnement existant ou en cours de réalisation... »

Article UA 13 - ESPACES LIBRES ET PLANTATIONS, ESPACES BOISES CLASSES

1 - Espaces boisés

Les terrains indiqués au plan par un semi de figures hexagonales vertes sont régis par les dispositions du titre IV du présent règlement.

2 - Obligations de planter

Les plantations existantes doivent si possible être maintenues ou remplacées par des plantations d'essences équivalentes.

Les surfaces libres de toute construction, ainsi que les délaissés des aires de stationnement, doivent être aménagés et plantés. Dans les secteurs Uab, UAc, et UAd, ces espaces verts devront couvrir 10 % au moins de la superficie de l'unité de propriété.

Des espaces plantés ou à planter soit sont portés au plan de prescriptions particulières.

SECTION III - POSSIBILITES MAXIMALES D'OCCUPATION DU SOL

Article UA 14 - COEFFICIENT D'OCCUPATION DU SOL

Sans objet.

Article UA15 – OBLIGATIONS IMPOSEES AUX CONSTRUCTIONS, TRAVAUX, INSTALLATIONS ET AMENAGEMENTS EN MATIERE DE PERFORMANCE ENERGETIQUE ET ENVIRONNEMENTALE.

Non règlementé

Envoyé en préfecture le 19/09/2024

Reçu en préfecture le 19/09/2024

Publié le

ID : 078-217803105-20240917-2024_DEL_058-DE



Article UA16 – OBLIGATIONS IMPOSEES AUX CONSTRUCTIONS, TRAVAUX, INSTALLATIONS ET AMENAGEMENTS EN MATIERE D’INFRASTRUCTURES ET DE RESEAUX DE COMMUNICATIONS ELECTRONIQUES

Non règlementé

CHAPITRE II - DISPOSITIONS APPLICABLES A LA ZONE UC

CARACTERE DE LA ZONE

Cette zone est destinée à recevoir principalement des habitations collectives discontinues avec espaces paysagers.

SECTION I - NATURE DE L'OCCUPATION ET DE L'UTILISATION DU SOL

Article UC 1 - OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DES SOLS INTERDITES

Toute construction, activité ou mode d'utilisation du sol non visés à l'article UC2.

Article UC 2 - OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL SOUMISES A DES CONDITIONS PARTICULIERES

- Sont admises les occupations et utilisations du sol ci-après :

L'aménagement ou l'extension des installations déclarées ou autorisées existantes.

- . l'aménagement, la réfection, la reconstruction et l'extension des constructions existantes,
- . les constructions et lotissements à usage d'habitation collective, d'équipement collectif, et de services,
- . les chaufferies, installations de combustion, réservoirs de gaz et d'hydrocarbure à condition d'être destinés exclusivement aux chauffages des bâtiments admis dans la zone,
- . les garages et les aires de stationnement,
- . les installations de plein air à usage de loisirs ou de sports et les constructions nécessaires à leur fonctionnement,
- . les installations de baraquement de chantier à titre provisoire,
- . les affouillements et exhaussements des sols à condition qu'ils soient indispensables à l'édification des opérations autorisées,
- . les postes de transformation électrique de distribution publique.

En bordure de certaines voies classées voies bruyantes, une bande de part et d'autre des emprises, définit des secteurs dans lesquels l'opportunité d'isolement acoustique, sera examinée pour toute demande de permis de construire (arrêtés ministériels des 9.01.1995 et 30.05.1996). Voir les plans de zonage-réservations.

SECTION 2 - CONDITIONS DE L'OCCUPATION DU SOL

Article UC 3 - ACCES ET VOIRIE

I - Accès :

Tout terrain enclavé est inconstructible, à moins que son propriétaire ne produise une servitude de passage suffisante, instituée par acte authentique ou par voie judiciaire, en application de l'article 682 du Code Civil.

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

Les accès doivent permettre de satisfaire aux règles minimales de desserte : défense contre l'incendie, protection civile, brancardage, etc...

Ils doivent être adaptés à l'opération et aménagés de façon à apporter la moindre gêne à la circulation publique et à garantir un bon état de viabilité.

II - Voirie :

Les voies publiques ou privées doivent avoir des caractéristiques adaptées à l'approche du matériel de lutte contre l'incendie.

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

Les voies publiques ou privées nouvelles de plus de 30 m de longueur se terminant en impasse, doivent être aménagées de telle sorte que les véhicules puissent faire demi-tour.

Article UC 4 - DESSERTE PAR LES RESEAUX

I - Eau :

Le branchement sur le réseau public d'eau potable est obligatoire pour toute construction nouvelle qui requiert une alimentation en eau.

II - Assainissement :

1 - Eaux usées :

Toute construction ou installation doit être raccordée par des canalisations enterrées au réseau public d'assainissement.

En cas d'impossibilité technique ou à défaut de réseau public, un dispositif d'assainissement individuel est admis conformément à la réglementation en vigueur (arrêté du 6 Mai 1996). Sa conformité est vérifiée dans le cadre du Permis de Construire (article 38.111 de la loi du 3.01.1992). Il doit être conçu de façon à pouvoir être mis hors circuit et la construction doit être directement raccordée au réseau lorsque celui-ci sera réalisé. Les projets sont soumis à autorisation municipale.

L'évacuation des eaux usées autres que domestiques dans le réseau public d'assainissement est subordonnée à un prétraitement. Les eaux usées ne doivent pas être déversées dans les fossés ni dans le réseau d'eaux pluviales.

Toutes nouvelles constructions sont soumises au règlement d'assainissement en vigueur.

2 - Eaux pluviales :

Les aménagements réalisés sur le terrain doivent garantir l'écoulement des eaux pluviales dans le réseau collecteur. Cependant, pour maintenir l'hygrométrie des substrats ou pour limiter les débits, il pourra être rendu obligatoire la création d'un dispositif destiné à limiter le débit de fuite des eaux pluviales au seuil maximum défini par les services compétents.

En l'absence de réseau ou en cas de réseau insuffisant, les aménagements nécessaires au libre écoulement des eaux pluviales (et éventuellement ceux visant à la limitation des débits évacués de la propriété) sont à la charge exclusive du propriétaire qui doit réaliser les dispositifs adaptés à l'opération et au terrain.

III - Electricité - Téléphone :

Sur les parcelles privées, les lignes électriques et téléphoniques seront enterrées.

Article UC 5 – SUPERFICIES MINIMALES DES TERRAINS

Sans objet.

Article UC 6 - IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX VOIES ET AUX EMPRISES PUBLIQUES

Les constructions doivent être implantées à 5 m au moins de l'alignement sauf dispositions différentes portées au plan.

Article UC 7 - IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX LIMITES SEPARATIVES

Les constructions nouvelles doivent s'écarter des limites séparatives d'une distance mesurée perpendiculairement à la façade égale :

. à la hauteur de la façade mesurée à l'égout du toit ou à la hauteur du pignon intéressé (mesuré selon la moyenne des hauteurs des égouts du toit et non pas au faîtage du pignon) si elle ou s'il comporte des baies assurant l'éclairage des pièces principales d'habitation ou de travail.

. à la moitié de la hauteur définie ci-dessus avec un minimum de 3,00 m dans le cas de baies assurant l'éclairage de pièces secondaires (salle de bains, celliers...)

Ces règles ne sont pas applicables aux bâtiments existants ou reconstruits dans la limite de l'implantation des bâtiments détruits.

Article UC 8 - IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS LES UNES PAR RAPPORT AUX AUTRES SUR UNE MEME PROPRIETE

La construction de plusieurs bâtiments sur une même propriété est autorisée.

Cependant, une distance de recul au moins égale à la hauteur de la façade la plus haute, est imposée entre deux bâtiments non contigus, en face de toute baie assurant l'éclairage de pièce principale d'habitation ou de travail. Cette distance est réduite de moitié avec un minimum de 3,00 m en face de baie assurant l'éclairage de pièce secondaire. Le recul n'est pas réglementé en face des parties de bâtiment ne présentant pas de baie : parties de façades ou de pignon aveugles. Les bâtiments existants ne sont pas assujettis à ces règles.

Article UC 9 - EMPRISE AU SOL

Sans objet.

Article UC 10 - HAUTEUR MAXIMUM DES CONSTRUCTIONS

La hauteur maximale des constructions ne peut excéder :

- nombre de niveaux : 4 niveaux : R + 3

Article UC 11 - ASPECT EXTERIEUR

L'autorisation d'utilisation du sol, de lotissement ou de bâtir pourra être refusée ou n'être accordée que sous réserve de prescriptions générales et particulières, si l'opération en cause, par sa situation, ses dimensions, son architecture ou son aspect extérieur est de nature à porter atteinte au caractère ou :

- à l'intérêt des lieux avoisinants ;
- aux sites ;
- aux paysages naturels ou urbains ;
- ainsi qu'à la conservation des perspectives monumentales.

Les terrains non bâtis, les constructions de toute nature, doivent être aménagés et entretenus de façon à ne porter atteinte ni à l'hygiène, ni à la bonne tenue de l'agglomération ou à l'harmonie des paysages.

Les constructions doivent présenter un aspect compatible avec le caractère ou l'intérêt des lieux avoisinants du site et des paysages.

Les différents murs d'un bâtiment, qu'ils soient aveugles ou non, visibles ou non de la voie publique, doivent présenter un aspect convenable et donner des garanties de bonne conservation.

L'emploi sans enduit, des matériaux tels que carreaux de plâtre, agglomérés etc... est interdit.

Les imitations de matériaux, tels que faux bois, fausses pierres, etc... sont interdites.

Les toitures et les façades végétalisées sont autorisées. Les panneaux de production d'eau chaude solaire et photovoltaïques sont autorisés, on veillera cependant à ce qu'ils soient les plus discrets possible.

Article UC 12 - STATIONNEMENT

Le stationnement des véhicules correspondant aux besoins des constructions et installations, doit être assuré en dehors des voies publiques. Les aires nouvelles de stationnement auront des dimensions minimales de 2,50 m de large par 5,0 m de long.

Lors de toute opération de construction ou de transformation de locaux, devront être réalisées des aires de stationnement dont les caractéristiques et les normes minimales sont définies ci-après :

Habitat : 2 places par logement dont une couverte.

En application de l'article du Code de l'Urbanisme, pour les logements locatifs financés avec un prêt aidé par l'Etat, il ne sera exigé qu'un emplacement de stationnement par logement collectif ou individuel. Par ailleurs, l'obligation de réaliser des aires de stationnement n'est pas applicable aux travaux de transformation ou d'amélioration de bâtiments affectés à des logements locatifs financés avec un prêt aidé par l'Etat, y compris dans le cas où ces travaux s'accompagnent de la création de surface hors œuvre nette, dans la limite d'un plafond fixé par décret en Conseil d'Etat.

Il sera réalisé, à raison de 2 m² par logement, des locaux couverts intégrés ou accolés au bâtiment, correspondant au stationnement des deux roues, poussettes et à l'abri des poubelles.

En ce qui concerne les autres constructions nouvelles, il sera exigé une place de stationnement pour :

- bureaux et laboratoires : par tranche entière de 30 m² de surface de plancher.
- commerces : par tranche entière de 25 m² de surface de vente.
- restaurants : par tranche entière de 10 m² de salle de restaurant.
- En cas de transformation de logement existant en commerce, restaurant et service, il ne sera exigé qu'une place de stationnement par tranche même non entière de 60 m² de surface de plancher.
- pour les hôtels il est exigé : 2 places pour 3 chambres ou 6 lits.
- Etablissements d'enseignement - Outre les emplacements pour les logements, il sera réservé :
 - enseignement du premier degré : 1 place par classe,
 - enseignement du second degré : 2 places par classe.

Ces établissements comporteront aussi des aires de stationnement pour les deux roues ainsi que des locaux pour les poubelles.

La règle applicable aux constructions ou établissements non prévus ci-dessus est celle auxquels ces établissements sont le plus directement assimilables.

Article UC 13 - ESPACES LIBRES ET PLANTATIONS, ESPACES BOISES CLASSES

1 - Espaces boisés

Les terrains indiqués au plan par un semi de figurent hexagonales vertes sont régis par les dispositions du titre IV du présent règlement.

2 - Obligations de planter

Les surfaces libres de toute construction ainsi que les délaissés des aires de stationnement, doivent être plantés. Il est imposé un arbre de haute tige par 100 mètres carrés de terrain libre.

Les plantations existantes doivent si possible être maintenues ou remplacées par des plantations d'essences équivalentes.

SECTION III - POSSIBILITES MAXIMALES D'OCCUPATION DU SOL

Article UC 14 - COEFFICIENT D'OCCUPATION DU SOL

Sans objet.

Article UC15 – OBLIGATIONS IMPOSEES AUX CONSTRUCTIONS, TRAVAUX, INSTALLATIONS ET AMENAGEMENTS EN MATIERE DE PERFORMANCE ENERGETIQUE ET ENVIRONNEMENTALE.

Non règlementé

Article UC16 – OBLIGATIONS IMPOSEES AUX CONSTRUCTIONS, TRAVAUX, INSTALLATIONS ET AMENAGEMENTS EN MATIERE D'INFRASTRUCTURES ET DE RESEAUX DE COMMUNICATIONS ELECTRONIQUES

Non règlementé

CHAPITRE III - DISPOSITIONS APPLICABLES A LA ZONE UE

ZONE D'HABITATIONS ET DE JARDINS

CARACTERE DE LA ZONE

Cette zone est destinée à recevoir un habitat composé d'habitations individuelles avec implantation en discontinu ou en bande.

La zone correspond à la périphérie du Centre ancien et de ses abords. Elle concerne aussi le Hameau de la Forêt. La zone UE comporte les secteurs UE, UEa, UEb et UEc selon la densité et les hauteurs des constructions et le secteur UEd pour ce qui concerne l'aspect extérieur des constructions.

SECTION I - NATURE DE L'OCCUPATION ET DE L'UTILISATION DU SOL

Article UE 1 - OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DES SOLS INTERDITES

- les habitations collectives.
- les établissements industriels nouveaux.
- les dépôts.
- les établissements classés non visés à l'article UE2.
- les camping, caravanning, ainsi que le stationnement de caravanes.
- les affouillements et exhaussements des sols non liés à un permis de construire.
- les ouvertures de carrières.
- les commerces nouveaux de plus de 100 m2 de surface de vente.

Article UE 2 - OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL SOUMISES A DES CONDITIONS PARTICULIERES

- Sont admises les occupations et utilisations du sol ci-après :
- les constructions à usage d'habitations individuelles, les équipements collectifs.
- Les constructions existantes (ainsi que leurs extensions sans limitations) à usage d'activités, de restaurant et d'hôtel.
- Les constructions nouvelles à usage de commerce, d'artisanat, de bureaux et de services, dans la limite de 100 m2 de S.H.O.N. par unité de propriété.
- Les installations classées pour la protection de l'environnement soumises à déclaration.

- La création, l'extension ou la reconstruction de bâtiments nécessaires à l'activité agricole pour les exploitations ayant déjà un siège dans cette zone.
- Dans les zones inondables mentionnées au plan de zonage, les constructions seront soumises aux prescriptions particulières de l'arrêté préfectoral n° 92-458 du 2 Novembre 1992 joint en annexe du présent PLU.
- En bordure de certaines voies classées voies bruyantes, une bande de part et d'autre des emprises, définit des secteurs dans lesquels l'opportunité d'isolement acoustique, sera examinée pour toute demande de permis de construire (arrêtés ministériels des 9.01.1995 et 30.05.1996). Voir les plans de zonage-réservations.
- A l'intérieur des zones où figurent d'anciennes cavités abandonnées, les projets de constructions pourront faire l'objet d'une consultation de l'Inspection Générale des Carrières qui proposera des recommandations techniques. Les permis de construire peuvent être soumis à l'observation de règles techniques spéciales ou être refusés en application des dispositions de l'article R111-2 du Code de l'urbanisme.

SECTION 2 - CONDITIONS DE L'OCCUPATION DU SOL

Article UE 3 - ACCES ET VOIRIE

I - Accès :

Tout terrain enclavé est inconstructible, à moins que son propriétaire ne produise une servitude de passage suffisante, instituée par acte authentique ou par voie judiciaire, en application de l'article 682 du Code Civil.

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

Les accès doivent permettre de satisfaire aux règles minimales de desserte : défense contre l'incendie, protection civile, brancardage, etc...

Ils doivent être adaptés à l'opération et aménagés de façon à apporter la moindre gêne à la circulation publique et à garantir un bon état de viabilité.

II - Voirie :

Les voies publiques ou privées doivent avoir des caractéristiques adaptées à l'approche du matériel de lutte contre l'incendie.

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

Les voies publiques ou privées nouvelles de plus de 30 m de longueur se terminant en impasse doivent être aménagées de telle sorte que les véhicules puissent faire demi-tour.

Article UE 4 - DESSERTE PAR LES RESEAUX

I - Eau :

Toute construction à usage d'habitation ou d'activités doit être raccordée au réseau public de distribution d'eau potable.

II - Assainissement :

1 - Eaux usées :

Toute construction ou installation doit être raccordée par des canalisations enterrées au réseau public d'assainissement.

En cas d'impossibilité technique ou à défaut de réseau public, un dispositif d'assainissement individuel est admis conformément à la réglementation en vigueur (arrêté du 6 Mai 1996). Sa conformité est vérifiée dans le cadre du Permis de Construire (article 38.111 de la loi du 3.01.1992). Il doit être conçu de façon à pouvoir être mis hors circuit et la construction doit être directement raccordée au réseau lorsque celui-ci sera réalisé. Les projets sont soumis à autorisation municipale.

L'évacuation des eaux usées autres que ménagères dans le réseau public d'assainissement est subordonnée à une convention de déversement.

Les eaux usées ne doivent pas être déversées dans le réseau d'eaux pluviales ni dans les fossés.

Toutes nouvelles constructions sont soumises au règlement d'assainissement en vigueur.

2 - Eaux pluviales :

Les aménagements réalisés sur le terrain doivent garantir l'écoulement des eaux pluviales dans le réseau collecteur. Cependant, pour maintenir l'hygrométrie des substrats ou pour limiter les débits, il pourra être rendu obligatoire la création d'un dispositif destiné à limiter le débit de fuite des eaux pluviales au seuil maximum défini par les services compétents.

En l'absence de réseau ou en cas de réseau insuffisant, les aménagements nécessaires au libre écoulement des eaux pluviales (et éventuellement ceux visant à la limitation des débits évacués de la propriété) sont à la charge exclusive du propriétaire qui doit réaliser les dispositifs adaptés à l'opération et au terrain.

III - Electricité - Téléphone :

Sur les parcelles privées, les lignes électriques et téléphoniques seront enterrées.

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

Article UE 5 – SUPERFICIES MINIMALES DES TERRAINS

Sans objet.

Article UE 6 - IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX VOIES ET AUX EMPRISES PUBLIQUES

Les constructions nouvelles devront être réalisées à 5 m au moins de l'alignement des voies ouvertes à la circulation automobile, sauf dispositions différentes portées au plan. Les constructions existantes ne sont pas assujetties à ces règles.

Au hameau de la Forêt pour les propriétés riveraines du domaine public situées entre les parcelles cadastrées de la section ZH n° 50 à section ZH n° 79 pourront être implantées à l'alignement.

Article UE 7 - IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX LIMITES SEPARATIVES

- Les constructions peuvent être édifiées sur une ou plusieurs limites séparatives (y compris en limite de fond de parcelle) ou en retrait de ces limites.

Constructions en retrait des limites séparatives :

- Les parties de constructions qui seront édifiées en retrait des limites séparatives devront s'en écarter :
 - . d'une distance minimale égale à la hauteur du bâtiment mesurée à l'égout du toit, avec un minimum de 4 m en face de toute baie assurant l'éclairage de pièces principales d'habitation ou de travail (séjour, chambre, cuisine, bureau...)
 - . d'une distance minimale égale à la moitié de la hauteur du bâtiment mesurée à l'égout du toit avec un minimum de 2,5 m en face de toute baie n'assurant pas l'éclairage de pièces principales.
- En cas de façade ou de pignon aveugle, la distance de recul sera égale à 1m minimum

Exceptions :

- Ces règles ci-dessus ne sont pas applicables aux bâtiments réhabilités ou reconstruits à l'identique dans la limite de l'implantation des bâtiments détruits.

Article UE 8 - IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS LES UNES PAR RAPPORT AUX AUTRES SUR UNE MEME PROPRIETE

La construction de plusieurs bâtiments sur une même propriété est autorisée.

Une distance de recul au moins égale à la hauteur de la façade la plus haute mesurée à l'égout du toit avec un minimum de 4 m, est imposée entre deux bâtiments non contigus, en face de toute baie assurant l'éclairage de pièces principales d'habitation ou de travail.

Cette distance est réduite de moitié avec un minimum de 2,5 m en face de toute baie n'assurant pas l'éclairage de pièces principales d'habitation ou de travail.

Le recul n'est pas règlementé en face des parties de bâtiment ne présentant pas de baie : parties de façades ou de pignons aveugles.

Les bâtiments existants ne sont pas assujettis à ces règles.

Article UE 9 - EMPRISE AU SOL

Sans objet.

Article UE 10 - HAUTEUR MAXIMUM DES CONSTRUCTIONS

- en secteurs UE, UEa, UEb, UEc et UEd: nombre de niveaux maximum : 3 (soit R + 1 + 1 niveau de combles)

-Nota : La hauteur maximum des pieds droits des combles est fixée à 1,30 m.

En aucun cas le plancher du rez-de-chaussée ne devra dépasser de plus de 0,60 m le sol naturel le plus bas.

Article UE 11 - ASPECT EXTERIEUR

L'autorisation d'utilisation du sol, de lotissement ou de bâtir pourra être refusée ou n'être accordée que sous réserve de prescriptions générales et particulières, si l'opération en cause, par sa situation, ses dimensions, son architecture ou son aspect extérieur est de nature à porter atteinte au caractère ou :

- à l'intérêt des lieux avoisinants ;
- aux sites ;
- aux paysages naturels ou urbains ;
- ainsi qu'à la conservation des perspectives monumentales.

Les terrains non bâtis, les constructions de toute nature, doivent être aménagés et entretenus de façon à ne porter atteinte ni à l'hygiène, ni à la bonne tenue de l'agglomération ou à l'harmonie des paysages.

Les constructions doivent présenter un aspect compatible avec le caractère ou l'intérêt des lieux avoisinants du site et des paysages.

Les différents murs d'un bâtiment, qu'ils soient aveugles ou non, visibles ou non de la voie publique, doivent présenter un aspect convenable et donner des garanties de bonne conservation.

L'emploi sans enduit, des matériaux tels que carreaux de plâtre, agglomérés etc... est interdit.

Les panneaux solaires sont autorisés, on veillera cependant à ce qu'ils soient le plus discrets possible et de préférence de proportions verticales s'ils sont posés en toiture.

Les antennes paraboliques devront être posées sur les toitures des bâtiments.

Les toitures et façades végétalisées sont autorisées. Les panneaux de production d'eau chaude solaire et photovoltaïques sont autorisés, on veillera cependant à ce qu'ils soient les plus discrets possible.

Les imitations de matériaux, tels que faux bois, fausses pierres, etc... sont interdites.

Les constructions neuves et les transformations des constructions existantes seront soumises aux dispositions ci-après :

- Couvertures, souches :

Les bâtiments nouveaux porteront une toiture avec une pente minimale de 40°, sauf pour les lucarnes et édifices, bâtiments annexes et bâtiments de jonction qui pourront avoir une pente plus faible.

- Les agrandissements de constructions existantes pourront avoir des pentes de toiture en harmonie avec les pentes des bâtiments existants ou avec les pentes des bâtiments principaux voisins.

- Les tuiles plates en terre cuite du pays (60 à 80 au m²) sont autorisées. Elles seront de teinte naturelle dite nuancée ou panachée, en mélange de cuisson et si possible, mêlées à des tuiles anciennes en réutilisation. Les teintes rouge vif et marron foncé sont proscrites.

- La tuile terre cuite plate à emboîtement sans onde (22 au m² minimum) de teinte naturelle flammée (à l'exclusion du brun foncé et du rouge vif) ainsi que le zinc sont autorisés.

- Les faîtières, les rives, les solins, seront exécutés au mortier de chaux naturelle, plâtre et sable.

- Les toits nouveaux à la Mansard sont proscrits.

- Sur les combles à la Mansard existants, l'ardoise naturelle et le zinc ou le cuivre sont autorisés.

- Les couvertures existantes en ardoise ou en zinc pourront être réhabilitées avec le même matériau.

- Le bardeau d'asphalte, la tôle d'acier ou de fibrociment sont interdits.

- Les souches de cheminées montées en brique seront restaurées à l'identique. Les autres seront enduites dans le même ton que les façades.

- Les accessoires tels que chéneaux, gouttières, descentes d'eau pluviale seront en zinc ou en cuivre. Les dauphins en fonte sont autorisés. Le P.V.C. est proscrit en façade sur rue. Sur les façades arrières, il est autorisé à condition qu'il soit de couleur crème.

- Lucarnes - Châssis de toits :

1 - Les dispositions énoncées ci-après s'appliquent aux façades principales et aux façades arrières.

2 - Les lucarnes seront conservées ou restituées dans leur état d'origine.

3 - La réalisation éventuelle de lucarnes sera inspirée des modèles typologiques typiques de Houdan.

4 - Les lucarnes devront être localisées en fonction de l'ordonnancement des percements des niveaux situés au dessous. Les lucarnes ne devront pas avoir une largeur supérieure à celle des huisseries situées au dessous. La largeur des lucarnes ne devra pas dépasser 1,2 m à l'extérieur des pieds droits.

5 - En secteurs UEa, UEb et UEc, en cas de combles aménagés ou aménageables, par pan de toiture (*) :

- la première prise de jour en toiture ne peut être réalisée que par une lucarne.

- les lucarnes et les prolongements de façade (type façade à fronton) devront avoir une largeur cumulée au moins égale à 20 % de la longueur du pan de toiture et au plus égale à 35 % de la longueur du pan de toiture.

- le nombre de châssis de toit ne pourra excéder le nombre de lucarnes.

- Les pans de toiture inférieurs à 5,5 m de longueur ne pourront disposer que d'une seule

lucarne ou que d'un seul châssis de toit. Cependant, cette disposition ne pourra en aucun cas conduire à un nombre de châssis de toit excédant le nombre des lucarnes par développé de façade d'un projet d'ensemble (permis de construire valant division ou non).

- En secteur UEd, situé à l'Est de la commune, les châssis de toit sont autorisés, leur nombre ne pourra excéder deux par pan de toiture.

- On veillera à situer les axes des châssis de toit dans le prolongement des axes des percements du rez- de- chaussée.

6 - Des adaptations mineures pourront être autorisées selon l'avis de l'Architecte des Bâtiments de France.

(*) On entend par pan de toiture la surface continue d'une toiture se situant dans un seul et même plan.

- Murs extérieurs :

La pierre à peine apparente avec joints à fleur de pierre ou l'enduit à la chaux gratté à la truelle ou enduit au plâtre de type traditionnel, devront être utilisés.

Lors du ravalement de façade, les spécifications précisées ci-dessus sont applicables, en particulier dans le cas d'enduit plâtre ou plâtre et chaux, les façades pourront être peintes ou recevoir un badigeon de chaux.

Les façades auront des teintes choisies dans la gamme des beiges plus ou moins ocrés ou rosés, en se référant aux teintes anciennes. On se référera au nuancier figurant en annexe au présent règlement.

- Volets et persiennes extérieures :

Les volets et les persiennes se repliant en tableau et les volets roulants extérieurs sont interdits. Les menuiseries extérieures (portes, fenêtres, et volets) seront peintes dans les tons pastels ou foncés : bordeaux, brun, vert sombre... Les blancs, le blanc cassé et le noir sont exclus. Le dessin des menuiseries sera traditionnel (divisions et profils notamment).

- Clôtures nouvelles :

Les clôtures, lorsqu'il en sera réalisé, devront être constituées :

. soit de haies vives doublant ou non une grille ou un grillage,

. soit d'un mur bahut enduit surmonté ou non d'une grille en ferronnerie ou en bois peint de couleur pastel ou en P.V.C. blanc, le tout doublé ou non d'une haie vive.

. les portails et portillons peuvent être réalisés en ferronnerie ou en bois peint de couleur pastel ou P.V.C. blanc.

. soit de pierre à peine apparente avec joints à fleur de pierre ou de murs enduits à la chaux grattés à la truelle ou enduits au plâtre de type traditionnel.

- Enceintes historiques :

- Les enceintes historiques, les murs de pierres existants sur les tracés de ces enceintes historiques disparues ainsi que les murs de clôture figurant sur le Plan des Prescriptions Particulières devront faire l'objet d'une prise en compte dans l'élaboration de tout projet. Leur éventuelle conservation ou destruction sera soumise à l'agrément de l'autorité compétente : S.D.A, D.R.A.C...

Article UE 12 - STATIONNEMENT

Le stationnement des véhicules correspondant aux besoins des constructions et installations, doit être assuré en dehors des voies publiques. Les garages en sous-sol sont autorisés. Les aires nouvelles de stationnement auront des dimensions minimales de 2,50 m de large par 5,0 m de long.

Lors de toute opération de construction ou de changement d'affectation de locaux, devront être réalisées des aires de stationnement dont les caractéristiques et les normes minimales sont définies ci-après :

Habitat : 2 places par logement directement accessible depuis le domaine public

En application du Code de l'Urbanisme, pour les logements locatifs financés avec un prêt aidé par l'Etat, il ne sera exigé qu'un emplacement de stationnement par logement collectif ou individuel. Par ailleurs, l'obligation de réaliser des aires de stationnement n'est pas applicable aux travaux de transformation ou d'amélioration de bâtiments affectés à des logements locatifs financés avec un prêt aidé par l'Etat, y compris dans le cas où ces travaux s'accompagnent de la création de surface hors œuvre nette, dans la limite d'un plafond fixé par décret en Conseil d'Etat.

En ce qui concerne les autres constructions nouvelles, il sera exigé une place de stationnement pour :

- bureaux et laboratoires : par tranche entière de surface de plancher.
- commerces : par tranche entière de 25 m² de surface de vente.
- restaurants : par tranche entière de 10 m² de salle de restaurant.
- En cas de transformation de logement existant en commerce, restaurant et service, il ne sera exigé qu'une place de stationnement par tranche même non entière de 60 m² de surface de plancher.
- pour les hôtels il est exigé : 2 places pour 3 chambres ou 6 lits.
- Etablissements d'enseignement - Outre les emplacements pour les logements, il sera réservé :
 - enseignement du premier degré : 1 place par classe,
 - enseignement du second degré : 2 places par classe.

Ces établissements comporteront aussi des aires de stationnement pour les 2 roues ainsi que des locaux pour les poubelles.

La règle applicable aux constructions ou établissements non prévus ci-dessus est celle auxquels ces établissements sont le plus directement assimilables.

Article UE 13 - ESPACES LIBRES ET PLANTATIONS, ESPACES BOISES CLASSES

1 - Espaces boisés

Les terrains indiqués au plan par un semi de figures hexagonales vertes sont régis par les dispositions du titre IV du présent règlement.

2 - Obligations de planter

Les surfaces libres de toute construction ainsi que les délaissés des aires de stationnement, doivent être plantés. Il est imposé un arbre de haute tige par 100 mètres carrés de terrain libre.

Les plantations existantes doivent si possible être maintenues ou remplacées par des plantations d'essences équivalentes.

SECTION III - POSSIBILITES MAXIMALES D'OCCUPATION DU SOL

Article UE 14 - COEFFICIENT D'OCCUPATION DU SOL

Sans objet.

Article UE15 – OBLIGATIONS IMPOSEES AUX CONSTRUCTIONS, TRAVAUX, INSTALLATIONS ET AMENAGEMENTS EN MATIERE DE PERFORMANCE ENERGETIQUE ET ENVIRONNEMENTALE.

Non règlementé

Article UE16 – OBLIGATIONS IMPOSEES AUX CONSTRUCTIONS, TRAVAUX, INSTALLATIONS ET AMENAGEMENTS EN MATIERE D'INFRASTRUCTURES ET DE RESEAUX DE COMMUNICATIONS ELECTRONIQUES

Non règlementé

CHAPITRE IV - DISPOSITIONS APPLICABLES A LA ZONE UI

CARACTERE DE LA ZONE

Cette zone est destinée à recevoir principalement des établissements industriels, agricoles, scientifiques et techniques, des entrepôts, des bureaux, des laboratoires, des activités artisanales et de services, des établissements hôteliers et de loisirs.

La zone UI comporte deux secteurs :

- *le secteur UI destiné à recevoir les aménagements et constructions ci-avant énoncés.*
- *le secteur UIa concerne une partie de l'ex Z.A.C. de la Prévoté et son extension.*

SECTION I - NATURE DE L'OCCUPATION ET DE L'UTILISATION DU SOL

Article UI 1 - OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DES SOLS INTERDITES

- Les constructions nouvelles à usage d'habitation.
- Les commerces nouveaux de vente au détail.
- Les entreprises de logistiques lourdes.
- Les campings et caravanings.
- l'ouverture de toute carrière.
- Les dépôts de déchets et de matériaux résiduels à l'air libre.
- Les dépôts de véhicules ou machines hors d'usage.

Article UI 2 - OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL SOUMISES A DES CONDITIONS PARTICULIERES

- Sont admises les occupations et utilisations du sol ci-après :
- L'aménagement des constructions existantes à usage d'habitation en secteur UIa.
- Les équipements publics ou d'intérêt collectif qu'ils soient de superstructures ou d'infrastructures.
- Les constructions, installations et utilisations du sol (classées ou non pour la protection de l'environnement à usage industriel), à usage industriel, artisanal, agricole (y compris silo), commercial existant, de bureaux, d'hôtels, de laboratoires, de services et les équipements de loisirs en faveur du personnel des entreprises.
- Les parcs et aires de stationnement.
- Les entrepôts liés aux activités dans la zone sous réserve qu'ils ne constituent pas la fonction principale de l'établissement.
- En bordure de certaines voies classées voies bruyantes, une bande de part et d'autre des emprises, définit des secteurs dans lesquels l'opportunité d'isolement acoustique, sera examinée pour toute demande de permis de construire (arrêtés ministériels des 9.01.1995 et 30.05.1996). Voir les plans de zonage-réservations.

- A l'intérieur des zones où figurent d'anciennes cavités abandonnées, les projets de constructions pourront faire l'objet d'une consultation de l'Inspection Générale des Carrières qui proposera des recommandations techniques. Les permis de construire peuvent être soumis à l'observation de règles techniques spéciales ou être refusés en application des dispositions de l'article R111-2 du Code de l'urbanisme.

SECTION 2 - CONDITIONS DE L'OCCUPATION DU SOL

Article UI 3 - ACCES ET VOIRIE

I - Accès :

Tout terrain enclavé est inconstructible, à moins que son propriétaire ne produise une servitude de passage suffisante, instituée par acte authentique ou par voie judiciaire, en application de l'article 682 du Code Civil.

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

Les accès doivent permettre de satisfaire aux règles minimales de desserte : défense contre l'incendie, protection civile, brancardage, etc...

Ils doivent être adaptés à l'opération et aménagés de façon à apporter la moindre gêne à la circulation publique et à garantir un bon état de viabilité.

II - Voirie :

Les voies publiques ou privées doivent avoir des caractéristiques adaptées à l'approche du matériel de lutte contre l'incendie.

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

Les voies publiques ou privées nouvelles de plus de 30 m de longueur se terminant en impasse doivent être aménagées de telle sorte que les véhicules puissent faire demi-tour.

Article UI 4 - DESSERTE PAR LES RESEAUX

I - Eau :

Toute construction à usage d'habitation ou d'activités autorisées dans la zone doit être raccordée au réseau public de distribution d'eau potable.

II - Assainissement :

1 - Eaux usées :

Toute construction ou installation doit être raccordée par des canalisations enterrées au réseau public d'assainissement.

En cas d'impossibilité technique ou à défaut de réseau public, un dispositif d'assainissement individuel est admis conformément à la réglementation en vigueur (arrêté du 6 Mai 1996). Sa conformité est vérifiée dans le cadre du Permis de Construire (article 38.111 de la loi du 3.01.1992). Il doit être conçu de façon à pouvoir être mis hors circuit et la construction doit être directement raccordée au réseau lorsque celui-ci sera réalisé. Les projets sont soumis à autorisation municipale.

L'évacuation des eaux usées industrielles dans le réseau public d'assainissement est subordonnée à un prétraitement. Les eaux usées ne doivent pas être déversées dans les fossés ni dans le réseau d'eaux pluviales.

Toutes nouvelles constructions sont soumises au règlement d'assainissement en vigueur.

2 - Eaux pluviales :

Tout constructeur doit :

- Soit réaliser les aménagements permettant la récupération et l'élimination des eaux pluviales sur sa parcelle, qu'il s'agisse des eaux de ruissellement du sous-sol et eaux souterraines ou des eaux pluviales provenant des toitures et eaux de ruissellement superficiel.
- Soit rejeter ses eaux pluviales dans le réseau collectif, s'il existe, ou dans le caniveau.

Le **débit de rejet des eaux pluviales** (eaux pluviales polluées et excédent non infiltré des eaux pluviales non polluées) au domaine public (caniveau ou éventuellement réseau) doit être inférieur ou égal à 1 litre par seconde, par hectare de surface totale, pour une pluie d'intensité 50 mm par heure et d'une durée d'une heure. Les eaux rejetées doivent être conformes aux normes des eaux superficielles. « Toute installation industrielle, artisanale ou commerciale non soumise à autorisation ou à déclaration au titre de la législation sur les installations classées et de la Loi sur l'eau, doit s'équiper d'un dispositif de traitement des eaux pluviales, adapté à l'importance et à la nature de l'activité et assurant une protection efficace du milieu naturel.

III - Electricité - Téléphone :

Sur les parcelles privées, les lignes électriques et téléphoniques seront enterrées.

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

Article UI 5 – SUPERFICIES MINIMALES DES TERRAINS

Sans objet.

Article UI 6 - IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX VOIES ET AUX EMPRISES PUBLIQUES

Les constructions ne pourront être édifiées à moins de 9 m de l'axe de la voie. Ce recul est ramené à 6 m en cas de lotissement industriel, afin de permettre une meilleure utilisation du terrain à lotir.

Nonobstant les dispositions prévues ci-dessus les postes de transformation électrique et de gaz, ainsi que les bureaux de gardien ou de pointage, pourront être élevés à l'alignement.

Dans le secteur UIa :

Les constructions doivent s'implanter à une distance au moins égale à 5 m de la limite d'emprise des voies publiques.

Article UI 7 - IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX LIMITES SEPARATIVES

Les constructions nouvelles doivent être éloignées des limites séparatives de telle manière que la largeur de la marge d'isolement soit au moins égale à la moitié de la hauteur du bâtiment, mesurée à l'égout du toit, sans pouvoir être inférieure à 4 mètres. Les extensions des bâtiments existants ne sont pas assujetties à ces règles.

Dans le secteur UIa :

- Les constructions doivent s'implanter à une distance au moins égale à la moitié de la hauteur des bâtiments, sans que cette distance soit inférieure à 5 mètres. Toutefois, sur les terrains d'une superficie inférieure ou égale à 2 500 m², les constructions peuvent s'implanter à une distance au moins égale à la moitié de la hauteur des bâtiments, sans que cette distance soit inférieure à 3 mètres.

Pour les constructions d'habitations :

- Les constructions peuvent être édifiées sur une ou plusieurs limites séparatives (y compris en limite de fond de parcelle) ou en retrait de ces limites.
- Les parties de constructions qui seront édifiées en retrait des limites séparatives devront s'en écarter :
 - . d'une distance minimale égale à la hauteur du bâtiment mesurée à l'égout du toit, avec un minimum de 4 m en face de toute baie assurant l'éclairage de pièces principales d'habitation ou de travail (séjour, chambre, cuisine, bureau...)
 - . d'une distance minimale égale à la moitié de la hauteur du bâtiment mesurée à l'égout du toit avec un minimum de 2,5 m en face de toute baie n'assurant pas l'éclairage de pièces principales.
- En cas de façade ou de pignon aveugle, la distance de recul n'est pas règlementée.

Article UI 8 - IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS LES UNES PAR RAPPORT AUX AUTRES SUR UNE MEME PROPRIETE

La construction de plusieurs bâtiments sur une même propriété est autorisée.

Une distance de recul au moins égale à la hauteur de la façade la plus haute mesurée à l'égout du toit avec un minimum de 4 m, est imposée entre deux bâtiments non contigus, en face de toute baie assurant l'éclairage de pièces principales d'habitation ou de travail.

Cette distance est réduite de moitié avec un minimum de 2,5 m en face de toute baie n'assurant pas l'éclairage de pièces principales d'habitation ou de travail.

Le recul n'est pas règlementé en face des parties de bâtiment ne présentant pas de baie : parties de façades ou de pignons aveugles.

Les bâtiments existants ne sont pas assujettis à ces règles.

Dans le secteur UIa :

A l'exception des bâtiments d'habitation pour lesquels les règles ci-dessus sont applicables, aucune prescription particulière n'est imposée pour les autres occupations du sol. Toutefois, des distances entre bâtiments situés sur une même unité foncière pourront être imposées dans le cadre de la législation propre opposable aux installations et aux établissements classés pour la protection de l'environnement qui seront autorisés.

Article UI 9 - EMPRISE AU SOL

L'emprise au sol est la superficie hors œuvre brute édifée sur le sol.

L'emprise au sol des constructions de toute nature ne peut excéder 60 % de la superficie du terrain.

Dans le secteur UIa :

L'emprise au sol des constructions de toute nature ne peut excéder 50 % de la superficie du terrain.

Article UI 10 - HAUTEUR MAXIMUM DES CONSTRUCTIONS

La hauteur d'une construction ne peut excéder 14 m au faîtage à l'exception des silos agricoles, antennes, cheminées et autres ouvrages techniques.

Dans le secteur UIa :

La hauteur d'une construction ne peut excéder 12 m au faîtage à l'exception des antennes, cheminées et autres ouvrages techniques.

Article UI 11 - ASPECT EXTERIEUR

L'autorisation d'utilisation du sol, de lotissement ou de bâtir pourra être refusée ou n'être accordée que sous réserve de prescriptions particulières, si l'opération en cause, par sa situation, ses dimensions, son architecture ou son aspect extérieur est de nature à porter atteinte au caractère ou :

- à l'intérêt des lieux avoisinants ;
- aux sites ;
- aux paysages naturels ou urbains ;
- ainsi qu'à la conservation des perspectives monumentales.

Les toitures et les façades végétalisées sont autorisées. Les panneaux de production d'eau chaude solaire et photovoltaïques sont autorisés, on veillera cependant à ce qu'ils soient les plus discrets possible.

Les terrains non bâtis, les constructions de toute nature, doivent être aménagés et entretenus de façon à ne porter atteinte ni à l'hygiène, ni à la bonne tenue de l'agglomération ou à l'harmonie des paysages.

Les constructions doivent présenter un aspect compatible avec le caractère ou l'intérêt des lieux avoisinants du site et des paysages.

Clôtures :

1 – Les clôtures, tant à l'alignement que sur les limites des parcelles, doivent être constituées, soit par des haies vives, soit par des grilles ou grillages doublés de haies vives ou tout autre dispositif à claire voie, comportant ou non un mur bahut, dont la hauteur ne doit pas excéder 0,60 mètres.
Leur hauteur maximale ne peut être supérieure à 2 mètres.

Matériaux de façades :

Sont interdites les imitations de matériaux, ainsi que l'emploi extérieur à nu de matériaux fabriqués en vue d'être recouverts d'un parement ou d'un enduit, tels que carreaux de plâtre, briques creuses...

Tous les autres matériaux sont autorisés, sous réserve que leur couleur s'accorde avec l'environnement.

Les bardages métalliques seront disposés de manière à ce que leurs « ondes » soient horizontales.

Enseignes :

Les enseignes éventuelles devront figurer dans le dossier de demande de permis de construire.
En principe, elles seront intégrées soit au bâtiment, soit à la clôture.

Article UI 12 - STATIONNEMENT

Le stationnement des véhicules doit être adapté aux besoins des constructions et installations et doit être assuré en dehors des voies publiques. Toutes dispositions devront être prises pour réserver sur chaque propriété les dégagements nécessaires au stationnement et aux manœuvres, de façon à ce que les opérations de chargement et de déchargement des véhicules, s'effectuent à l'intérieur de la propriété. Les aires nouvelles de stationnement auront des dimensions minimales de 2,50 m de large par 5,0 m de long.

Dispositions applicables aux commerces ouverts au public en secteur UI :

Lors de toute opération de construction ou de changement d'affectation de locaux il sera exigé une place de stationnement par tranche entière de 25 m² de surface de vente.

Article UI 13 - ESPACES LIBRES ET PLANTATIONS, ESPACES BOISES CLASSES

Les plantations existantes sont maintenues ou remplacées par des plantations au moins équivalentes.
Les surfaces libres de toute construction doivent être plantées et convenablement entretenues.

Les aires de stationnement doivent être plantées à raison de 1 arbre par 50 m² de terrain.

SECTION III - POSSIBILITES MAXIMALES D'OCCUPATION DU SOL

Article UI 14 - COEFFICIENT D'OCCUPATION DU SOL

Sans objet.

Article UI15 – OBLIGATIONS IMPOSEES AUX CONSTRUCTIONS, TRAVAUX, INSTALLATIONS ET AMENAGEMENTS EN MATIERE DE PERFORMANCE ENERGETIQUE ET ENVIRONNEMENTALE.

Non règlementé

Article UI16 – OBLIGATIONS IMPOSEES AUX CONSTRUCTIONS, TRAVAUX, INSTALLATIONS ET AMENAGEMENTS EN MATIERE D'INFRASTRUCTURES ET DE RESEAUX DE COMMUNICATIONS ELECTRONIQUES

Non règlementé

CHAPITRE V - DISPOSITIONS APPLICABLES A LA ZONE UL

CARACTERE DE LA ZONE

Cette zone est destinée à recevoir principalement des aménagements et équipements collectifs d'éducation, de sports, de loisirs, culturels, socio-culturels et de santé et tous autres équipements d'intérêt collectif.

Les réalisations devront être particulièrement étudiées pour permettre une bonne insertion dans les sites et paysages naturels et urbains.

SECTION I - NATURE DE L'OCCUPATION ET DE L'UTILISATION DU SOL

Article UL 1 - OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DES SOLS INTERDITES

Sont interdits les constructions, installations et dépôts de toute nature non visés par l'article UL2.

Article UL 2 - OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL SOUMISES A DES CONDITIONS PARTICULIERES

I- Sont admises les occupations et utilisations du sol ci-après :

a) Uniquement dans le secteur ULa :

- . les constructions et aménagements d'équipements collectifs à usage d'éducation, de sports, de loisirs, culturels, socio-culturels et de santé et tous autres équipements d'intérêt collectif,
- . les constructions agricoles,
- . les constructions à usage d'artisanat,
- . les constructions à usage d'habitation, à condition que chaque logement soit attenant et communique avec un local à usage d'artisanat de surface de plancher au moins égale à celle du logement considéré.
- . les constructions à usage d'habitation destinées aux personnes dont la présence est indispensable au fonctionnement ou au gardiennage des installations, dans la limite de 150 m² de surface de plancher au maximum,
- . les constructions à usage de bureaux à condition qu'elles soient strictement liées et nécessaires au fonctionnement des activités autorisées,
- . les équipements publics d'infrastructure et les postes de transformation électrique,
- . les garages et les aires de stationnement.

b) Dans le restant de la zone UL :

- . les constructions et aménagements d'équipements collectifs à usage d'éducation, de sports, de loisirs, culturels, socio-culturels et de santé et tous autres équipements d'intérêt collectif,
- . les constructions à usage d'habitation destinées aux personnes dont la présence est indispensable au fonctionnement ou au gardiennage des installations,

- . les équipements publics d'infrastructure et les postes de transformation électrique.
- . les garages et les aires de stationnement.
- . les stations d'épuration des eaux ainsi que les systèmes de traitement qui y sont liés.

II- En outre :

- Dans les zones inondables mentionnées au plan de zonage, les constructions seront soumises aux prescriptions particulières de l'arrêté préfectoral n° 92-458 du 2 Novembre 1992 joint en annexe du présent PLU.
- En bordure de certaines voies classées voies bruyantes, une bande de part et d'autre des emprises, définit des secteurs dans lesquels l'opportunité d'isolement acoustique, sera examinée pour toute demande de permis de construire (arrêtés ministériels des 9.01.1995 et 30.05.1996). Voir les plans de zonage-réservations.
- A l'intérieur des zones où figurent d'anciennes cavités abandonnées, les projets de constructions pourront faire l'objet d'une consultation de l'Inspection Générale des Carrières qui proposera des recommandations techniques. Les permis de construire peuvent être soumis à l'observation de règles techniques spéciales ou être refusés en application des dispositions de l'article R111-2 du Code de l'urbanisme.

SECTION 2 - CONDITIONS DE L'OCCUPATION DU SOL

Article UL 3 - ACCES ET VOIRIE

I - Accès :

Tout terrain enclavé est inconstructible, à moins que son propriétaire ne produise une servitude de passage suffisante, instituée par acte authentique ou par voie judiciaire, en application de l'article 682 du Code Civil.

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

Les accès doivent permettre de satisfaire aux règles minimales de desserte : défense contre l'incendie, protection civile, brancardage, etc...

Ils doivent être adaptés à l'opération et aménagés de façon à apporter la moindre gêne à la circulation publique et à garantir un bon état de viabilité.

II - Voirie :

Les voies publiques ou privées doivent avoir des caractéristiques adaptées à l'approche du matériel de lutte contre l'incendie.

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

Les voies publiques ou privées nouvelles de plus de 30 m de longueur se terminant en impasse doivent être aménagées de telle sorte que les véhicules puissent faire demi-tour.

Article UL 4 - DESSERTE PAR LES RESEAUX

I - Eau :

Toute construction à usage d'habitation ou d'activités doit être raccordée au réseau public de distribution d'eau potable.

II - Assainissement :

1 - Eaux usées :

Toute construction ou installation doit être raccordée par des canalisations enterrées au réseau public d'assainissement.

En cas d'impossibilité technique ou à défaut de réseau public, un dispositif d'assainissement individuel est admis conformément à la réglementation en vigueur (arrêté du 6 Mai 1996). Sa conformité est vérifiée dans le cadre du Permis de Construire (article 38.111 de la loi du 3.01.1992). Il doit être conçu de façon à pouvoir être mis hors circuit et la construction doit être directement raccordée au réseau lorsque celui-ci sera réalisé. Les projets sont soumis à autorisation municipale.

L'évacuation des eaux usées autres que ménagères dans le réseau public d'assainissement est subordonnée à une convention de déversement.

Les eaux usées ne doivent pas être déversées dans le réseau d'eaux pluviales ni dans les fossés.

Toutes nouvelles constructions sont soumises au règlement d'assainissement en vigueur.

2 - Eaux pluviales :

Les aménagements réalisés sur le terrain doivent garantir l'écoulement des eaux pluviales dans le réseau collecteur. Cependant, pour maintenir l'hygrométrie des substrats ou pour limiter les débits, il pourra être rendu obligatoire la création d'un dispositif destiné à limiter le débit de fuite des eaux pluviales au seuil maximum défini par les services compétents.

En l'absence de réseau ou en cas de réseau insuffisant, les aménagements nécessaires au libre écoulement des eaux pluviales (et éventuellement ceux visant à la limitation des débits évacués de la propriété) sont à la charge exclusive du propriétaire qui doit réaliser les dispositifs adaptés à l'opération et au terrain.

III - Electricité - Téléphone :

Sur les parcelles privées, les lignes électriques et téléphoniques seront enterrées.

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

Article UL 5 – SUPERFICIES MINIMALES DES TERRAINS

Sans objet.

Article UL 6 - IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX VOIES ET AUX EMPRISES PUBLIQUES

a) Uniquement dans le secteur ULa :

Les constructions devront être implantées à l'alignement des voies publiques existantes. Toutefois, une construction peut s'implanter selon un recul minimum de 4 m à condition que la "continuité du bâti" soit assurée par un mur de 1,80 m minimum de hauteur implanté à l'alignement.

b) Dans le restant de la zone UL :

Les constructions devront être réalisées à 4 m au moins de l'alignement, sauf dispositions différentes portées au plan.

Article UL 7 - IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX LIMITES SEPARATIVES

- Les constructions peuvent être édifiées sur une ou plusieurs limites séparatives (y compris en limite de fond de parcelle) ou en retrait de ces limites.

Constructions en retrait des limites séparatives :

- Les parties de constructions qui seront édifiées en retrait des limites séparatives devront s'en écarter :
 - . d'une distance minimale égale à la hauteur du bâtiment mesurée à l'égout du toit, avec un minimum de 4 m en face de toute baie assurant l'éclairage de pièces principales d'habitation ou de travail (séjour, chambre, cuisine, bureau...)
 - . d'une distance minimale égale à la moitié de la hauteur du bâtiment mesurée à l'égout du toit avec un minimum de 2,5 m en face de toute baie n'assurant pas l'éclairage de pièces principales.

- En cas de façade ou de pignon aveugle, la distance de recul n'est pas règlementée.

Exceptions :

- Ces règles ci-dessus ne sont pas applicables aux bâtiments réhabilités ou reconstruits à l'identique dans la limite de l'implantation des bâtiments détruits.

Article UL 8 - IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS LES UNES PAR RAPPORT AUX AUTRES SUR UNE MEME PROPRIETE

La construction de plusieurs bâtiments sur une même propriété est autorisée.

Une distance de recul au moins égale à la hauteur de la façade la plus haute mesurée à l'égout du toit avec un minimum de 4 m, est imposée entre deux bâtiments non contigus, en face de toute baie assurant l'éclairage de pièces principales d'habitation ou de travail.

Cette distance est réduite de moitié avec un minimum de 2,5 m en face de toute baie n'assurant pas l'éclairage de pièces principales d'habitation ou de travail.

Le recul n'est pas règlementé en face des parties de bâtiment ne présentant pas de baie : parties de façades ou de pignons aveugles.

Les bâtiments existants ne sont pas assujettis à ces règles.

Article UL 9 - EMPRISE AU SOL

L'emprise au sol est la superficie hors œuvre brute édiflée sur le sol.

Uniquement dans le secteur ULa :

L'emprise au sol des constructions de toute nature ne peut excéder 60 % de la superficie du terrain.

En outre, l'emprise au sol cumulée des constructions à usage d'habitation et des constructions à usage d'artisanat ne peut excéder 20 % de la superficie du terrain.

Article UL 10 - HAUTEUR MAXIMUM DES CONSTRUCTIONS

a) Uniquement dans le secteur ULa :

- Dans une bande de 20 m à compter de l'alignement : nombre de niveaux : 3 (R + 2) avec un maximum de 12 m. La hauteur se mesure au point le plus haut du toit (antennes, cheminées et autres ouvrages techniques exclus) par rapport au point le plus bas du terrain naturel compris dans la bande de 20 m à compter de l'alignement.

- Au-delà d'une bande de 20 m à compter de l'alignement : nombre de niveaux : 4 (R + 3) avec un maximum de 16 m. La hauteur se mesure au point le plus haut du toit (antennes, cheminées et autres ouvrages techniques exclus) par rapport au point le plus bas du terrain naturel situé au-delà de la bande de 20 m à compter de l'alignement.

b) Dans le restant de la zone UL :

- Equipements collectifs : nombre de niveaux : 4 (R + 3) avec un maximum de 15 m.

Article UL 11 - ASPECT EXTERIEUR

L'autorisation d'utilisation du sol, de lotissement ou de bâtir pourra être refusée ou n'être accordée que sous réserve de prescriptions générales et particulières, si l'opération en cause, par sa situation, ses dimensions, son architecture ou son aspect extérieur est de nature à porter atteinte au caractère ou :

- à l'intérêt des lieux avoisinants ;
- aux sites ;
- aux paysages naturels ou urbains ;
- ainsi qu'à la conservation des perspectives monumentales.

Les terrains non bâtis, les constructions de toute nature, doivent être aménagés et entretenus de façon à ne porter atteinte ni à l'hygiène, ni à la bonne tenue de l'agglomération ou à l'harmonie des paysages.

Les toitures et les façades végétalisées sont autorisées. Les panneaux de production d'eau chaude solaire et photovoltaïques sont autorisés, on veillera cependant à ce qu'ils soient les plus discrets possible.

Les constructions doivent présenter un aspect compatible avec le caractère ou l'intérêt des lieux avoisinants du site et des paysages.

Les différents murs d'un bâtiment, qu'ils soient aveugles ou non, visibles ou non de la voie publique, doivent présenter un aspect convenable et donner des garanties de bonne conservation.

L'emploi sans enduit, des matériaux tels que carreaux de plâtre, agglomérés etc... est interdit.

Les imitations de matériaux, tels que faux bois, fausses pierres, etc... sont interdites.

RAPPEL DE L'ARTICLE 5 DU TITRE I

"DISPOSITIONS GENERALES DU PRESENT REGLEMENT"

"1. Les dispositions des articles 10 et 11 concernant l'aspect extérieur des bâtiments ne s'appliquent pas aux équipements publics d'intérêt général ou tous autres équipements assimilables dont la nature et les contraintes touchant à leur volumétrie nécessitent une adaptation de ces règles.

Les prescriptions architecturales particulières, répondant à l'esprit des prescriptions édictées dans les articles 10 et 11, seront arrêtées par le Service Départemental de l'Architecture dans les zones concernées."

Article UL 12 - STATIONNEMENT

Le stationnement des véhicules correspondant aux besoins des constructions et installations, doit être assuré en dehors des voies publiques. Les aires nouvelles de stationnement auront des dimensions minimales de 2,50 m de large par 5,0 m de long.

. En outre, dans l'ensemble de la zone à l'exception du secteur ULa :

Lors de toute opération de construction ou de changement d'affectation de locaux, devront être réalisées des aires de stationnement dont les caractéristiques et les normes minimales sont définies ci-après :

Habitat : 2 places par logement dont une couverte.

En ce qui concerne les autres constructions nouvelles, il sera exigé une place de stationnement pour :

- bureaux et laboratoires : par tranche entière de 30 m² de surface de plancher
- commerces : par tranche entière de 25 m² de surface de vente.
 - restaurants : par tranche entière de 10 m² de salle de restaurant.
- En cas de transformation de logement existant en commerce, restaurant et service, il ne sera exigé qu'une place de stationnement par tranche même non entière de 60 m² de surface de plancher
- pour les hôtels il est exigé : 2 places pour 3 chambres ou 6 lits.
- Etablissements d'enseignement - Outre les emplacements pour les logements, il sera réservé :
 - enseignement du premier degré : 1 place par classe,
 - enseignement du second degré : 2 places par classe,
 - pour les lycées : 4 places par classe.

- Autres équipements publics : non règlementés.

Ces établissements comporteront aussi des aires de stationnement pour les 2 roues ainsi que des locaux pour les poubelles.

La règle applicable aux constructions ou établissements non prévus ci-dessus est celle auxquels ces établissements sont le plus directement assimilables.

Article UL 13 - ESPACES LIBRES ET PLANTATIONS, ESPACES BOISES CLASSES

1 - Espaces boisés

Les terrains indiqués au plan par un semi de figures hexagonales vertes sont régis par les dispositions du titre IV du présent règlement.

2 - Obligations de planter

a) Uniquement dans le secteur ULa :

Dans le secteur ULa, les espaces non imperméabilisés existants doivent être maintenus perméables à hauteur de 50 % au moins de la surface non imperméabilisée existante à la date d'approbation de la modification n°1 du présent P.L.U.

Les plantations existantes doivent si possible être maintenues ou remplacées par des plantations d'essences équivalentes.

b) Dans le restant de la zone UL :

Les surfaces libres de toute construction ainsi que les délaissés des aires de stationnement, doivent être plantés. Il est imposé un arbre de haute tige par 100 mètres carrés de terrain libre.

Les plantations existantes doivent si possible être maintenues ou remplacées par des plantations d'essences équivalentes.

SECTION III - POSSIBILITES MAXIMALES D'OCCUPATION DU SOL

Article UL 14 - COEFFICIENT D'OCCUPATION DU SOL

Sans objet.

Article UL15 – OBLIGATIONS IMPOSEES AUX CONSTRUCTIONS, TRAVAUX, INSTALLATIONS ET AMENAGEMENTS EN MATIERE DE PERFORMANCE ENERGETIQUE ET ENVIRONNEMENTALE.

Non règlementé

Article UL16 – OBLIGATIONS IMPOSEES AUX CONSTRUCTIONS, TRAVAUX, INSTALLATIONS ET AMENAGEMENTS EN MATIERE D’INFRASTRUCTURES ET DE RESEAUX DE COMMUNICATIONS ELECTRONIQUES

Non règlementé

CHAPITRE VI - DISPOSITIONS APPLICABLES A LA ZONE UM

CARACTERE DE LA ZONE

Cette zone est affectée à la fonction ferroviaire et aux installations des coopératives agricoles qui y sont édifiées.

SECTION I - NATURE DE L'OCCUPATION ET DE L'UTILISATION DU SOL

Article UM 1 - OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DES SOLS INTERDITES

Sont interdites toute occupation ou utilisation des sols non visées à l'article UM 2.

De plus, sont interdites :

- Toute nouvelle construction habitée ou occupée par des tiers située à une distance au moins égale à la hauteur du silo (avec un minimum de 25 m) des cellules de stockage de céréales et de la tour de manutention des silos soumis à déclaration et toute construction de bâtiment ou local occupé par du personnel (non nécessaire au strict fonctionnement du silo) à une distance inférieure à 10 m des cellules de stockage et de la tour de manutention des silos soumis à déclaration.

Article UM 2 - OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL SOUMISES A DES CONDITIONS PARTICULIERES

- Sont admises les occupations et utilisations du sol ci-après :

- Les constructions de toute nature y compris les logements liés au gardiennage et les dépôts nécessaires au fonctionnement du service public ferroviaire, à l'exclusion des installations ou constructions de nature à porter atteinte à la salubrité.

- Les constructions, les installations et dépôts liés au fonctionnement des coopératives agricoles existantes y compris les logements liés au gardiennage des dites coopératives sous réserves des dispositions de l'Arrêté Ministériel du 29 Décembre 1998 relatif aux prescriptions générales applicables aux installations classées pour la protection de l'environnement soumises à déclaration sous la rubrique 2160 (silos et installations de stockage de céréales...).

- Les gares routières et les aires de stationnement.

En bordure de certaines voies classées voies bruyantes, une bande de part et d'autre des emprises, définit des secteurs dans lesquels l'opportunité d'isolement acoustique, sera examinée pour toute demande de permis de construire (arrêtés ministériels des 9.01.1995 et 30.05.1996). Voir les plans de zonage-réservations.

SECTION 2 - CONDITIONS DE L'OCCUPATION DU SOL

Article UM 3 - ACCES ET VOIRIE

I - Accès :

Tout terrain enclavé est inconstructible, à moins que son propriétaire ne produise une servitude de passage suffisante, instituée par acte authentique ou par voie judiciaire, en application de l'article 682 du Code Civil.

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

Les accès doivent permettre de satisfaire aux règles minimales de desserte : défense contre l'incendie, protection civile, brancardage, etc...

Ils doivent être adaptés à l'opération et aménagés de façon à apporter la moindre gêne à la circulation publique et à garantir un bon état de viabilité.

II - Voirie :

Les voies publiques ou privées doivent avoir des caractéristiques adaptées à l'approche du matériel de lutte contre l'incendie.

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

Les voies nouvelles publiques ou privées de plus de 30m se terminant en impasse doivent être aménagées de telle sorte que les véhicules puissent faire demi-tour.

Article UM 4 - DESSERTE PAR LES RESEAUX

I - Eau :

Toute construction à usage d'habitation ou d'activités doit être raccordée au réseau public de distribution d'eau potable.

II - Assainissement :

1 - Eaux usées :

Toute construction ou installation doit être raccordée par des canalisations enterrées au réseau public d'assainissement.

En cas d'impossibilité technique ou à défaut de réseau public, un dispositif d'assainissement individuel est admis conformément à la réglementation en vigueur (arrêté du 6 Mai 1996). Sa conformité est vérifiée dans le cadre du Permis de Construire (article 38.111 de la loi du 3.01.1992). Il doit être conçu de façon à

pouvoir être mis hors circuit et la construction doit être directement raccordé au réseau lorsque celui-ci sera réalisé. Les projets sont soumis à autorisation municipale.

L'évacuation des eaux usées industrielles dans le réseau public d'assainissement est subordonnée à une convention de déversement. Les eaux usées ne doivent pas être déversées dans les fossés ni dans le réseau d'eaux pluviales.

Toutes nouvelles constructions sont soumises au règlement d'assainissement en vigueur.

2 - Eaux pluviales :

Les aménagements réalisés sur le terrain doivent garantir l'écoulement des eaux pluviales dans le réseau collecteur. Cependant, pour maintenir l'hygrométrie des substrats ou pour limiter les débits, il pourra être rendu obligatoire la création d'un dispositif destiné à limiter le débit de fuite des eaux pluviales au seuil maximum défini par les services compétents.

En l'absence de réseau ou en cas de réseau insuffisant, les aménagements nécessaires au libre écoulement des eaux pluviales (et éventuellement ceux visant à la limitation des débits évacués de la propriété) sont à la charge exclusive du propriétaire qui doit réaliser les dispositifs adaptés à l'opération et au terrain.

III - Electricité - Téléphone :

Sur les parcelles privées, les lignes électriques de distribution des bâtiments et téléphoniques seront enterrées.

Article UM 5 – SUPERFICIES MINIMALES DES TERRAINS

Sans objet.

Article UM 6 - IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX VOIES ET AUX EMPRISES PUBLIQUES

Sauf dispositions contraires au plan, les constructions nouvelles devront être réalisées :

- soit à l'alignement des voies et emprises publiques ;
- soit suivant un recul minimum de 5m par rapport aux voies et emprises publiques

Les cellules de stockage et la tour de manutention des nouveaux silos soumis à déclaration (à l'exception des boisseaux) doivent être implantées, par rapport aux limites de propriété, à une distance au moins égale à une fois la hauteur du silo. Cette distance ne doit pas être inférieure à 10 m pour les silos plats et à 25 m pour les autres silos de stockage et les tours de manutention (article 2.1 de l'annexe 1 de l'Arrêté Ministériel du 29 Décembre 1998).

Article UM 7 - IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX LIMITES SEPARATIVES

L'ensemble de la zone ferroviaire étant considéré comme une seule propriété, les limites séparatives s'entendent comme les limites de la zone dans tous les cas où celle-ci n'est pas contiguë à une voie publique.

Lorsque les constructions ne joignent pas la ou les limites séparatives, la largeur de la marge d'isolement sera au moins égale à la hauteur du bâtiment mesurée à l'égout du toit sans pouvoir être inférieure à 8 m.

Cette distance est ramenée à 2,50 m minimum ou égale à la moitié de la hauteur du bâtiment mesurée à l'égout du toit pour les parties de construction qui ne comportent pas de baies de pièces habitables (pièces principales, chambres, cuisine ou pièces de travail).

Les constructions annexes de moins de 3,50 m de hauteur peuvent joindre les limites séparatives.

Les cellules de stockage et la tour de manutention des nouveaux silos soumis à déclaration (à l'exception des boisseaux) doivent être implantées, par rapport aux limites de propriété, à une distance au moins égale à une fois la hauteur du silo. Cette distance ne doit pas être inférieure à 10 m pour les silos plats et à 25 m pour les autres silos de stockage et les tours de manutention (article 2.1 de l'annexe 1 de l'Arrêté Ministériel du 29 Décembre 1998).

Article UM 8 - IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS LES UNES PAR RAPPORT AUX AUTRES SUR UNE MEME PROPRIETE

- Sauf en cas de contraintes techniques particulières, les constructions nouvelles non contiguës doivent être édifiées de telle manière que la distance entre les bâtiments soit au moins égale à la hauteur de la façade mesurée à l'égout du toit, élevé à la verticale du point considéré.

De plus, sont interdites :

- Toute nouvelle construction habitée ou occupée par des tiers située à une distance au moins égale à la hauteur du silo (avec un minimum de 25 m) des cellules de stockage de céréales et de la tour de manutention du silo et toute construction de bâtiment ou local occupé par du personnel (non nécessaire au strict fonctionnement du silo) à une distance inférieure à 10 m des cellules de stockage et de la tour de manutention du silo.

Article UM 9 - EMPRISE AU SOL

Sans objet.

Article UM 10 - HAUTEUR MAXIMUM DES CONSTRUCTIONS

La hauteur des constructions nouvelles ne pourra excéder 14 m hors tout, à l'exception des ouvrages techniques, cheminées, antennes et autres superstructures techniques.

Article UM 11 - ASPECT EXTERIEUR

Prescriptions générales :

L'autorisation d'utilisation du sol ou de bâtir pourra être refusée ou n'être accordée que sous réserve de prescriptions particulières, si l'opération en cause, par sa situation, ses dimensions, son architecture ou son aspect extérieur est de nature à porter atteinte au caractère ou :

- à l'intérêt des lieux avoisinants ;
- aux sites ;
- aux paysages naturels ou urbains ;
- ainsi qu'à la conservation des perspectives monumentales.

Les terrains non bâtis, les constructions de toute nature, doivent être aménagés et entretenus de façon à ne porter atteinte ni à l'hygiène, ni à la bonne tenue de l'agglomération ou à l'harmonie des paysages.

Les constructions doivent présenter un aspect compatible avec le caractère ou l'intérêt des lieux avoisinants du site et des paysages.

Les différents murs d'un bâtiment, qu'ils soient aveugles ou non, visibles ou non de la voie publique, doivent présenter un aspect convenable et donner des garanties de bonne conservation.

L'emploi sans enduit, des matériaux tels que carreaux de plâtre, agglomérés etc... est interdit.

Les imitations de matériaux, tels que faux bois, fausses pierres, etc... sont interdites.

Les toitures et façades végétalisées sont autorisées. Les panneaux de production d'eau chaude solaire et photovoltaïques sont autorisés, on veillera cependant à ce qu'ils soient les plus discrets possible.

En raison de la protection des sites (voir le plan des servitudes), les constructions neuves et les transformations des constructions existantes pourront être soumises à l'agrément des autorités compétentes (Architecte des B.D.F., D.D.E., Municipalité).

Article UM 12 - STATIONNEMENT

Le stationnement des véhicules correspondant aux besoins des constructions, installations et transformations de locaux, doit être assuré en dehors des voies publiques. Les aires nouvelles de stationnement auront des dimensions minimales de 2,50 m de large par 5,0 m de long.

Article UM 13 - ESPACES LIBRES ET PLANTATIONS, ESPACES BOISES CLASSES

Les aires de stationnement doivent être plantées.

Des écrans boisés pourront être aménagés autour des parcs de stationnement publics ou privés.

SECTION III - POSSIBILITES MAXIMALES D'OCCUPATION DU SOL

Article UM 14 - COEFFICIENT D'OCCUPATION DU SOL

Sans objet.

Article UM15 – OBLIGATIONS IMPOSEES AUX CONSTRUCTIONS, TRAVAUX, INSTALLATIONS ET AMENAGEMENTS EN MATIERE DE PERFORMANCE ENERGETIQUE ET ENVIRONNEMENTALE.

Non règlementé

Article UM16 – OBLIGATIONS IMPOSEES AUX CONSTRUCTIONS, TRAVAUX, INSTALLATIONS ET AMENAGEMENTS EN MATIERE D'INFRASTRUCTURES ET DE RESEAUX DE COMMUNICATIONS ELECTRONIQUES

Non règlementé

TITRE III - DISPOSITIONS APPLICABLES AUX ZONES NATURELLES

Caractère de la zone :

Article 1. - Occupations et utilisation du sol interdites

Article 2. - Occupations et utilisation du sol soumises à des conditions particulières

Article 3. - Accès et voiries

Article 4. - Desserte par les réseaux

Article 5. – Superficies minimales des terrains

Article 6. - Implantation des constructions par rapport aux voies et emprises publiques

Article 7. - Implantation des constructions par rapport aux limites séparatives

Article 8. - Implantation des constructions les unes par rapport aux autres sur une même propriété

Article 9. - Emprise au sol

Article 10. - Hauteur maximum des constructions

Article 11. - Aspect extérieur

Article 12. - Stationnement

Article 13. - Espaces libres et plantations, espaces boisés classés

Article 14. - Coefficient d'occupation du sol

Article 15. - Obligations imposées aux constructions, travaux, installations et aménagements en matière de performance énergétique et environnementale

Article 16. - Obligations imposées aux constructions, travaux, installations et aménagements en matière d'infrastructures et de réseaux de communications électroniques

CHAPITRE I - DISPOSITIONS APPLICABLES A LA ZONE AU

ZONE NATURELLE URBANISABLE A LONG TERME

CARACTERE DE LA ZONE

A long terme, cette zone est destinée à recevoir une extension de l'agglomération. En l'attente, elle est inconstructible afin de ne pas compromettre son aménagement futur. Les conditions de son utilisation devront être définies préalablement dans le cadre d'une procédure appropriée de modification ou de révision du P.L.U.

SECTION I - NATURE DE L'OCCUPATION ET DE L'UTILISATION DU SOL

Article AU 1 - OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DES SOLS INTERDITES

Sont interdites les occupations et utilisations des sols non visées à l'article AU 2.

Article AU 2 - OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL SOUMISES A DES CONDITIONS PARTICULIERES

Sont admises :

- l'aménagement, la réfection, la reconstruction et l'extension des constructions existantes,
- les postes de transformation électrique de distribution publique.

Dans les zones inondables mentionnées au plan de zonage, les constructions seront soumises aux prescriptions particulières de l'arrêté préfectoral n° 92-458 du 2 Novembre 1992 joint en annexe du présent PLU.

SECTION 2 - CONDITIONS DE L'OCCUPATION DU SOL

Article AU 3 - ACCES ET VOIRIE

Pour recevoir une construction ou une installation, un terrain doit avoir accès à une voie publique ou privée ; directement ou le cas échéant, par l'intermédiaire d'un passage aménagé sur fonds voisin par application de l'article 682 du Code Civil. Les accès doivent présenter des caractéristiques permettant de satisfaire aux exigences de la sécurité et de la défense contre l'incendie ; ils doivent notamment permettre une desserte automobile à moins de 60 m de toutes les occupations du sol autorisées.

Article AU 4 - DESSERTE PAR LES RESEAUX

I - Eau :

Chaque fois qu'il existe un réseau d'eau public, la desserte de toute construction nécessitant une alimentation en eau potable, doit être assurée par ce réseau.

En l'absence d'une distribution publique d'eau potable, l'utilisation de l'eau d'un puits ou d'une source est admise, conformément aux articles 10 et 11 du Règlement Sanitaire Départemental. En l'occurrence, tout projet d'établissement d'ouvrage non visé par une procédure d'autorisation doit faire l'objet d'une déclaration à l'autorité sanitaire. La potabilité de l'eau, la protection et l'entretien de l'ouvrage doivent être garantis. Conformément à l'article 4 de l'arrêté du 6 Mai 1996, les dispositifs d'assainissement autonome ne peuvent être implantés à moins de 35 m des captages d'eau utilisés pour la consommation humaine

II - Assainissement :

Toutes les eaux et matières usées doivent être dirigées sur des dispositifs de traitement, sur des fosses septiques ou appareils équivalents et évacuées conformément aux exigences des textes réglementaires.

L'évacuation des eaux ménagères dans les fosses ou les égouts pluviaux est interdite.

III - Electricité - Téléphone :

Les lignes de télécommunication et distribution d'énergie électrique doivent être installées en souterrain chaque fois que les conditions techniques et économiques le permettent.

Article AU 5 – SUPERFICIES MINIMALES DES TERRAINS

Sans objet.

Article AU 6 - IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX VOIES ET AUX EMPRISES PUBLIQUES

Les occupations du sol autorisées pourront s'implanter à l'alignement ou suivant un recul minimal de 0,50 m des voies et emprises publiques.

Article AU 7 - IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX LIMITES SEPARATIVES

Les occupations du sol autorisées pourront s'implanter sur une ou plusieurs limites séparatives ou suivant un recul minimal de 0,50 m desdites limites.

Article AU 8 - IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS LES UNES PAR RAPPORT AUX AUTRES SUR UNE MEME PROPRIETE

Sans objet.

Article AU 9 - EMPRISE AU SOL

Sans objet.

Article AU 10 - HAUTEUR MAXIMUM DES CONSTRUCTIONS

Sans objet.

Article AU 11 - ASPECT EXTERIEUR

Par leur aspect extérieur, les constructions et autres occupations du sol ne doivent pas porter atteinte au caractère ou à l'intérêt des lieux avoisinants, au site et au paysage.

Les matériaux de construction tels que briques creuses, parpaings, béton, utilisés pour les bâtiments principaux comme pour les clôtures et murs de soutènement... devront être recouverts d'un ravalement de finition.

Article AU 12 - STATIONNEMENT

Non règlementé

Article AU 13 - ESPACES LIBRES ET PLANTATIONS, ESPACES BOISES CLASSES

1. Espaces boisés

Les terrains indiqués au plan par un semi de figures hexagonales vertes sont régis par les dispositions du titre IV du présent règlement.

SECTION III - POSSIBILITES MAXIMALES D'OCCUPATION DU SOL

Article AU 14 - COEFFICIENT D'OCCUPATION DU SOL

Sans objet.

Article AU 15 – OBLIGATIONS IMPOSEES AUX CONSTRUCTIONS, TRAVAUX, INSTALLATIONS ET AMENAGEMENTS EN MATIERE DE PERFORMANCE ENERGETIQUE ET ENVIRONNEMENTALE.

Non règlementé

Article AU 16 – OBLIGATIONS IMPOSEES AUX CONSTRUCTIONS, TRAVAUX, INSTALLATIONS ET AMENAGEMENTS EN MATIERE D'INFRASTRUCTURES ET DE RESEAUX DE COMMUNICATIONS ELECTRONIQUES

Non règlementé

CHAPITRE II - DISPOSITIONS APPLICABLES A LA ZONE AUU

ZONE NATURELLE URBANISABLE A COURT OU MOYEN TERME CARACTERE DE LA ZONE

Cette zone est destinée à recevoir, à court ou moyen terme, une extension de l'agglomération... Dans le cadre d'un plan d'ensemble, cette zone pourra être mise en oeuvre par étape selon des opérations successives. Son équipement peut être envisagé par dans le cadre d'opérations situées dans le champ d'application de la Taxe d'aménagement ou par d'autres procédures par exemple : Zone d'Aménagement Concerté. Le sigle inscrit au document graphique fait apparaître la zone urbaine prévue par exemples AUUAc, AUUI et AUUIa, à l'exception du secteur AUUAc5.

SECTION I - NATURE DE L'OCCUPATION ET DE L'UTILISATION DU SOL

Article AUU 1 - OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DES SOLS INTERDITES

Sont interdites, les types d'occupation ou d'utilisation des sols visés à l'article 1 de la zone U indiquée au plan.

Article AUU 2 - OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL SOUMISES A DES CONDITIONS PARTICULIERES

Sont autorisées par décision municipale et/ou préfectorale, les types d'occupation ou d'utilisation du sol de la zone urbaine prévue. L'opération devra comporter un plan d'ensemble correspondant à la totalité de chaque secteur de zone AUU. Cependant, à l'intérieur de chaque îlot, une mise en œuvre graduelle pourra être autorisée ou imposée. Les ouvrages de distribution publique d'électricité seront autorisés conformément aux règles applicables dans les zones U prévues. Les secteurs AUUAc3, 4 devront représenter une densité minimum de 35 logements par hectare de terrain net (espaces publics ou communs et équipements exclus).

L'aménagement des secteurs AUUAc3, 4, du secteur AUUAd1 ainsi que des secteurs AUUI et AUUIa est soumis pour chacun au respect des prescriptions énoncées dans un dossier spécifique dit « Orientations d'Aménagement et de Programmation ». Voir ces dossiers parties intégrantes du présent P.L.U.

Les équipements publics nécessaires, énumérés et décrits au rapport de présentation, et/ou portés sur les documents graphiques, et/ou répertoriés dans les documents annexés au plan d'occupation des sols, devront être réalisés ou programmés avant toute délivrance d'autorisation d'occuper ou d'utiliser le sol.

Il est rappelé que seuls les équipements publics réalisés dans l'intérêt principal des futurs usagers des constructions peuvent être mis à la charge des aménageurs ou constructeurs.

En application de l'article L. 123-1-5 du Code de l'Urbanisme, dans le respect de la mise en œuvre des objectifs municipaux de mixité sociale, dans les secteurs AUUAc3, 4, tout programme de réalisation de plus de 9 logements devra comporter au minimum 10 % de logements (locatifs et/ou accession) aidés par l'Etat.

Dans les secteurs AUUAc3, 4, les constructions à usage d'habitation et d'équipement collectif devront être réalisées de manière à assurer une réduction de consommation d'énergie d'au moins 10 % supplémentaires par rapport aux normes édictées par la Réglementation Thermique 2012.

SECTION 2 - CONDITIONS DE L'OCCUPATION DU SOL

Article AUU 3 - ACCES ET VOIRIE

Les règles applicables sont celles de la zone U prévue.

Article AUU 4 - DESSERTE PAR LES RESEAUX

Les règles applicables sont celles de la zone U prévue.

Article AUU 5 – SUPERFICIES MINIMALES DES TERRAINS

Sans objet.

Article AUU 6 - IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX VOIES ET AUX EMPRISES PUBLIQUES

Les règles applicables sont celles de la zone U prévue.

Article AUU 7 - IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX LIMITES SEPARATIVES

Les règles applicables sont celles de la zone U prévue.

Article AUU 8 - IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS LES UNES PAR RAPPORT AUX AUTRES SUR UNE MEME PROPRIETE

Les règles applicables sont celles de la zone U prévue.

Article AUU 9 - EMPRISE AU SOL

Les règles applicables sont celles de la zone U prévue.

Article AUU 10 - HAUTEUR MAXIMUM DES CONSTRUCTIONS

Les règles applicables sont celles de la zone U prévue.

Article AUU 11 - ASPECT EXTERIEUR

Les règles applicables sont celles de la zone U prévue.

Article AUU 12 - STATIONNEMENT

Les règles applicables sont celles de la zone U prévue.

Article AUU 13 - ESPACES LIBRES ET PLANTATIONS, ESPACES BOISES CLASSES

Les règles applicables sont celles de la zone U prévue.

SECTION III - POSSIBILITES MAXIMALES D'OCCUPATION DU SOL

Article AUU 14 - COEFFICIENT D'OCCUPATION DU SOL

Sans objet.

Article AUU 15 – OBLIGATIONS IMPOSEES AUX CONSTRUCTIONS, TRAVAUX, INSTALLATIONS ET AMENAGEMENTS EN MATIERE DE PERFORMANCE ENERGETIQUE ET ENVIRONNEMENTALE.

Non règlementé

Article AUU 16 – OBLIGATIONS IMPOSEES AUX CONSTRUCTIONS, TRAVAUX, INSTALLATIONS ET AMENAGEMENTS EN MATIERE D'INFRASTRUCTURES ET DE RESEAUX DE COMMUNICATIONS ELECTRONIQUES

Non règlementé

CHAPITRE III - DISPOSITIONS APPLICABLES A LA ZONE AUUAc 5

ZONE NATURELLE URBANISABLE A COURT OU MOYEN TERME CARACTERE DE LA ZONE

Cette zone est destinée à recevoir une extension de l'agglomération.

SECTION I - NATURE DE L'OCCUPATION ET DE L'UTILISATION DU SOL

Article AUUAc 5 1 - OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DES SOLS INTERDITES

Sont interdits :

- les constructions et installations à usage d'industrie ;
- les constructions à usage agricole ;
- l'ouverture de décharges, les exhaussements et les affouillements qui n'ont pas de rapport direct avec les occupations du sol admises dans la zone ainsi que les dépôts (véhicules, ferrailles, etc...) ;
- l'ouverture et l'exploitation de carrières.
- les unités de commerce de plus de 2 000 m² de surface commerciale (vente + réserve + bureaux).

Article AUUAc 5 2 - OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL SOUMISES A DES CONDITIONS PARTICULIERES

- Occupations et utilisations du sol admises :

- . les constructions à usage d'habitation et leurs annexes, d'hôtel, de restaurant, d'équipement collectif et leurs locaux de services, de commerce et d'artisanat, de bureaux et de services.
- . les garages et les aires de stationnement,
- . les installations de plein air à usage de loisirs ou de sports et les constructions nécessaires à leur fonctionnement,
- . les affouillements et exhaussements des sols à condition qu'ils soient indispensables à l'édification des opérations autorisées.

Le secteur devra présenter une densité minimum de 35 logements par hectare de terrain net (espaces publics ou communs et équipements exclus).

L'aménagement est soumis au respect des prescriptions énoncées dans un dossier spécifique dit « Orientations d'Aménagement et de Programmation ».

Les équipements publics d'infrastructure nécessaires devront être réalisés ou programmés avant toute délivrance d'autorisation d'occuper ou d'utiliser le sol.

Tout programme de réalisation de plus de 9 logements devra comporter au minimum 10 % de logements (locatifs et/ou accession) aidés par l'Etat.

Les constructions à usage d'habitation et d'équipement collectif devront être réalisées de manière à assurer une réduction de consommation d'énergie au moins égale aux normes édictées par la Réglementation Environnementale en vigueur.

SECTION 2 - CONDITIONS DE L'OCCUPATION DU SOL

Article AUUAc 5 3 - ACCES ET VOIRIE

I - Accès :

Tout terrain enclavé est inconstructible, à moins que son propriétaire ne produise une servitude de passage suffisante, instituée par acte authentique ou par voie judiciaire, en application de l'article 682 du Code Civil.

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

Les accès doivent permettre de satisfaire aux règles minimales de desserte : défense contre l'incendie, protection civile, brancardage, etc...

Ils doivent être adaptés à l'opération et aménagés de façon à apporter la moindre gêne à la circulation publique et à garantir un bon état de viabilité.

II - Voirie :

Les voies publiques ou privées doivent avoir des caractéristiques adaptées à l'approche du matériel de lutte contre l'incendie.

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

Les voies publiques ou privées nouvelles de plus de 30 m de longueur se terminant en impasse doivent être aménagées de telle sorte que les véhicules puissent faire demi-tour.

Article AUUAc 5 4 - DESSERTE PAR LES RESEAUX

I - Eau :

Toute construction à usage d'habitation ou d'activités doit être raccordée au réseau public de distribution d'eau potable.

II - Assainissement :

1 - Eaux usées :

Toute construction ou installation doit être raccordée par des canalisations enterrées au réseau public d'assainissement.

L'évacuation des eaux usées industrielles dans le réseau public d'assainissement est subordonnée à une convention de déversement. Celle des eaux ménagères et effluents dans les fossés est interdite.

Toutes nouvelles constructions sont soumises au règlement d'assainissement en vigueur.

2 - Eaux pluviales :

Les aménagements réalisés sur le terrain doivent prévoir la création d'un dispositif destiné à limiter le débit de fuite des eaux pluviales au seuil maximum défini par les services compétents.

III - Electricité - Téléphone :

Les lignes privées de télécommunication et de distribution électrique doivent être installées en souterrain chaque fois que les conditions techniques le permettent.

Article AUUAc 5 5 – SUPERFICIES MINIMALES DES TERRAINS

Sans objet.

Article AUUAc 5 6 - IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX VOIES ET AUX EMPRISES PUBLIQUES

Les constructions devront être implantées en recul minimum de 3m des voies publiques ou privées.
Les constructions dont la hauteur est supérieure à 10m pourront être implantées à l'alignement.

Les implantations devront être compatibles avec les orientations d'aménagement et de programmation.

Article AUUAc 5 7 - IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX LIMITES SEPARATIVES

Les constructions seront implantées sur une limite séparative latérale.

Un tiers des constructions pourra cependant être implanté sur les deux limites séparatives latérales.

Constructions en retrait des limites séparatives :

Les constructions principales doivent respecter un recul par rapport à la limite de fond au moins égal à la hauteur de façade du bâtiment avec un minimum de 5 mètres.

Les constructions doivent respecter un recul par rapport aux limites aboutissant aux voies :

- . d'une distance minimale égale à la hauteur du bâtiment mesurée à l'égout du toit, avec un minimum de 4 m en face de toute baie assurant l'éclairage de pièces principales d'habitation ou de travail (séjour, chambre, cuisine, bureau...)
- . d'une distance minimale égale à la moitié de la hauteur du bâtiment mesurée à l'égout du toit avec un minimum de 2,5 m en face de toute baie n'assurant pas l'éclairage de pièces principales.
- . En cas de façade ou de pignon aveugle, la distance de recul sera égale à 1m minimum.

Les implantations devront être compatibles avec les orientations d'aménagement et de programmation.

Article AUUAc 5 8 - IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS LES UNES PAR RAPPORT AUX AUTRES SUR UNE MEME PROPRIETE

Une distance de recul au moins égale à la hauteur de la façade la plus haute mesurée à l'égout du toit avec un minimum de 4 m, est imposée entre deux bâtiments non contigus, en face de toute baie assurant l'éclairage de pièces principales d'habitation ou de travail.

Cette distance est réduite de moitié avec un minimum de 2,5 m en face de toute baie n'assurant pas l'éclairage de pièces principales d'habitation ou de travail.

Le recul n'est pas règlementé en face des parties de bâtiment ne présentant pas de baie : parties de façades ou de pignons aveugles.

Article AUUAc 5 9 - EMPRISE AU SOL

L'emprise au sol des bâtiments ne doit pas excéder 50 % de la superficie de la ou des parcelles formant une unité de propriété.

Article AUUAc 5 10 - HAUTEUR MAXIMUM DES CONSTRUCTIONS

La hauteur maximum des constructions est de 4 niveaux.

La hauteur maximum des pieds droits de combles est fixée à 1,30m en cas de toiture en pente.

Article AUUAc 5 11 - ASPECT EXTERIEUR

1 - REGLES GENERALES :

L'autorisation d'utilisation du sol, de lotissement ou de bâtir pourra être refusée ou n'être accordée que sous réserve de prescriptions générales et particulières, si l'opération en cause, par sa situation, ses dimensions, son architecture ou son aspect extérieur est de nature à porter atteinte au caractère ou :

- à l'intérêt des lieux avoisinants ;
- aux sites ;
- aux paysages naturels ou urbains ;
- ainsi qu'à la conservation des perspectives monumentales.

Les terrains non bâtis, les constructions de toute nature, doivent être aménagés et entretenus de façon à ne porter atteinte ni à l'hygiène, ni à la bonne tenue de l'agglomération ou à l'harmonie des paysages.

Les constructions doivent présenter un aspect compatible avec le caractère ou l'intérêt des lieux avoisinants du site et des paysages.

Les différents murs d'un bâtiment, qu'ils soient aveugles ou non visibles de la voie publique, doivent présenter un aspect convenable et donner des garanties de bonne conservation. L'emploi, sans enduit des matériaux tels que carreaux de plâtre, agglomérés, etc, est interdit.

Les imitations de matériaux, tels que faux bois, fausses pierres, etc... sont interdites.

Les panneaux solaires sont autorisés, on veillera cependant à ce qu'ils soient le plus discrets possible et de préférence de proportions verticales s'ils sont posés en toiture. Ils seront obligatoirement posés en tableau sur les toits en pente, c'est-à-dire sans surélévation par rapport au plan de la toiture.

Les vérandas sont autorisées à condition que leur matériau de couverture soit identique à celui de la couverture du bâtiment principal. Seul un des pans de couverture de la véranda pourra être vitré avec un matériau parfaitement transparent de type châssis de toit ou verrière en verre par exemple.

Pour les équipements collectifs, en raison de la nature spécifique de leur programme, il pourra être admis des adaptations aux règles du présent article.

Les toitures et façades végétalisées sont autorisées.

- Couvertures, souches :

Les bâtiments porteront une toiture avec une pente minimale de 27°, sauf pour les lucarnes, édicules, bâtiments annexes et bâtiments de jonction qui pourront avoir une pente plus faible.

Elles seront de teinte naturelle dite nuancée ou panachée, en mélange de cuisson et si possible, mêlées à des tuiles anciennes en réutilisation. Les teintes rouge vif et marron foncé sont proscrites.

Les tuiles de rives sont interdites.

Sur les toitures de pente trop faible le zinc pré-patiné est autorisé.

Les toits à la Mansard sont proscrits.

Le bardeau d'asphalte, la tôle d'acier ou de fibrociment sont interdits.

Les souches de cheminées seront enduites dans le même ton que les façades.

Le P.V.C. est proscrit.

Les constructions d'une hauteur supérieure à 10 mètres pourront présenter des toits plats.

- Lucarnes - Châssis de toits :

- 1 - Les dispositions énoncées ci-après s'appliquent aux façades principales et aux façades arrières.
- 2 - La réalisation de lucarnes sera inspirée des modèles typologiques proches.
- 3 - Les lucarnes devront être localisées en fonction de l'ordonnement des percements des niveaux situés au dessous. Les lucarnes ne devront pas avoir une largeur supérieure à celle des huisseries situées au dessous. La largeur des lucarnes ne devra pas dépasser 1,2 m à l'extérieur des pieds droits.
- 4 - En cas de combles aménagés ou aménageables, par pan de toiture (*) :
 - la première prise de jour en toiture ne peut être réalisée que par une lucarne.
 - les lucarnes et les prolongements de façade (type façade à fronton) devront avoir une largeur cumulée au moins égale à 20 % de la longueur du pan de toiture et au plus égale à 35 % de la longueur du pan de toiture.
 - le nombre de châssis de toit ne pourra excéder le nombre de lucarnes.
 - Les pans de toiture inférieurs à 5,5 m de longueur ne pourront disposer que d'une seule lucarne ou que d'un seul châssis de toit. Cependant, cette disposition ne pourra en aucun cas conduire à un nombre de châssis de toit excédant le nombre des lucarnes par développé de façade d'un projet d'ensemble (permis de construire valant division ou non).

(*) On entend par pan de toiture la surface continue d'une toiture se situant dans un seul et même plan.

- Fenêtres :

- Les fenêtres seront soit, en bois, ouvrant à la française, soit en aluminium peint à l'exclusion de la couleur noir, soit en PVC. Les baies vitrées sont autorisées.

- Murs extérieurs :

La structure de la construction pourra être visible à condition que celle-ci soit en bois.

Les linteaux en bois apparent sont interdits.

Les façades auront des teintes choisies dans la gamme des beiges plus ou moins ocrés ou rosés, en se référant aux teintes anciennes.

- Volets et persiennes extérieures :

Les volets et les persiennes se repliant en tableau et les volets roulants à caisson extérieur sont interdits. Les menuiseries extérieures (portes, fenêtres, et volets) seront peintes dans les tons pastel peu voyants ou dans les tons foncés : bordeaux, brun, vert sombre... le noir est exclus. Le dessin des menuiseries sera traditionnel (divisions et profils notamment). Les volets persiennés à la française, en bois peint, avec cadre et traverse médiane et les volets en bois à barres horizontales sans écharpes sont autorisés.

- Clôtures :

Les clôtures, lorsqu'il en sera réalisé, devront être constituées : soit de haies vives d'essences locales doublant ou non une grille ou un grillage (dans ce dernier cas seule la haie vive sera située du côté de l'espace public), soit de murs enduits à la chaux, grattés à la truelle, soit de pierre à peine apparente avec joints à fleur de pierre.

La hauteur maximum des clôtures ne devra pas dépasser 1,80m.

Une partie du linéaire de la clôture devra prévoir un dispositif permettant le passage de la petite faune (intégration d'ouvertures régulières en pied de clôture maçonnée, petites ouvertures dans les grillages, légèrement inférieures à 15cm).

Des dispositions différentes de celles visées par les différents alinéas ci-dessus pourront être autorisées pour des projets présentant une architecture contemporaine et/ou comportant des dispositifs bioclimatiques.

Article AUUAc 5 12 - STATIONNEMENT

Le stationnement des véhicules correspondant aux besoins des constructions et installations, doit être assuré en dehors des voies publiques. Les aires nouvelles de stationnement auront des dimensions minimales de 2,50 m de large par 5,0 m de long.

En application du Code de l'Urbanisme, pour les logements locatifs financés avec un prêt aidé par l'Etat, il ne sera exigé qu'un emplacement de stationnement par logement collectif ou individuel.

Il est exigé, pour assurer le stationnement des véhicules, un nombre d'emplacements déterminés en appliquant, par catégorie de logements nouveaux, les coefficients suivants :

- logement individuel : 2 emplacements par logement dont une place de stationnement non-close par unité foncière recevant une construction à usage d'habitation,
- logement collectif : 2 emplacements par logement.

50 % au moins des emplacements seront couverts. Le chiffre sera "arrondi" au chiffre inférieur.

Pour les constructions à usage d'habitation ou de bureaux, il sera prévu des places de stationnement pour les vélos à raison d'un emplacement de 1,50 m² par logement."

Article AUUAc 5 13 - ESPACES LIBRES ET PLANTATIONS, ESPACES BOISES CLASSES

Obligations de planter

Les plantations existantes doivent si possible être maintenues ou remplacées par des plantations d'essences équivalentes.

Les surfaces libres de toute construction, ainsi que les délaissés des aires de stationnement, doivent être aménagés et plantés. Ces espaces verts devront couvrir 10 % au moins de la superficie de l'unité de propriété.

Les haies seront composées d'essences bocagères et d'une épaisseur minimum de 1,5m.

SECTION III - POSSIBILITES MAXIMALES D'OCCUPATION DU SOL

Article AUUAc 5 14 – COEFFICIENT D'OCCUPATION DU SOL

Sans objet

Article AUUAc 5 15 – OBLIGATIONS IMPOSEES AUX CONSTRUCTIONS, TRAVAUX, INSTALLATIONS ET AMENAGEMENTS EN MATIERE DE PERFORMANCE ENERGETIQUE ET ENVIRONNEMENTALE.

Non règlementé

Article AUUAc 5 16 – OBLIGATIONS IMPOSEES AUX CONSTRUCTIONS, TRAVAUX, INSTALLATIONS ET AMENAGEMENTS EN MATIERE D'INFRASTRUCTURES ET DE RESEAUX DE COMMUNICATIONS ELECTRONIQUES

Non règlementé

CHAPITRE IIV - DISPOSITIONS APPLICABLES A LA ZONE A

CARACTERE DE LA ZONE

Il s'agit d'une zone naturelle réservée aux activités agricoles en raison de la valeur agronomique biologique ou économique des terrains, ou en raison des possibilités normales d'exploitation par l'agriculture. Cette zone comporte les secteurs A, Aa et Ab ; dans le secteur Aa aucune construction ne sera admise en raison d'un cône de protection de vue sur les édifices protégés du Centre, le secteur Ab reçoit la station d'épuration des eaux et d'élimination des déchets.

Etant donné sa situation par rapport au centre historique, la zone est partiellement concernée par un périmètre de prescriptions particulières (voir plan de prescriptions particulières).

Toute utilisation du sol sur des terrains compris dans ce périmètre est assujettie à des protections incluses au règlement (notamment à l'article 11).

Ces prescriptions sont complétées par des recommandations.

En outre, une partie de la zone N est traversé par l'aqueduc de l'Avre générant des périmètres de protection : les occupations et utilisations du sol peuvent être soumises à interdiction, limitation et/ou prescriptions (voir document joint en annexe du présent règlement)

SECTION I - NATURE DE L'OCCUPATION ET DE L'UTILISATION DU SOL

Article A 1 - OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DES SOLS INTERDITES

Sont interdites toutes constructions ou installations non mentionnées à l'article A 2.

Article A 2 - OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL SOUMISES A DES CONDITIONS PARTICULIERES

- Sont admises les occupations et utilisations du sol ci-après, sous réserve d'implantation à proximité immédiate des bâtiments :

- Les constructions à usage d'habitation, à condition d'être destinées au logement principal des exploitants agricoles ou au logement du personnel qui, pour des raisons de service et de sécurité, a besoin d'être logé sur le lieu d'exploitation.

- Les constructions des bâtiments d'exploitation destinées au logement des récoltes, des animaux et du matériel agricole et les équipements nécessaires à leur exploitation et d'une manière générale les constructions et installations nécessaires aux exploitations agricoles.

- Les installations nécessaires à la culture sous serres ou sous abris.

- Dans le cas de difficultés mettant en évidence l'impossibilité d'implanter les bâtiments d'exploitation à proximité du siège principal de l'exploitation agricole existante, ces bâtiments pourront être implantés en zone A en fonction de spécifications techniques et après avis des services compétents.

- Le camping à la ferme et les gîtes ruraux dans les bâtiments identifiés sur le règlement graphique (plan de zonage) et sous réserve de ne pas compromettre l'activité agricole ou la qualité paysagère du site
- Les terrassements et affouillements à condition qu'ils soient nécessaires aux travaux d'assainissement et d'irrigation agricoles ou qu'ils soient déclarés d'utilité publique.
- Les constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif.
- En bordure de certaines voies classées voies bruyantes, une bande de part et d'autre des emprises, définit des secteurs dans lesquels l'opportunité d'isolement acoustique, sera examinée pour toute demande de permis de construire (arrêtés ministériels des 9.01.1995 et 30.05.1996). Voir les plans de zonage-réservations.
- En secteur Aa tout bâtiment est interdit.
- En secteur Ab sont autorisés les équipements et ouvrages hydrauliques, d'épuration des eaux et d'épuration des déchets, ainsi que les équipements d'infrastructure, en plus des occupations et utilisations des sols autorisées en secteur A.

SECTION 2 - CONDITIONS DE L'OCCUPATION DU SOL

Article A 3 - ACCES ET VOIRIE

I - Accès :

Tout terrain enclavé est inconstructible, à moins que son propriétaire ne produise une servitude de passage suffisante, instituée par acte authentique ou par voie judiciaire, en application de l'article 682 du Code Civil.

Aucune opération ne peut prendre accès sur les voies express et les autoroutes.

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

Toute opération doit prendre le minimum d'accès sur les voies publiques.

Les accès doivent être adaptés à l'opération et aménagés de façon à apporter la moindre gêne à la circulation.

II - Voirie :

Les voies publiques ou privées doivent avoir des caractéristiques adaptées à l'approche du matériel de lutte contre l'incendie.

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

Article A 4 - DESSERTE PAR LES RESEAUX

I - Eau :

Toute construction à usage d'habitation ou d'activités doit être raccordée au réseau public de distribution d'eau potable.

II - Assainissement :

1 - Eaux usées :

Toute construction ou installation doit être raccordée par des canalisations enterrées au réseau public d'assainissement.

En cas d'impossibilité technique ou à défaut de réseau public, un dispositif d'assainissement individuel est admis conformément à la réglementation en vigueur (arrêté du 6 Mai 1996). Sa conformité est vérifiée dans le cadre du Permis de Construire (article 38.111 de la loi du 3.01.1992). Il doit être conçu de façon à pouvoir être mis hors circuit et la construction doit être directement raccordée au réseau lorsque celui-ci sera réalisé. Les projets sont soumis à autorisation municipale.

L'évacuation des eaux usées industrielles dans le réseau public d'assainissement est subordonnée à une convention de déversement.

Les eaux usées ne doivent pas être déversées dans le réseau d'eaux pluviales.

Toutes nouvelles constructions sont soumises au règlement d'assainissement en vigueur.

2 - Eaux pluviales :

Les aménagements réalisés sur le terrain doivent garantir l'écoulement des eaux pluviales dans le réseau collecteur.

En l'absence de réseau ou en cas de réseau insuffisant, les aménagements nécessaires au libre écoulement des eaux pluviales (et éventuellement ceux visant à la limitation des débits évacués de la propriété) sont à la charge exclusive du propriétaire qui doit réaliser les dispositifs adaptés à l'opération et au terrain.

III - Electricité - Téléphone :

Lorsque les lignes publiques électriques ou téléphoniques sont enterrées, les raccordements correspondants sur les parcelles privées doivent l'être également.

Article A 5 – SUPERFICIES MINIMALES DES TERRAINS

Sans objet.

Article A 6 - IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX VOIES

Aucune construction ne peut être édiflée à moins de :

- 20 m de l'alignement en bordure des routes nationales.
- 10 m de l'alignement en bordure des chemins départementaux.
- 5 m de l'alignement en bordure des autres voies
- pourront cependant être admises les constructions nécessaires au fonctionnement des réseaux publics.
- le long de la RD 20 (Rue de Paris) qui borde le secteur de prescriptions particulières, les constructions seront d'abord implantées à l'alignement.

Article A 7 - IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX LIMITES SEPARATIVES

Les constructions devront être édiflées de telle manière que la largeur de la marge d'isolement soit au moins égale à la hauteur du bâtiment mesurée à l'égout du toit sans pouvoir être inférieure à 6 m.

Article A 8 - IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS LES UNES PAR RAPPORT AUX AUTRES SUR UNE MEME PROPRIETE

La construction de plusieurs bâtiments sur une même propriété est autorisée.

Une distance de recul au moins égale à la hauteur de la façade la plus haute mesurée à l'égout du toit avec un minimum de 4 m, est imposée entre deux bâtiments non contigus, en face de toute baie assurant l'éclairage de pièces principales d'habitation ou de travail.

Cette distance est réduite de moitié avec un minimum de 2,5 m en face de toute baie n'assurant pas l'éclairage de pièces principales d'habitation ou de travail.

Le recul n'est pas règlementé en face des parties de bâtiment ne présentant pas de baie : parties de façades ou de pignons aveugles.

Les bâtiments existants ne sont pas assujettis à ces règles.

Article A 9 - EMPRISE AU SOL

Sans objet.

Article A 10 - HAUTEUR MAXIMUM DES CONSTRUCTIONS

Elle ne pourra excéder :

- 14 m au faîtage pour les constructions à usage agricole ;
- 12 m au faîtage pour les constructions à usage d'habitation.

Article A 11 - ASPECT EXTERIEUR

La règle définissant l'aspect des constructions comprend :

- Les prescriptions générales qui concernent les mesures de principe.
- Les prescriptions particulières qui interviennent sur l'architecture des constructions à protéger ou à créer.
- En ce qui concerne les prescriptions générales, celles-ci s'appliquent de plein droit à l'ensemble de la zone.
- Les prescriptions particulières ont un contenu différent qui s'applique aux terrains situés à l'intérieur d'un périmètre dit de prescriptions spéciales (voir plan de prescriptions particulières).

1 - Prescriptions générales :

L'autorisation d'utilisation du sol de lotissement ou de bâtir pourra être refusée ou n'être accordée que sous réserve de prescriptions générales, si l'opération en cause, par sa situation, ses dimensions, son architecture ou son aspect extérieur est de nature à porter atteinte au caractère ou :

- à l'intérêt des lieux avoisinants ;
- aux sites ;
- aux paysages naturels ou urbains ;
- ainsi qu'à la conservation des perspectives monumentales.

Les terrains non bâtis, les constructions de toute nature, doivent être aménagés et entretenus de façon à ne porter atteinte ni à l'hygiène, ni à la bonne tenue de l'agglomération ou à l'harmonie des paysages.

Les constructions doivent présenter un aspect compatible avec le caractère ou l'intérêt des lieux avoisinants du site et des paysages.

Les différents murs d'un bâtiment, qu'ils soient aveugles ou non visibles de la voie publique, doivent présenter un aspect convenable et donner des garanties de bonne conservation. L'emploi, sans enduit des matériaux tels que carreaux de plâtre, agglomérés, etc, est interdit.

Le ravalement des constructions peut être rendu obligatoire par un arrêté municipal qui fixera la périodicité et les modalités.

Les imitations de matériaux, tels que faux bois, fausses pierres, etc... sont interdites.

Les toitures et les façades végétalisées sont autorisées. Les panneaux de production d'eau chaude solaire et photovoltaïques sont autorisés, on veillera cependant à ce qu'ils soient les plus discrets possible.

- Clôtures : Les clôtures, lorsqu'il en sera réalisé, devront être constituées :

. soit de haies vives d'essences locales doublant ou non une grille ou un grillage.

. soit de murs enduits grattés à la truelle, ou de pierre apparente avec joints à fleur de pierre.

2 - Prescriptions particulières applicables à l'intérieur du périmètre de prescriptions particulières :

Rappel

Etant donné la situation de A par rapport au centre historique, la zone est partiellement concernée par un périmètre de prescriptions particulières (voir le plan).

Après lecture du plan de protections particulières, qui permet la détermination des protections, les prescriptions particulières sont détaillées ci-après.

TERRAINS CONSTRUCTIBLES

Définition :

Il s'agit de terrains nus ou construits affectés à des activités agricoles. Etant donné leur situation, ces propriétés doivent faire l'objet de protections.

Objectifs :

Actions possibles : construction, modification, extension ou entretien. Ces travaux se feront conformément aux prescriptions spéciales et aux indications du plan de prescriptions particulières.

Diagnostic :

Toute demande devra être accompagnée de vues ou de schémas sur l'environnement existant.

I - Réhabilitation - Extension - Création sur terrain nu - Restauration et entretien - Terrains nécessitant des prescriptions d'ensemble : Principes

Ces différents types de travaux devront avoir pour objet la création ou l'aménagement de bâtiments aussi bien intégrés que possible à l'environnement proche constitué de constructions à caractère architectural ou esthétique.

- Les travaux ne pourront avoir pour objet la mise en évidence d'éléments architecturaux atypique (différents de ceux qui caractérisent l'aspect des rues du centre historique).

II - Volumétrie générale :

- Des constructions ne présentant pas d'intérêt historique ou volumétrique particulier, pourront être soit améliorés, soit remplacés.

- Conformément au Code de l'Urbanisme, le périmètre de prescriptions particulières correspond à 2 types de prescriptions concernant la volumétrie :

. La zone dans laquelle, pour des motifs d'urbanisme ou d'architecture, la reconstruction sur place ou l'aménagement de bâtiments existants peut être imposée ou autorisée avec une densité au plus égale à celle qui était initialement bâtie.

. La zone à l'intérieur de laquelle l'autorité compétente pour délivrer l'autorisation de construire peut subordonner cette autorisation à la démolition de tout ou partie de bâtiments existants sur le terrain où l'implantation de la construction est autorisée.

III - Implantation :

Pour des motifs d'architecture (continuité du bâti de la Rue de Paris) la réalisation des nouveaux bâtiments à l'alignement sera demandée.

IV - Percements :

- En règle générale, la surface des trumeaux (les parties pleines) est beaucoup plus importante que les baies.

V - Les éléments vus de la construction :

- Maçonnerie et structures :

Néant.

- Enduits :

L'aspect des enduits sera : lissé, brossé à la brosse tendre non métallique ou gratté.

- Couverture - Souches :

- Les bâtiments porteront une toiture avec une pente minimale de 40°, sauf pour les lucarnes et édicules, bâtiments annexes et bâtiments de jonction qui pourront avoir une pente plus faible.

- Les toitures comportant des croupes sont autorisées.

- Le matériau de couverture sera la tuile plate en terre cuite de petit moule de 60 à 80 / m². Les tuiles seront de teinte naturelle dite nuancée ou panachée, en mélange de cuisson et si possible, mêlées à des tuiles anciennes en réutilisation. Les tuiles de rives sont interdites.

- La tuile en béton, le bardeau d'asphalte, la tôle d'acier ou de fibrociment sont interdits.

- Les souches seront enduites dans le même ton que les façades.

- Les accessoires tels que chéneaux, gouttières, descentes d'E.P. seront en zinc ou en cuivre. Le P.V.C. est proscrit.

- Lucarnes - Châssis de toits :

1 - Les dispositions énoncées ci-après s'appliquent aux façades principales et aux façades arrière.

- 2 - Les lucarnes seront conservées ou restituées dans leur état d'origine.
- 3 - La réalisation éventuelle de lucarnes sera inspirée des modèles typologiques proche.
- 4 - Les lucarnes devront être localisées en fonction de l'ordonnancement des percements des niveaux situés au dessous. Les lucarnes ne devront pas avoir une largeur supérieure à celle des huisseries situées au dessous. La largeur des lucarnes ne devra pas dépasser 1,2 m à l'extérieur des pieds droits.
- 5 - En cas de combles aménagés ou aménageables, par pan de toiture (*) :
 - les lucarnes et les prolongements de façade (type façade à fronton) devront avoir une largeur cumulée au moins égale à 20 % de la longueur du pan de toiture et au plus égale à 35 % de la longueur du pan de toiture.
 - le nombre de châssis de toit ne pourra excéder le nombre de lucarnes.
 - Les pans de toiture inférieurs à 5,5 m de longueur ne pourront disposer que d'une seule lucarne ou que d'un seul châssis de toit. Cependant, cette disposition ne pourra en aucun cas conduire à un nombre de châssis de toit excédant le nombre des lucarnes par développé de façade d'un projet d'ensemble (permis de construire valant division ou non).
- 6 - Des adaptations mineures pourront être autorisées selon l'avis de l'Architecte des Bâtiments de France.

(*) On entend par pan de toiture la surface continue d'une toiture se situant dans un seul et même plan.

- Fenêtres - Portes :

- Dans le cas de portes ou de portails nouveaux, ils seront réalisés en bois peint, en harmonie avec l'aspect des menuiseries.
- Sont proscrites les menuiseries : ouvrant et dormant, en aluminium naturel ou en P.V.C.

- Volets :

- Dans le cas de constructions neuves, ces derniers seront semblables au modèle local dominant : le volet persienné à la française, en bois peint, avec cadre et traverse médiane. Au rez-de-chaussée peuvent être autorisés les volets en bois plein peint avec barres horizontales sans écharpes.
- Sur les façades d'habitation, les volets roulants et les persiennes repliées en tableau sont proscrits.

- Reliefs - Corniches - Moulures : Néant

- Colorations

- Les enduits :

- * La coloration des enduits devra s'harmoniser avec celle des constructions voisines.
- * Les enduits peints seront d'aspect mat.

* Les façades auront des teintes choisies dans la gamme des beiges plus ou moins ocrés ou rosés en se référant aux teintes anciennes.

- Reliefs - Corniches - Moulures et autres éléments décoratifs

* Les éléments de modénature : moulures, corniches, encadrement de baies, des chaînages verticaux... peuvent être peints, de préférence un ton plus clair que l'enduit des façades.

Les soubassements de façade pourront être d'un ton légèrement différent de celui de l'enduit de la façade.

* Toute imitation de matériaux ou d'éléments de modénature est interdite.

* Les ferrures et pentures seront peintes dans le même ton que les menuiseries qu'elles supportent. Les grilles seront peintes dans les tons foncés.

- Les tuiles :

* Elles seront de teinte naturelle dite nuancée ou panachée.
Les tuiles nouvelles seront mélangées aux tuiles anciennes.

* Les teintes rouges vifs ou marrons sont proscrites.

- Fenêtres - Portes - Volets :

* Les menuiseries en bois seront obligatoirement peintes.
Les vernis et les produits d'imprégnation sont proscrits.

* La coloration des fenêtres, des portes ou des volets sera dans les tons pastel peu voyants ou dans les tons foncés : bordeaux, brun, vert sombre... Le blanc, le blanc cassé et le noir sont exclus.

- Murs de clôture :

* Les murs de pierre sur voie doivent être protégés de toute démolition. Sont seuls autorisés un accès voiture (ou porte cochère) et une porte pour piétons (largeur maximum 1,20 m).

* Les autres clôtures, lorsqu'il en sera réalisé, devront être constituées : soit de haies vives d'essences locales doublant ou non une grille ou grillage, soit de murs enduits grattés à la truelle ou de pierre apparente avec joints à fleur de pierre.

Article A 12 - STATIONNEMENT

Le stationnement des véhicules doit être assuré en dehors des voies publiques. Les aires nouvelles de stationnement auront des dimensions minimales de 2,50 m de large par 5,0 m de long.

Article A 13 - ESPACES LIBRES ET PLANTATIONS, ESPACES BOISES CLASSES

Les plantations existantes doivent être maintenues ou remplacées par des plantations au moins équivalentes.

Les marges d'isolement des établissements et dépôts autorisés ainsi que les marges de recul sur l'alignement, doivent être aménagées en espaces verts et entretenues.

SECTION III - POSSIBILITES MAXIMALES D'OCCUPATION DU SOL

Article A 14 - COEFFICIENT D'OCCUPATION DU SOL

Sans objet.

Article A 15 – OBLIGATIONS IMPOSEES AUX CONSTRUCTIONS, TRAVAUX, INSTALLATIONS ET AMENAGEMENTS EN MATIERE DE PERFORMANCE ENERGETIQUE ET ENVIRONNEMENTALE.

Non règlementé

Article A 16 – OBLIGATIONS IMPOSEES AUX CONSTRUCTIONS, TRAVAUX, INSTALLATIONS ET AMENAGEMENTS EN MATIERE D'INFRASTRUCTURES ET DE RESEAUX DE COMMUNICATIONS ELECTRONIQUES

Non règlementé

CHAPITRE V - DISPOSITIONS APPLICABLES A LA ZONE N

ZONE DE SITE ET DE NUISANCES

CARACTERE DE LA ZONE

Il s'agit d'une zone naturelle non équipée à protéger en raison : d'une part de l'existence de risques ou de nuisances, d'autre part de la qualité des sites.

Elle comporte les secteurs N et Nb. Le secteur Nb correspond à la reconnaissance de quelques bâtiments d'habitations existantes.

Etant donné sa situation par rapport au centre historique, la zone est partiellement concernée par un périmètre de prescriptions particulières (voir plan de prescriptions particulières).

Toute utilisation du sol sur des terrains compris dans ce périmètre est assujettie à des protections incluses au règlement (notamment à l'article 11).

Ces prescriptions sont complétées par des recommandations.

En outre, une partie de la zone N est traversé par l'aqueduc de l'Avre générant des périmètres de protection : les occupations et utilisations du sol peuvent être soumises à interdiction, limitation et/ou prescriptions (voir document joint en annexe du présent règlement)

SECTION I - NATURE DE L'OCCUPATION ET DE L'UTILISATION DU SOL

Article N 1 - OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DES SOLS INTERDITES

- Les constructions et établissements de toute nature sauf celles prévues à l'article N 2.
- Les affouillements ou exhaussements du sol et les ouvertures ou extensions de carrières, sauf les affouillements nécessaires pour la création de retenues d'eau.
- Les lotissements.
- Les campings et caravanings.
- Les demandes de défrichement sont irrecevables dans les espaces boisés classés.

Article N 2 - OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL SOUMISES A DES CONDITIONS PARTICULIERES

- Sont admises les occupations et utilisations du sol ci-après :

Sont admis sous réserves qu'ils ne portent pas atteinte ni à la préservation des sols agricoles et forestiers, ni à la sauvegarde des sites, milieux naturels et paysages et qu'ils sont compatibles avec l'exercice d'une activité agricole, pastorale ou forestière :

- Les équipements et ouvrages hydrauliques et d'épuration des eaux, ainsi que les équipements d'infrastructure.
- Les équipement publics sportifs de plein air.
- Les aménagements et équipements publics permettant la mise en valeur du caractère naturel de la zone.

En Nb sont admis au surplus : les aménagements et extensions de constructions d'habitations existantes dans la limite de + 40 % de la surface de plancher initiale (avec un maximum de + 120 m² de plancher), sous réserve de la réalisation d'une étude zone humide permettant de vérifier le caractère non humide du secteur.

- Dans les zones inondables mentionnées au plan de zonage, les constructions seront soumises aux prescriptions particulières de l'arrêté préfectoral n° 92-458 du 2 Novembre 1992 joint en annexe du présent PLU.

- En bordure de certaines voies classées voies bruyantes, une bande de part et d'autre des emprises, définit des secteurs dans lesquels l'opportunité d'isolement acoustique, sera examinée pour toute demande de permis de construire (arrêtés ministériels des 9.01.1995 et 30.05.1996). Voir les plans de zonage-réservations.

SECTION 2 - CONDITIONS DE L'OCCUPATION DU SOL

Article N 3 - ACCES ET VOIRIE

I - Accès :

Tout terrain enclavé est inconstructible, à moins que son propriétaire ne produise une servitude de passage suffisante, instituée par acte authentique ou par voie judiciaire, en application de l'article 682 du Code Civil.

Aucune opération ne peut prendre accès sur les voies express et les autoroutes.

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

Toute opération doit prendre le minimum d'accès sur les voies publiques.

Les accès doivent permettre de satisfaire aux règles minimales de desserte : défense contre l'incendie, protection civile, brancardage, etc...

Ils doivent être adaptés à l'opération et aménagés de façon à apporter la moindre gêne à la circulation publique et à garantir un bon état de viabilité.

II - Voirie :

Les voies publiques ou privées doivent avoir des caractéristiques adaptées à l'approche du matériel de lutte contre l'incendie.

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

Article N 4 - DESSERTE PAR LES RESEAUX

I - Eau :

Toute construction à usage d'habitation ou d'activités doit être raccordée au réseau public de distribution d'eau potable.

II - Assainissement :

1 - Eaux usées :

Toute construction ou installation doit être raccordée par des canalisations enterrées au réseau public d'assainissement.

En cas d'impossibilité technique ou à défaut de réseau public, un dispositif d'assainissement individuel est admis conformément à la réglementation en vigueur (arrêté du 6 Mai 1996). Sa conformité est vérifiée dans le cadre du Permis de Construire (article 38.111 de la loi du 3.01.1992). Il doit être conçu de façon à pouvoir être mis hors circuit et la construction doit être directement raccordée au réseau lorsque celui-ci sera réalisé. Les projets sont soumis à autorisation municipale.

L'évacuation des eaux usées industrielles dans le réseau public d'assainissement est subordonnée à une convention de déversement.

Les eaux usées ne doivent pas être déversées dans le réseau d'eaux pluviales.

Toutes nouvelles constructions sont soumises au règlement d'assainissement en vigueur.

2 - Eaux pluviales :

Les aménagements réalisés sur le terrain doivent garantir l'écoulement des eaux pluviales dans le réseau collecteur.

En l'absence de réseau ou en cas de réseau insuffisant, les aménagements nécessaires au libre écoulement des eaux pluviales (et éventuellement ceux visant à la limitation des débits évacués de la propriété) sont à la charge exclusive du propriétaire qui doit réaliser les dispositifs adaptés à l'opération et au terrain.

III - Electricité - Téléphone :

Lorsque les lignes publiques électriques ou téléphoniques sont enterrées, les raccordements correspondants sur les parcelles privées doivent l'être également.

Article N 5 – SUPERFICIES MINIMALES DES TERRAINS

Sans objet.

Article N 6 - IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX VOIES

Aucune construction ne peut être édifée à moins de :

- 20 m de l'alignement en bordure des routes nationales.
- 10 m de l'alignement en bordure des chemins départementaux.
- 5 m de l'alignement en bordure des autres voies

Article N 7 - IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX LIMITES SEPARATIVES

Les constructions devront être édifées de telle manière que la largeur de la marge d'isolement soit au moins égale à la hauteur du bâtiment mesurée à l'égout du toit sans pouvoir être inférieure à 6 m.

Article N 8 - IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS LES UNES PAR RAPPORT AUX AUTRES SUR UNE MEME PROPRIETE

La construction de plusieurs bâtiments sur une même propriété est autorisée.

Une distance de recul au moins égale à la hauteur de la façade la plus haute mesurée à l'égout du toit avec un minimum de 4 m, est imposée entre deux bâtiments non contigus, en face de toute baie assurant l'éclairage de pièces principales d'habitation ou de travail.

Cette distance est réduite de moitié avec un minimum de 2,5 m en face de toute baie n'assurant pas l'éclairage de pièces principales d'habitation ou de travail.

Le recul n'est pas règlementé en face des parties de bâtiment ne présentant pas de baie : parties de façades ou de pignons aveugles.

Les bâtiments existants ne sont pas assujettis à ces règles.

Article N 9 - EMPRISE AU SOL

Sans objet.

Article N 10 - HAUTEUR MAXIMUM DES CONSTRUCTIONS

En zone Nb, l'extension des constructions existantes ne pourra dépasser une hauteur hors tout de 12m maximum.

Article N 11 - ASPECT EXTERIEUR

La règle définissant l'aspect des constructions comprend :

- Les prescriptions particulières qui interviennent sur l'architecture des constructions à protéger ou à créer.

*En ce qui concerne les prescriptions générales, celles-ci s'appliquent de plein droit à l'ensemble de la zone.

* Les prescriptions particulières ont un contenu différent qui s'applique aux terrains situés à l'intérieur d'un périmètre dit de prescriptions particulières (voir le plan).

1 - Prescriptions générales :

L'autorisation d'utilisation du sol de lotissement ou de bâtir pourra être refusée ou n'être accordée que sous réserve de prescriptions générales et particulières, si l'opération en cause, par sa situation, ses dimensions, son architecture ou son aspect extérieur est de nature à porter atteinte au caractère ou :

- à l'intérêt des lieux avoisinants ;
- aux sites ;
- aux paysages naturels ou urbains ;
- ainsi qu'à la conservation des perspectives monumentales.

Les terrains non bâtis, les constructions de toute nature, doivent être aménagés et entretenus de façon à ne porter atteinte ni à l'hygiène, ni à la bonne tenue de l'agglomération ou à l'harmonie des paysages.

Les constructions doivent présenter un aspect compatible avec le caractère ou l'intérêt des lieux avoisinants du site et des paysages.

Les différents murs d'un bâtiment, qu'ils soient aveugles ou non visibles de la voie publique, doivent présenter un aspect convenable et donner des garanties de bonne conservation. L'emploi, sans enduit des matériaux tels que carreaux de plâtre, agglomérés, etc, est interdit.

Le ravalement des constructions peut être rendu obligatoire par un arrêté municipal qui fixera la périodicité et les modalités.

Les imitations de matériaux, tels que faux bois, fausses pierres, etc... sont interdites.

Les toitures et façades végétalisées sont autorisées. Les panneaux de production d'eau chaude solaire et photovoltaïques sont autorisés, on veillera cependant à ce qu'ils soient les plus discrets possible.

- Clôtures : Les clôtures, lorsqu'il en sera réalisé, devront être constituées :

- . soit de haies vives doublant ou non une grille ou un grillage.
- . soit de pierre apparente avec joints à fleur de pierre ou de mur enduit à la chaux, gratté à la truelle.

2 - Prescriptions particulières applicables à l'intérieur du périmètre de protections particulières :

Rappel

Etant donné la situation de N par rapport au centre historique, la zone est partiellement concernée par un périmètre de prescriptions particulières (voir le plan).

Après lecture du plan de prescriptions particulières, qui permet la détermination des protections, les protections particulières sont détaillées ci-après.

TERRAINS PROTEGES

Définition :

Il s'agit de terrains nus ou peu construits. Etant donné leur situation, ces propriétés doivent être protégées à cause du site dans lequel elles sont insérées ou à cause des risques de nuisances.

Objectifs :

Protection des espaces naturels et des terrains présentant des risques (inondations)

Diagnostic :

Toute demande devra être accompagnée de vues sur l'environnement existant. Dans les zones de risques les moyens de supprimer ces risques seront mis en évidence.

- Aménagement des propriétés : Principe

Toute intervention sur les parties de zone N comprises dans le périmètre de prescriptions spéciales doit avoir pour objet la mise en valeur de l'état naturel et la suppression des risques d'inondation.

- Plantations :

Non règlementées.

- Clôtures :

Sont seulement autorisés les murs de pierres ou enduits et les clôtures végétales éventuellement doublées de grillage vert.

Article N 12 - STATIONNEMENT

Le stationnement des véhicules doit être assuré en dehors des voies publiques. Les aires nouvelles de stationnement auront des dimensions minimales de 2,50 m de large par 5,0 m de long.

Article N 13 - ESPACES LIBRES ET PLANTATIONS, ESPACES BOISES CLASSES

I - Espaces boisés classés :

Les espaces boisés classés figurant au plan par un semi de figures hexagonales vertes sont soumis aux dispositions de l'article L 130-1 du Code de l'Urbanisme.

II - Obligation de planter :

Les plantations existantes sont maintenues ou remplacées par des plantations équivalentes.

SECTION III - POSSIBILITES MAXIMALES D'OCCUPATION DU SOL

Article N 14 - COEFFICIENT D'OCCUPATION DU SOL

Sans objet.

Article N 15 – OBLIGATIONS IMPOSEES AUX CONSTRUCTIONS, TRAVAUX, INSTALLATIONS ET AMENAGEMENTS EN MATIERE DE PERFORMANCE ENERGETIQUE ET ENVIRONNEMENTALE.

Non règlementé

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

Non règlementé

TITRE IV - ESPACES BOISES

- - - -

TERRAINS BOISES CLASSES

Les terrains indiqués aux documents graphiques par un semi de figures hexagonales vertes sont classés espaces boisés à conserver, à protéger ou à créer en application des dispositions du Code de l'Urbanisme.

Ce classement interdit tout changement d'affectation ou tout mode d'occupation du sol de nature à compromettre la conservation, la protection ou la création des boisements. Nonobstant toutes dispositions contraires, il entraîne le rejet de plein droit de la demande d'autorisation de défrichement prévue par l'article L.311-1 du Code Forestier.

Sauf application des dispositions du Code de l'Urbanisme, ces terrains sont inconstructibles à l'exception des bâtiments strictement nécessaires à l'exploitation des bois soumis au régime forestier.

ANNEXE AU REGLEMENT PRESCRIPTIONS NATIONALES

CLASSEMENT DES VOIES BRUYANTES

Voir les plans de zonage-réservations

ARRETES MINISTERIELS DES 9.01.1995 ET 30.05.1996

Pour l'application des arrêtés ministériels des 9.01.1995 et 30.05.1996 relatifs à "l'isolement acoustique des constructions vis à vis des bruits de l'espace extérieur", les voies de transports suivantes ont été classées par arrêté préfectoral en date du 10 octobre 2000.

- en type 2 : la RN 12
- en type 3 et 4 : la RD 912 et la RD 933
- en type 4 : la rue de l'Enclos et la rue d'Epernon

L'article 1 des zones urbanisables est complété comme suit :

"A l'intérieur des secteurs délimités au document graphique, les constructions nouvelles à usage d'habitation doivent bénéficier d'un isolement acoustique suffisant, conformément aux dispositions des arrêtés ministériels des 9.01.1995 et 30.05.1996 relatifs à l'isolement acoustique des bâtiments d'habitation contre les bruits de l'espace extérieur".

Les documents relatifs au classement des voies bruyantes peuvent être consultés en mairie de Houdan, à la Préfecture des Yvelines, à la Direction Départementale de l'Équipement de l'Agriculture et de la Forêt à Versailles.

ANNEXE AU REGLEMENT

NOTE D'APPLICATION DE L'ARTICLE 11 DU REGLEMENT DES ZONES UA, UE, A, DU P.L.U. DE HOUDAN CONCERNANT LES LUCARNES ET CHASSIS DE TOITS

1 - RAPPELS DU REGLEMENT

- LUCARNES - CHASSIS DE TOITS

- 1 - Les dispositions énoncées ci-après s'appliquent aux façades principales et aux façades arrière.
- 2 - Les lucarnes seront conservées ou restituées dans leur état d'origine.
- 3 - La réalisation éventuelle de lucarnes sera inspirée des modèles typologiques proche.
- 4 - Les lucarnes devront être localisées en fonction de l'ordonnement des percements des niveaux situés au dessous. Les lucarnes ne devront pas avoir une largeur supérieure à celle des huisseries situées au dessous. La largeur des lucarnes ne devra pas dépasser 1,2 m à l'extérieur des pieds droits.
- 5 - En cas de combles aménagés ou aménageables, par pan de toiture (*) :
 - Les lucarnes et les prolongements de façade (type façade à fronton) devront avoir une largeur cumulée au moins égale à 20 % de la longueur du pan de toiture et au plus égale à 35 % de la longueur du pan de toiture.
 - Le nombre de châssis de toit ne pourra excéder le nombre de lucarnes.
 - Les pans de toiture inférieurs à 5,5 m de longueur ne pourront disposer que d'une seule lucarne ou que d'un seul châssis de toit. Cependant, cette disposition ne pourra en aucun cas conduire à un nombre de châssis de toit excédant le nombre des lucarnes par développé de façade d'un projet d'ensemble (permis de construire valant division ou non).
- 6 - Des adaptations mineures pourront être autorisées selon l'avis de l'Architecte des Bâtiments de France.

(*) On entend par pan de toiture la surface continue d'une toiture se situant dans un seul et même plan.

2 - PRECISIONS DE LA REGLE DEFINISSANT LE NOMBRE DE LUCARNES PAR PAN DE TOITURE

L'obligation de réaliser une ou plusieurs lucarnes s'applique uniquement en cas de combles aménagés ou aménageables.

Sont ainsi exclus de l'obligation, les combles, ou partie de combles, dont le volume est occupé par la charpente, cas notamment des fermettes industrielles.

Sont aussi exclus les combles que les propriétaires ne souhaitent pas éclairer par quelques type d'ouverture que se soit, rendant ainsi ces combles ni aménagés ni aménageables car non éclairés naturellement.

3 - EXEMPLES D'APPLICATION

Exemples avec des lucarnes de 1,20 m de large chacune :

3.1 *pan de toiture de 10 m*

Largeur cumulée des lucarnes et / ou fronton :

mini 20 % = 10 m x 20 % = 2,0 m / 1,2 = 1,7 = 1 lucarne
max 35 % = 10 m x 35 % = 3,5 m / 1,2 = 2,9 = 2 lucarnes

3.2 *pan de toiture de 12 m*

mini 20 % = 12 m x 20 % = 2,4 m / 1,2 = 2 lucarnes
max 35 % = 12 m x 35 % = 4,2 m / 1,2 = 3,5 = 3 lucarnes

ANNEXE AU REGLEMENT

PROTECTION SANITAIRE DE L'AQUEDUC DE L'AVRE



PROTECTION SANITAIRE DE L'AQUEDUC DE L'AVRE

Direction de la Ressource en Eau et de la Production
Agence de Dreux

DÉCLARATION D'UTILITÉ PUBLIQUE DES TRAVAUX

Par Loi en date du 5 Juillet 1890, ont été déclarés d'utilité publique, les travaux à exécuter par la Ville de Paris pour le captage, la dérivation et l'adduction à Paris, des eaux de sources dites de la Vigne et de Verneuil.

Par Décret en date du 11 Janvier 1965, ont été déclarés d'utilité publique, les travaux de captage et d'adduction d'eau des vallées de l'Avre et de l'Eure (départements d'Eure et Loir et de l'Eure) en vue de l'alimentation en eau potable de la Ville de Paris.

FONDEMENT DES PRESCRIPTIONS ATTACHÉES AU SERVICE PUBLIC D'APPROVISIONNEMENT EN EAU POTABLE

Prescriptions relatives à la protection des eaux destinées à la consommation humaine en vertu notamment du Livre III – Protection de la Santé et de l'Environnement du Nouveau Code de la Santé Publique applicable au transport de l'eau en aqueduc à plan d'eau libre :

- Articles L1321-2 (ancien Article L20 ancien du Code de la Santé Publique) et suivants du Nouveau Code de la Santé Publique.
- Décret modifié n° 89-3 du 3 Janvier 1989;
- Code de l'Urbanisme - Articles R.111.2 et R.126.1;
- Loi n°92.3 du 3 janvier 1992

COLLECTIVITÉ BÉNÉFICIAIRE DES PRESCRIPTIONS

Ville de Paris - Hôtel de Ville - 75196 - PARIS R.P.

EAU DE PARIS EXPLOITANT DU SERVICE PUBLIC

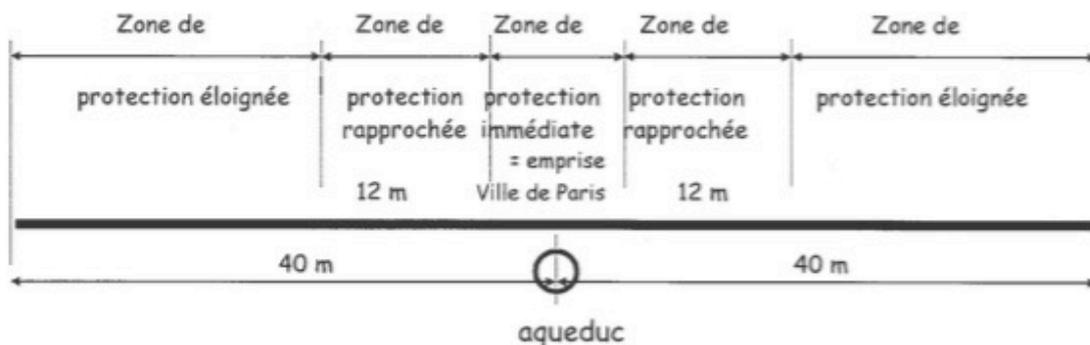
Eau de Paris – Epic - Etablissement Public Industriel et Commercial
Agence de Dreux 2, rue des Heunières - 28500 Montreuil.
Téléphone: 02.37.43.03.35 - Télécopie: 02.37.43.59.29

EFFETS DES PRESCRIPTIONS

Protection sanitaire des aqueducs.

Trois zones de protection sont à considérer:

- 1°/ La zone de protection immédiate constituée par l'emprise appartenant à la Ville de Paris.
- 2°/ Les zones de protection rapprochée constituées par deux bandes de terrain de 12 mètres de largeur de part et d'autre de l'emprise.
- 3°/ Les zones de protection éloignée constituées par deux bandes de terrain s'étendant des limites extérieures des zones de protection rapprochée jusqu'à une distance de 40 mètres mesurée à partir de l'axe de l'aqueduc.



ZONE DE PROTECTION IMMEDIATE

Toute construction y est interdite excepté celle liée à l'exploitation de l'aqueduc.

Dans cette zone, seules peuvent être éventuellement tolérées les traversées de routes, d'ouvrages d'art ou de canalisations après autorisation d'Eau de Paris, autorisation matérialisée par des conventions fixant les conditions techniques et administratives d'exécution et d'exploitation.

Si Eau de Paris est amenée à protéger l'aqueduc pour garantir sa stabilité ou la qualité de l'eau transitée, les frais correspondants sont à la charge du maître des nouveaux ouvrages.

ZONE DE PROTECTION RAPPROCHEE

- ↳ Constructions: interdites quelles qu'elles soient, sauf celles liées à l'exploitation de l'aqueduc.
- ↳ Dispositifs d'assainissement assurant un traitement préalable: (fosses septiques, bacs séparateurs, installations biologiques à boues activées...) et autres dispositifs: interdits.
- ↳ Dispositifs d'assainissement assurant simultanément ou séparément l'épuration et l'évacuation des effluents: (puits filtrants, tranchées filtrantes, drains pour épandage dans le sol naturel ou reconstitué, filtres bactériens percolateurs...): interdits.
- ↳ Fouilles, carrières et décharges: interdites.
- ↳ Fumiers, immondices, dépôts de matières quelconques susceptibles de souiller les eaux d'alimentation: interdits.
- ↳ Parcs de stationnement pour véhicules: interdits, quelque soit leur nature.
- ↳ Chaussées et trottoirs: tolérés sous réserve qu'ils comportent un revêtement rigoureusement étanche et que les caniveaux comportent une section et une pente suffisantes pour assurer un écoulement rapide des eaux de ruissellement les éloignant de l'aqueduc.
- ↳ Canalisations d'eaux pluviales et d'eaux usées:
 - parallèles à l'aqueduc:
 - eaux pluviales: la canalisation devra être constituée par un égout visitable.
 - eaux usées: la canalisation devra être étanche et placée en galerie visitable (cette galerie pouvant elle même servir à transiter des eaux pluviales).
 - transversales par rapport à l'aqueduc: la canalisation devra être établie au-dessous de l'aqueduc, sa génératrice supérieure se situant à une cote d'altitude inférieure d'au moins 0,50 mètre à celle de la génératrice inférieure de l'aqueduc; à défaut elle devra être placée en caniveau étanche ou en fourreau étanche avec regards de visite.
- ↳ Canalisations d'eau potable ou de gaz: tolérées sous réserve qu'elles soient placées en fourreau étanche en acier ou en béton armé capable de résister à la pression normale de service du fluide transporté, avec regards de visite.
- ↳ Canalisations transportant des hydrocarbures: tolérées sous réserve qu'elles soient placées en fourreau étanche en acier ou en béton armé capable de résister à la pression normale de service du fluide transporté, avec regards de visite.

ZONE DE PROTECTION ELOIGNEE

↳ Dispositifs d'assainissement assurant un traitement préalable: (fosses septiques, bacs séparateurs, installations biologiques à boues activées...) et autres dispositifs: interdits sauf dispositions spéciales telles que pose sur dés dans une chambre en maçonnerie étanche et visitable à l'extérieur des habitations.

↳ Dispositifs d'assainissement assurant simultanément ou séparément l'épuration et l'évacuation des effluents (puits filtrants, tranchées filtrantes, drains pour épandage dans le sol naturel ou reconstitué, filtres bactériens percolateurs...): interdits.

↳ Fouilles, carrières et décharges: interdites.

↳ Fumiers, immondices, dépôt de matière quelconque susceptible de souiller les eaux d'alimentation: interdits, sauf dispositions spéciales pour assurer l'étanchéité du sol et l'écoulement des eaux de ruissellement dans une direction opposée à celle de l'aqueduc.

↳ Stations services, stockage de liquide ou de gaz à usage industriel, commercial ou domestique: interdits.

↳ Parcs de stationnement pour véhicules: tolérés sous réserve que le sol en soit rigoureusement étanche et que l'écoulement des eaux de ruissellement s'effectue dans une direction opposée à celle de l'aqueduc.

↳ Canalisations d'eaux pluviales et d'eaux usées:

- parallèles à l'aqueduc et distantes de celui-ci de moins de 25 mètres:

- eaux pluviales: la canalisation devra être constituée par un égout visitable.
- eaux usées: la canalisation devra être étanche et placée en galerie visitable (cette galerie pouvant elle même servir à transiter des eaux pluviales).

- parallèles à l'aqueduc et distantes de celui-ci de plus de 25 mètres ou transversales à l'aqueduc: la génératrice supérieure de la canalisation devra être établie à une cote d'altitude inférieure d'au moins 0,50 mètre à celle de la génératrice inférieure de l'aqueduc; à défaut la canalisation devra être placée en caniveau étanche ou en fourreau étanche avec regards de visite.

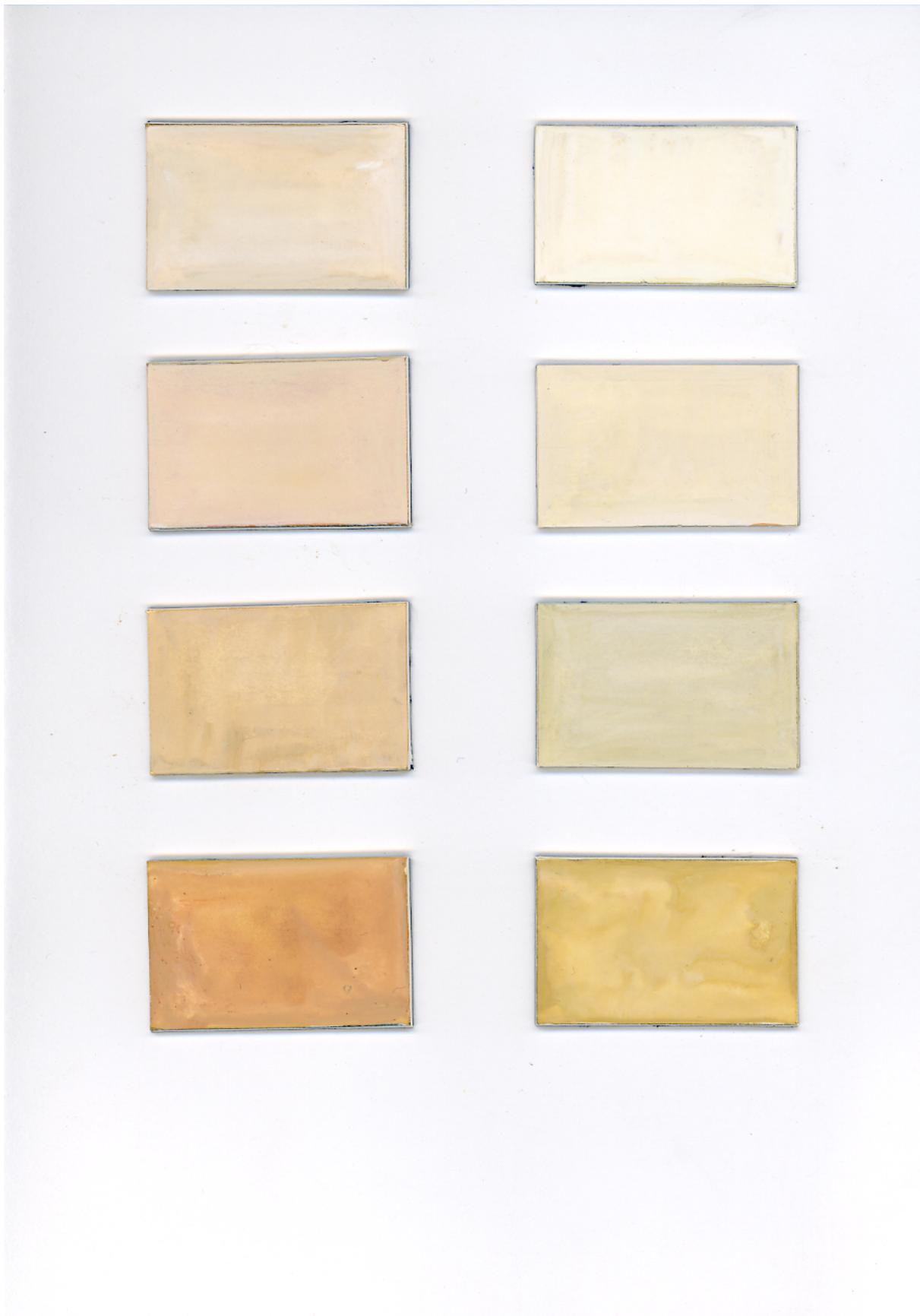
↳ Canalisations transportant des hydrocarbures: tolérées sous réserve qu'elles soient placées en fourreau étanche en acier ou en béton armé capable de résister à la pression normale de service du fluide transporté, avec regards de visite.

REMARQUE:

Pour le respect des prescriptions édictées ci-dessus, toute demande concernant les zones de protection rapprochée et éloignée devra être soumise pour avis, en cours de l'instruction, au gestionnaire du service public.

ANNEXE AU REGLEMENT DU P.L.U. DE HOUDAN

NUANCIER DES COULEURS RELATIVES A L'ASPECT EXTERIEUR DE CERTAINES FACADES



Envoyé en préfecture le 19/09/2024

Reçu en préfecture le 19/09/2024

Publié le 20/09/2024



ID : 078-217803105-20240917-2024_DEL_058-DE

Envoyé en préfecture le 19/09/2024
 Reçu en préfecture le 19/09/2024
 Publié le 20/09/2024
 ID : 078-217803105-20240917-2024_DEL_058-DE

LISTE DES EMPLACEMENTS RESERVES				
N°	Vocation	Référence cadastrale	Superficie approximative	Bénéficiaire
1	Unité de traitement des déchets	AK n°58, 59	20000 m ²	Commune de Houдан et SIEUD
2	Voie publique et parking	Al, 53	2654 m ²	Commune de Houдан
4	Chemin piétons et cyclistes largeur 3m	parties des parcelles 25 n°15, 6, 7 et 8	1850 m ²	Commune de Houдан
5	Vélo, parking et distribution électricité	partie de AD 388	1800 m ²	Commune de Houдан
6	Extension du collège, du gymnase et équipements sportifs	AD n°23, 24, 30, 31, 34, 35, 41, 43, 394, 455	4110 m ²	Commune de Houдан
11	Services techniques	partie de ZN 43	5310 m ²	Commune de Houдан
12	Groupe scolaire	parties de ZN 43 et ZN44	9000 m ²	Commune de Houдан
14	Amenagement de carrefour	Ac 45, parties de Ac 46, 47, 55 et de Zl 634	550 m ²	Commune de Houдан
20	Parking	AB 638	1137 m ²	Commune de Houдан
21	Elargissement de la VC30	parties de ZN 39, 60, 61, 65, 174, 177	360 m ²	Commune de Houдан
22	Amenagement de trottoir rue de Paris	ZN 153 et partie de ZN 163	110 m ²	Commune de Houдан
23	Parking	AB 527	1100 m ²	Commune de Houдан
24	Bassin de régulation des eaux pluviales	à définir par enquête parcelaire		Commune de Houдан
25	Chemin piétons et cyclistes largeur 3m	partie AC 6 et 56	1200 m ²	Commune de Houдан



- Dénomination et caractère principal des zones
- UAa, b, c, d** Habitations agglomérées et commerces correspondant au Bourg
 - UC** Habitations collectives disséminées
 - UE** Habitations individuelles
 - UI** Activités artisanales, industrielles, bureaux et laboratoires
 - UL** Equipements collectifs
 - UM** Installations ferroviaires
 - AU** Zone naturelle d'extension urbaine à long terme
 - AUUAc** Zones naturelles (insuffisamment équipées) destinées à des extensions urbaines à court ou moyen terme. Voir les caractéristiques des zones UAa, UAa, UE et UI dans le règlement.
 - AUUAd**
 - AUUI**
 - A** Zone agricole
 - Aa** Zone agricole correspondant au cône de vues protégées sur l'Église et la Tour
 - Ab** Zone agricole pouvant recevoir la station future d'épuration des eaux et des déchets
 - N** Zones naturelles protégées en raison de la qualité du site
 - Nb**

- Unité de commune
- Périmètre de zone et de secteur
- UG** Dénomination de la zone
- Espace total classé
- Périmètre à habitat ou titre de loi de 1967
- Alignement
- Périmètre de prescriptions particulières
- Inventaires faisant l'objet de mesures de protection du commerce et de l'artisanat
- Bâtiments agricoles pouvant faire l'objet d'un changement de destination autres qu'au sein d'exploitations
- Périmètre d'O.A.P.
- Equipements publics**
- Voies vertes communales et Circuits "voies vertes" boucle Nord à l'échelle communale CCFP
 - Bâtiments sociaux, écoles, collèges, lycées, etc.
 - Emplacement réservé
 - Emplacement réservé pour chemin piétons et cyclistes à l'usage
 - Zone de protection acoustique contre les vélos bruyants
 - Accès et voie nouvelle (tracé de principe) ou aménagement de voie existante
 - Chemin piétons et cyclistes nouveaux (tracé de principe)
 - Zone inondable de type A (cf article préliminaire du ZN 1992)
 - Zone inondable de type B (cf article préliminaire du ZN 1992)
- Voie**
- RD 61 Désignation de la voie

- Equipements publics existants**
- A** Parking de Gressay
 - B** Parking Nord
 - C** Parking Sud
 - D** Poste
 - E** Gymnase
 - F** Collège
 - G** Jardin public
 - H** Terrain de boules
 - I** Tennis
 - J** Stade
 - K** Crèche - halte garderie
 - L** Mairie
 - M** Groupe scolaire
 - N** Office de tourisme
 - O** Centre des impôts
 - P** Salle de fêtes
 - Q** Bibliothèque
 - R** Centre de secours
 - S** Foyer
 - T** Hôpital
 - U** Cimetières et espaces verts

DEPARTEMENT DES YVELINES

Commune de HOUDAN

P.L.U.

Modification du plan local d'urbanisme

4.2	Plan de zonage
	P.L.U. APPROUVE le 22 juin 2017
	MODIFIE le 25 septembre 2019
	Echelle : 1/2500

Vu pour être annexé à notre délibération du 17 septembre 2024 approuvant la modification n°2 du P.L.U.

Le Maire, Jean-Marie TETART