


\\DESKTOP-9CMFKHH\Saint martin\Urbanisme\URBA - 2020 02 - PLUI.docx	<b>PLUI</b>				
	<i>Auteur</i>	<i>Réf interne</i>	<i>Date</i>		<i>Page</i>
	Thierry CORDELLE	Urba 2020-02	Créé le : 14/08/2020		1/28
		Version 1.2	MAJ le : 18/05/2021		

# PLUI

---

## Sommaire


1. Les zones règlementaires du PLUI.....	2
2. Les espaces boisés classés.....	2
3. Dispositions générales applicables à toutes les zones .....	3
Règlements de lotissements .....	3
Démolitions, clôtures, ravalements .....	3
Reconstruction à l'identique des bâtiments .....	3
4. Rappels divers zone UA & UB.....	3
Emprise au sol .....	4
Hauteur maximale.....	4
5. Les autorisations sous conditions particulières zone UB .....	5
6. Caractères des zones UA .....	6
7. Caractères des zones UB .....	6
8. Zones UAv – Ubb & UBd.....	7
9. Zones A – N – NL – Ntvb .....	19
10. Durée de validité des demandes.....	28

Ce document n'a pas de valeur juridique.

Il s'agit de la synthèse et de la restructuration du règlement écrit 4-1 Règlement de zones du PLUI Val Drouette de la Communauté de communes des portes Euréliennes d'Ile de France approuvé en conseil communautaire du 14 mars 2019.

Les pièces du PLUI Val Drouette sont disponibles sur le site de la Communauté de communes des portes Euréliennes d'Ile de France à l'adresse suivante :

<https://www.porteseureliennesidf.fr/pages/plui-val-drouette-185.html>

\\DESKTOP-9CMFKHH\Saint martin\Urbanisme\URBA - 2020 02 - PLUI.docx	<b>PLUI</b>				
	<b>Auteur</b>	<b>Réf interne</b>	<b>Date</b>		<b>Page</b>
	Thierry CORDELLE	Urba 2020-02	Créé le : 14/08/2020		2/28
	Version 1.2	MAJ le : 18/05/2021			

## 1. Les zones règlementaires du PLUI

Zones urbaines dites « zones U » :

UAv : cœur ancien / centre bourg → Saint Martin de Nigelles

UBb : ensembles résidentiels ou mixtes de densité moyenne constitués généralement dans le cadre de lotissements → Saint Martin de Nigelles

UBd : secteurs pavillonnaires relativement étendus et constitués sur de grands terrains paysagers sur la commune de Saint Martin de Nigelles

UC : ensembles résidentiels de grande hauteur sous forme d'habitat collectif. Ils sont situés à Epernon.

UD : concerne le secteur aménagé et inscrit dans la ZAC de la Savonnière à Epernon

UL : équipements publics → Saint Martin de Nigelles → se référer au PLUI 4.1 à partir page 104

UX : zone à vocation économique

Zones à urbaniser : AU : aucune sur Saint Martin de Nigelles

Zones agricoles A :

✓ les zones Ap, secteurs agricoles protégés d'un point de vue paysager et où les constructions sont interdites → Saint Martin de Nigelles

✓ les zones Ac, secteurs de carrières existantes

✓ les zones A\*, constituant des secteurs de taille et de capacité d'accueil limitées (STECAL)

Zones naturelles et forestières N<sup>1</sup> :

✓ N : naturelle / boisée → Saint Martin de Nigelles

✓ NL : équipements légers → Saint Martin de Nigelles

✓ Ntvb : trame verte / bleue → Saint Martin de Nigelles

## 2. Les espaces boisés classés

Ce classement interdit tout changement d'affectation ou tout mode d'occupation du sol de nature à compromettre la conservation 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 les articles L341.1 et suivants du Code Forestier.

Sauf indication 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.

En revanche, les coupes et abattages d'arbres sont soumis à déclaration préalable dans les Espaces Boisés Classés figurant comme tel aux documents graphiques.

Toutefois, aucune déclaration préalable n'est requise pour les coupes et abattages d'arbres lorsqu'ils sont :

- ✓ Dans des bois privés dotés d'un plan simple de gestion agréé ou d'un règlement type de gestion approuvé ;
- ✓ Si la coupe est déjà autorisée par l'arrêté préfectoral sur les catégories de coupes ;
- ✓ Ou en forêt publique soumise au régime forestier.

Les défrichements sont soumis à autorisation dans les espaces boisés non classés conformément aux articles L341.1 et 2 du code forestier.


Ne sont pas assujettis à autorisation de défrichement les espaces boisés suivants :

- ✓ Les bois de superficie inférieure à un seuil compris entre 0,5 et 4 hectares, fixé par département ;
- ✓ Certaines forêts communales ;

<sup>1</sup> Les zones naturelles et forestières correspondent aux secteurs, équipés ou non, à protéger en raison soit de la qualité des sites, des milieux naturels, des paysages et de leur intérêt, notamment du point de vue esthétique, historique ou écologique, soit de l'existence d'une exploitation forestière, soit de leur caractère d'espaces naturels. Les constructions nécessaires aux exploitations agricoles et forestières ou aménagements d'intérêt collectif y sont autorisées.

La zone N comprend plusieurs secteurs, à savoir des secteurs permettant de répondre à la diversité naturelle locale :

- les zones NL, secteurs naturels accueillant ou pouvant accueillir des activités de sports et loisirs de plein air
- les zones Ntvb, secteurs naturels protégés participant à la trame verte et bleue du territoire

\\DESKTOP-9CMFKHH\Saint martin\Urbanisme\URBA - 2020 02 - PLUI.docx	<b>PLUI</b>				
	<b>Auteur</b>	<b>Réf interne</b>	<b>Date</b>		<b>Page</b>
	Thierry CORDELLE	Urba 2020-02	Créé le : 14/08/2020		3/28
	Version 1.2	MAJ le : 18/05/2021			

- ✓ Les parcs ou jardins clos, de moins de 10 hectares, attenants à une habitation ;
- ✓ Les zones dans lesquelles la reconstitution des boisements après coupe rase est interdite ou réglementée, ou ayant pour but une mise en valeur agricole ;
- ✓ Les bois de moins de 30 ans.

### 3. Dispositions générales applicables à toutes les zones

#### Règlements de lotissements

Pour tout projet situé à l'intérieur d'un lotissement approuvé depuis moins de 10 ans, le règlement applicable est celui du lotissement.

En cas d'absence de règlement, ou si la date de l'arrêté d'approbation est supérieure à 10 ans, ou si le lotissement n'a pas conservé ses propres règles, c'est celui de la zone du PLUI qui s'applique.

#### Démolitions, clôtures, ravalements

**Les démolitions** sont soumises à permis de démolir, dans les périmètres de protection de Monuments historiques, du site de protection remarquable sur Epernon et dans les sites et dans les secteurs énoncés par délibération des conseils municipaux pris en application du code de l'Urbanisme.

**L'édification des clôtures** est soumise à déclaration préalable conformément au code de l'Urbanisme :

- ✓ Dans les périmètres de protection de Monuments Historiques, du site patrimonial remarquable d'Epernon ;
- ✓ Dans les zones sujettes à des risques d'inondations ;
- ✓ Dans les zones définies par délibérations des Conseils municipaux prises en application du code de l'urbanisme.

**Les ravalements sont également soumis à déclaration préalable**, conformément aux délibérations des conseils municipaux.

#### Reconstruction à l'identique des bâtiments

Conformément au Code de l'urbanisme (articles L111.15 et 23), « la reconstruction à l'identique d'un bâtiment détruit ou démoli depuis moins de dix ans est autorisée nonobstant toute disposition d'urbanisme contraire, sauf si le plan local d'urbanisme en dispose autrement, dès lors qu'il a été régulièrement édifié. »

Dans ce cadre, le PLU apporte les prescriptions suivantes :


· **Lorsque le bâtiment, régulièrement édifié, a été détruit ou démoli depuis moins de 10 ans**, la reconstruction à l'identique sera admise quelles que soient les règles du PLU en vigueur.

Toutefois, il est précisé que l'autorité compétente pourra refuser la reconstruction dans les secteurs où les occupants seraient exposés à un risque certain et prévisible de nature à mettre gravement en danger leur sécurité. Il en va notamment ainsi lorsque c'est la réalisation d'un tel risque qui a été à l'origine de la destruction du bâtiment pour la reconstruction duquel le permis est demandé.

Ces dispositions ne s'appliquent plus lorsque le bâtiment a été détruit ou démoli depuis plus de 10 ans.

### 4. Rappels divers zone UA & UB

- ✓ L'édification des clôtures est soumise à déclaration préalable, dans les périmètres de protection de monument historique, dans le site patrimonial remarquable et dans les zones concernées par les risques d'inondations et dans les sites délimités au vu des délibérations des conseils municipaux ;
- ✓ Les démolitions sont soumises à permis de démolir dans les périmètres de protection de monument historique, dans le site patrimonial remarquable et dans les sites définis dans les délibérations des conseils municipaux ;
- ✓ Toute demande d'aménagement, de construction ou de travaux situés dans un périmètre de protection de Monuments Historiques et dans le site patrimonial remarquable est soumise à l'avis de l'Architecte des Bâtiments de France. Il est fortement recommandé de consulter ce service en amont du dépôt des demandes d'autorisations d'urbanisme dans les secteurs concernés ;

\\DESKTOP-9CMFKHH\Saint martin\Urbanisme\URBA - 2020 02 - PLUI.docx	<b>PLUI</b>				
	<b>Auteur</b>	<b>Réf interne</b>	<b>Date</b>		<b>Page</b>
	Thierry CORDELLE	Urba 2020-02	Créé le : 14/08/2020		4/28
		Version 1.2	MAJ le : 18/05/2021		

- ✓ Les défrichements sont soumis à autorisation dans les espaces boisés non classés, soumis à la législation sur les défrichements ;
- ✓ Les ravalements sont soumis à déclaration préalable en application des délibérations des conseils municipaux.

## Emprise au sol

C'est la projection verticale de volume de construction, tous débords et surplombs inclus. Le % se calcule par rapport au terrain ou surface d'assiette du projet (parcelle ou unité foncière).

Sont constitutifs d'emprise au sol :

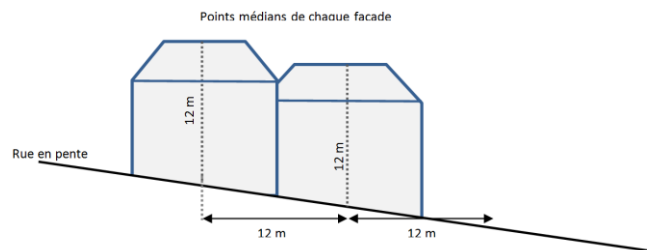
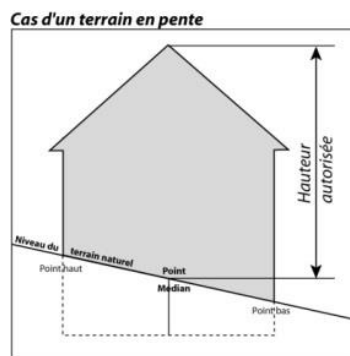
- ✓ Toute construction principale, ses annexes ;
- ✓ Toute surface dallée et couverte, même non fermée ;
- ✓ Les terrasses imperméabilisées situées à plus de 20 cm du terrain naturel.

Les sous-sols totalement enterrés débordant de l'emprise au sol de la construction en surfaces ne sont pas pris en compte.


## Hauteur maximale

La hauteur des constructions est mesurée à partir du sol naturel existant avant les travaux. La hauteur des constructions est mesurée au faîtière, ou au sommet de l'acrotère si précisé lorsque les toits terrasses sont autorisés, (ouvrages techniques en toitures, cheminées et autres superstructures exclues).

Dans le cas des terrains en pente, la cote de référence du terrain naturel sera située au point médian sous l'emprise de la future construction avant les travaux nécessaires pour la réalisation du projet.



Zone UAv

\\DESKTOP-9CMFKHH\Saint martin\Urbanisme\URBA - 2020 02 - PLUI.docx	<b>PLUI</b>				
	<b>Auteur</b>	<b>Réf interne</b>	<b>Date</b>		<b>Page</b>
	Thierry CORDELLE	Urba 2020-02	Créé le : 14/08/2020		5/28
	Version 1.2	MAJ le : 18/05/2021			

## 5. Les autorisations sous conditions particulières zone UB

### Dans les zones soumises à des risques d'inondations :

Dans les secteurs identifiés aux règlements graphiques et concernés par les risques d'inondations, les projets d'utilisation ou d'occupation du sol pourront être refusés ou soumis à l'observation de prescriptions spéciales pour toute construction :

- ✓ Leur implantation ne devra pas faire obstacle au libre écoulement des eaux ;
- ✓ Sauf indication contraire, les constructions à usage d'habitat ou d'activités (commerces et services privés, activités agricole ou forestière, et de secteurs secondaire et tertiaire) ne pourront être implantées à moins de 30 m de la Drouette et 15 m des autres cours d'eau (Guéville, Guesles, la Voise). Des dispositions différentes et moins importantes pourront être appliquées selon la configuration des terrains (pentes, hauteurs, écoulements, etc.) ;
- ✓ La cote inférieure du 1er plancher devra se situer à +20 cm au-delà de la cote référence des plus hautes eaux connues ou référence de la crue centennale ;
- ✓ Les aires de stationnements ouvertes à la libre circulation des eaux sont autorisées en-deçà de cette cote de référence ;
- ✓ Les sous-sols fermés sont interdits ;
- ✓ Les **clôtures pleines** perpendiculaires ou sécantes à la berge sont interdites.

### Dans le périmètre de protection d'un captage d'eau potable :

Les constructions et aménagements sont autorisés sous réserve de la prise en compte des contraintes liées à la préservation de la qualité des eaux souterraines, selon les recommandations de l'hydrogéologue et les dispositions de l'arrêté de DUP concerné.

### Proximité des ouvrages de transports de gaz (cf pièce n°6 du dossier de PLU)

Dès lors qu'un projet de construction se situe à proximité des ouvrages de transports de gaz (cf pièce n°6 – servitudes d'utilité publique), il convient de se conformer aux dispositions de la servitude et de consulter dès le stade d'avant-projet GRT gaz (coordonnées données en pièce n°6)

### Dans les secteurs concernés par les « enveloppes d'alerte des zones humides », identifiées sur les règlements graphiques,

En raison d'une sensibilité de zone humide pressentie mais non avérée selon la réglementation en vigueur au titre du Code de l'Environnement, il sera nécessaire, si le projet est soumis à déclaration ou à autorisation au titre de l'article L.214-1 du code de l'environnement, de confirmer ou d'infirmer la présence de zone humide, afin de :

- ✓ Chercher à éviter le dommage causé aux zones humides (mesures d'évitement) ;
- ✓ Chercher à réduire l'impact sur les zones humides, leurs fonctionnalités et leurs services rendus (mesures correctrices) ;
- ✓ S'il subsiste des impacts résiduels, ensuite et seulement, compenser le dommage résiduel identifié.

Ainsi, dans les projets portant sur des emprises supérieures à 1000 m<sup>2</sup>, pourront notamment être refusées :

- ✓ Les interventions pouvant modifier significativement la topographie (excavations, comblements, exhaussements,

dépôts de toutes nature mêmes temporaires), la structure des sols (affouillements, travaux entraînant un tassement ou ornierage) et le régime hydrologique (drainage, création de puits, de pompage, etc.).

- ✓ Certaines plantations de ligneux (arbres et arbustes) pouvant entraver la fonctionnalité de ces zones humides
- ✓ Les travaux pouvant entraîner la destruction d'une espèce protégée au titre de l'article L411.1 du code de l'Environnement ou la destruction de son habitat.

### Dans les zones identifiées comme « sensibles aux risques de retrait et gonflement de sols argileux »

Les zones potentiellement concernées sont identifiées à titre d'information au plan des contraintes (5.2).

Dans ces zones, les constructions ou occupations des sols devront s'inspirer des informations et RECOMMANDATIONS édictées en annexe du présent règlement (4.2). Dans les zones d'aléas forts et moyens, une étude de sol est fortement recommandée.

### Dans les zones où la présence ou proximité de cavités souterraines est signalée sur les règlements graphiques

Une étude de sol est obligatoire et devra être fournie à la demande d'autorisation d'urbanisme.

### Isolement acoustique des bâtiments contre les bruits aux abords des voies de transports terrestres :

Dans les secteurs affectés par le bruit aux abords des voies répertoriées par arrêté préfectoral (voir plan des contraintes n°5.2 du dossier de PLUI), les constructions nouvelles à usage d'habitation ou d'équipements doivent faire l'objet d'une isolation acoustique conforme à la réglementation en vigueur (arrêté du 30 mai 1996 pour les habitations et du 9 janvier 1995 pour les bâtiments d'enseignement).

### Protection des éléments identifiés au titre des articles L151.19 du CU :

Les travaux exécutés sur une parcelle possédant un élément repéré au titre des articles L151.19 du CU, doivent être conçus en évitant toute dénaturation des caractéristiques constituant son intérêt (cf pièce 4.3 du dossier de PLUI).


La modification de l'aspect extérieur et la démolition partielle, ou totale (pour des raisons de sécurité ou d'hygiène), de ces éléments sont subordonnées à la délivrance d'un permis de démolir ou d'une autorisation.

### Protection des éléments identifiés au titre des articles L151.23 du CU :

Les espaces concernés par la protection L151.23 du CU ne peuvent accueillir de nouvelles constructions en dehors d'extensions modérées ou de locaux accessoires d'une emprise maximale de 20 m<sup>2</sup> supplémentaires à la date d'approbation du présent PLUI.

### Les « terrains cultivés ou jardinés à protéger » identifiés au plan de zonage 5.1 :

Ils doivent être préservés en espaces naturels ; seuls sont autorisés les locaux accessoires ou serres à condition que leur emprise soit inférieure ou égale à 10 m<sup>2</sup> (valable une fois à compter de la date d'approbation du présent PLUI).

\\DESKTOP-9CMFKHH\Saint martin\Urbanisme\URBA - 2020 02 - PLUI.docx	<b>PLUI</b>				
	<b>Auteur</b>	<b>Réf interne</b>	<b>Date</b>	<b>Page</b>	
	Thierry CORDELLE	Urba 2020-02	Créé le : 14/08/2020	6/28	
	Version 1.2	MAJ le : 18/05/2021			

## 6. Caractères des zones UA

**Les zones UA** concernent les centres anciens des bourgs (Epernon et Hanches) et des villages (Gas, Droue-sur-Drouette, Saint Martin-de-Nigelles), qui se caractérisent par un tissu urbain relativement dense et des formes urbaines traditionnelles généralement héritées des époques d'urbanisation antérieures à 1940.

Les zones UA sont distinguées et correspondent à :

- ✓ **UAa** : Coeur ancien, d'origine médiévale, d'Epernon qui a largement préservé ses trames, les traces d'intérêt historique et formes traditionnelles d'origine ;
- ✓ **UAb** : Coeur ancien et centre-ville de Hanches, avec 2 sous-secteurs
  - UAb1 : coeur ancien et aménagement du coeur de village ;
  - UAb2 : extensions linéaires du centre ancien le long des RD (906, 328 et 328-1) ;
- ✓ **UAc** : Faubourgs d'Epernon dans la continuité du coeur ancien (UAa) ;
- ✓ **UAv** : Coeurs de villages des communes de Gas, Droue sur Drouette et Saint Martin-de-Nigelles.

## 7. Caractères des zones UB

**Les zones UB** correspondent aux extensions plus ou moins récentes des villes et villages. Elles accueillent de l'habitat et certaines activités économiques compatibles avec un environnement résidentiel dominant (commerces, services, artisanat, et quelques activités agricoles dans les villages, etc.).


Elles correspondent à des formes urbaines plus ou moins denses (habitat jumelé ou groupé, lotissement pavillonnaire, habitat pavillonnaire plus diffus, etc.) et à l'organisation urbaine préconisée dans le PADD (pôle structurant, pôle complémentaire et villages).

Elles sont donc réparties en 4 secteurs reprenant les caractéristiques urbaines pour respecter cette organisation spatiale :

- ✓ **UBa** : secteurs résidentiels à forte densité situés sur le pôle structurant (Epernon et Hanches) ;
- ✓ **UBb** : ensembles résidentiels ou mixtes de densité moyenne constitués généralement dans le cadre de lotissements. Cette zone est présente sur les 5 communes ;
- ✓ **UBc** : secteurs pavillonnaires de densité plus faible, constituant les extensions plus excentrées dans les villages de Gas, de Droue-sur-Drouette et Hanches en limite de Maintenon. ;
- ✓ **UBd** : secteurs pavillonnaires relativement étendus et constitués sur de grands terrains paysagers sur la commune de Saint-Martin de Nigelles.


## 8. Rappels divers zones UB

- ✓ L'édification des clôtures est soumise à déclaration préalable, dans les périmètres de protection de monument historique, dans le site patrimonial remarquable et dans les zones concernées par les risques d'inondations et dans les sites délimités au vu des délibérations des conseils municipaux ;
- ✓ Les démolitions sont soumises à permis de démolir dans les périmètres de protection de monument historique, dans le site patrimonial remarquable et dans les sites délimités au vu des délibérations des conseils municipaux ;
- ✓ Toute demande d'aménagement, de construction ou de travaux situés dans un périmètre de protection de Monuments Historiques et dans le site patrimonial remarquable est soumise à l'avis de l'Architecte des Bâtiments de France. Il est fortement recommandé de consulter ce service en amont du dépôt des demandes d'autorisations d'urbanisme dans les secteurs concernés ;
- ✓ Les défrichements sont soumis à autorisation dans les espaces boisés non classés, soumis à la législation sur les défrichements ;
- ✓ Les ravalements sont soumis à déclaration préalable en application des délibérations des conseils municipaux.

\\DESKTOP-9CMFKHH\Saint martin\Urbanisme\URBA - 2020 02 - PLUI.docx	<b>PLUI</b>				
	<i>Auteur</i>	<i>Réf interne</i>	<i>Date</i>	<i>Page</i>	
	Thierry CORDELLE	Urba 2020-02	Créé le : 14/08/2020	7/28	
	Version 1.2	MAJ le : 18/05/2021			


## 9. Zones UAv – Ubb & UBd

Item	Zone UAv	Zones Ubb & UBd
<b><u>Autorisations sous conditions particulières</u></b>	<p><b>Dans les zones soumises à des risques d'inondations :</b>            Dans les secteurs identifiés aux règlements graphiques (plan n°5.2) et concernés par les risques d'inondations, les projets d'utilisation ou d'occupation du sol pourront être refusés ou soumis à l'observation de prescriptions spéciales pour toute construction :</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>✓ Leur implantation ne devra pas faire obstacle au libre écoulement des eaux ;</li> <li>✓ Sauf indication contraire, les constructions à usage d'habitat ou d'activités (commerces et services privés, activités agricole ou forestière, et de secteurs secondaire et tertiaire) ne pourront être implantées à moins de 30 m de la Drouette et 15 m des autres cours d'eau (Guéville, Guesles, la Voise). Des dispositions différentes et moins importantes pourront être appliquées selon la configuration des terrains (pentes, hauteurs, écoulements, etc.) et pour les équipements publics d'intérêt collectif ;</li> <li>✓ La cote inférieure du 1er plancher devra se situer à + 20 cm au-delà de la cote référence des plus hautes eaux connues ou référence de la crue centennale ;</li> <li>✓ Les aires de stationnements ouvertes à la libre circulation des eaux sont autorisées en-deçà de cette cote de référence ;</li> <li>✓ Les sous-sols fermés sont interdits ;</li> <li>✓ Les clôtures pleines perpendiculaires ou sécantes à la berge sont interdites.</li> </ul> <p><b>Dans le périmètre de protection d'un captage d'eau potable :</b>            Les constructions et aménagements sont autorisés sous réserve de la prise en compte des contraintes liées à la préservation de la qualité des eaux souterraines, selon les recommandations de l'hydrogéologue et les dispositions de l'arrêté de DUP concerné.</p> <p><b>Protection des éléments de patrimoine identifiés au titre de l'article L151.19 du CU :</b>            Les travaux exécutés sur une parcelle possédant un élément bâti ou végétal repéré au titre de l'article L151.19 du CU, doivent être conçus en évitant toute dénaturation des caractéristiques constituant son intérêt (cf pièce 4.3 du dossier de PLUI).            La modification de l'aspect extérieur et la démolition partielle ou totale de ces éléments sont subordonnées à la délivrance d'un permis de démolir ou d'une</p>	<p>En plus des points du paragraphe 5 les autorisations sous conditions particulières zone UB :</p> <p><b>Isolement acoustique des bâtiments contre les bruits aux abords des voies de transports terrestres :</b>            Dans les secteurs affectés par le bruit aux abords des voies répertoriées par arrêté préfectoral (voir plan des contraintes n°5.2 du dossier de PLUI), les constructions nouvelles à usage d'habitation ou d'équipements doivent faire l'objet d'une isolation acoustique conforme à la réglementation en vigueur (arrêté du 30 mai 1996 pour les habitations et du 9 janvier 1995 pour les bâtiments d'enseignement).</p> <p><b>Protection des éléments identifiés au titre des articles L151.19 du CU :</b>            Les travaux exécutés sur une parcelle possédant un élément repéré au titre des articles L151.19 du CU, doivent être conçus en évitant toute dénaturation des caractéristiques constituant son intérêt (cf pièce 4.3 du dossier de PLUI).            La modification de l'aspect extérieur et la démolition partielle, ou totale (pour des raisons de sécurité ou d'hygiène), de ces éléments sont subordonnées à la délivrance d'un permis de démolir ou d'une autorisation.</p> <p><b>Protection des éléments identifiés au titre des articles L151.23 du CU :</b>            Les espaces concernés par la protection L151.23 du CU ne peuvent accueillir de nouvelles constructions en dehors d'extensions modérées ou de locaux accessoires d'une emprise maximale de 20 m<sup>2</sup> supplémentaires à la date d'approbation du présent PLUI.</p> <p><b>Les « terrains cultivés ou jardinés à protéger » identifiés au plan de zonage 5.1 :</b>            Ils doivent être préservés en espaces naturels ; seuls sont autorisés les locaux accessoires ou serres à condition que leur emprise soit inférieure ou égale à 10 m<sup>2</sup> (valable une fois à compter de la date d'approbation du présent PLUI).</p> <p><b>Conditions particulières et supplémentaires :</b></p> <ul style="list-style-type: none"> <li>✓ <b>L'aménagement et extensions mesurées des installations classées</b> seulement si elles sont soumises à déclaration et si elles constituent une activité compatible avec l'environnement urbain ;</li> </ul>

\\DESKTOP-9CMFKHH\Saint martin\Urbanisme\URBA - 2020 02 - PLUI.docx	<b>PLUI</b>				
	<i>Auteur</i>	<i>Réf interne</i>	<i>Date</i>		<i>Page</i>
	Thierry CORDELLE	Urba 2020-02	Créé le : 14/08/2020		8/28
	Version 1.2	MAJ le : 18/05/2021			

	<p>autorisation.</p> <p><b>Conditions particulières et supplémentaires :</b></p> <ul style="list-style-type: none"> <li>✓ <b>L'aménagement et extensions mesurées des installations classées</b> seulement si elles sont soumises à déclaration et si elles constituent une activité compatible avec l'environnement urbain des centres bourgs ;</li> <li>✓ <b>Les commerces</b> si leur surface de vente n'excède pas 300 m<sup>2</sup> ;</li> <li>✓ <b>Les activités artisanales, bureaux, services</b> si elles n'entraînent pas de gênes ou nuisances pour le voisinage ;</li> <li>✓ <b>L'habitation ou l'hébergement permanent ou touristique</b> s'il n'est pas constitué en habitations légères, camping ou stationnement de caravanes ;</li> <li>✓ <b>Les constructions si elles sont nécessaires à l'exploitation agricole ou forestière</b> dans les zones UAv situées sur Saint Martin de Nigelles et Droue-sur-Drouette.</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>✓ <b>L'habitation ou l'hébergement permanent ou touristique</b> s'il n'est pas constitué en habitations légères, camping ou stationnement de caravanes. Les aires de stationnements de moins de 20 campings-cars peuvent être tolérées dans le respect des dispositions du SPR.</li> </ul> <p><b>Les constructions et installations à usage agricole</b> sont autorisées :</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>✓ S'il s'agit d'extensions ou d'annexes ou de compléments à des installations existantes ;</li> <li>✓ Si elles n'engendrent pas de nuisances ou risques pour le voisinage et sont compatibles avec l'environnement urbain.</li> </ul> <p><b>En zones UBa, UBb et sauf indications contraires portées dans les OAP :</b></p> <ul style="list-style-type: none"> <li>✓ Dans les opérations nouvelles comportant entre 5 et 10 logements : au moins 20 % du nombre de logements seront à caractère social ou bénéficiant d'un prêt bonifié pour aider à l'accession ;</li> <li>✓ Dans les opérations comportant au moins 11 logements : au moins 25 % du nombre de logements seront à caractère social ou bénéficiant d'un prêt bonifié pour aider à l'accession.</li> </ul> <p>Le nombre de logements à réaliser en application de ce pourcentage sera arrondi à l'entier inférieur. Sont concernées les constructions neuves. Il s'applique à chaque permis ou autorisation isolée ou globalement à l'ensemble des permis dans le cadre d'opérations d'ensemble.</p>
--	---	--



\\DESKTOP-9CMFKHH\Saint martin\Urbanisme\URBA - 2020 02 - PLUI.docx	<b>PLUI</b>				
	<b>Auteur</b>	<b>Réf interne</b>	<b>Date</b>	<b>Page</b>	
	Thierry CORDELLE	Urba 2020-02	Créé le : 14/08/2020	9/28	
		Version 1.2	MAJ le : 18/05/2021		

### **Emprise au sol maximale**

*C'est la projection verticale de volume de construction, tous débords et surplombs inclus. Le % se calcule par rapport au terrain ou surface d'assiette du projet (parcelle ou unité foncière).*

*Sont constitutifs d'emprise au sol :*

- ✓ Toute construction principale, ses annexes
- ✓ Toute surface dallée et couverte, même non fermée
- ✓ Les terrasses imperméabilisées situées à plus de 20 cm du terrain naturel

*Les sous-sols totalement enterrés débordant de l'emprise au sol de la construction en surfaces ne sont pas pris en compte.*

#### Règle générale :

L'emprise au sol maximale ne pourra excéder 50 % de la superficie du terrain.

#### Dispositions particulières :

Il peut être dérogé aux règles générales pour :

- ✓ Les équipements d'intérêt collectifs ou services publics ;
- ✓ Les constructions existantes à la date d'approbation du présent PLUI ne respectant pas les dispositions ci-dessus pour :
  - Les travaux de mise en oeuvre d'une isolation par l'extérieur ou de protection contre les rayonnements solaires en saillie des façades pourront être autorisés ;
  - Les travaux de surélévation dans la limite de la hauteur maximale énoncée ci-après.

#### Règle générale :

L'emprise au sol maximale ne pourra excéder :

- ✓ **En UBb** : 30 % de la surface du terrain ;
- ✓ **En UBd** : 15 % de la superficie du terrain.

#### Dispositions particulières :

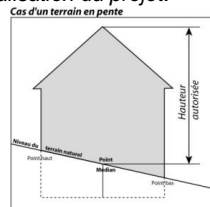
Il peut être dérogé aux règles générales pour :

- Les équipements ou ouvrages d'intérêt collectifs ou services publics ;
- ✓ Les constructions existantes à la date d'approbation du présent PLUI ne respectant pas les dispositions ci-dessus pour :
  - Les travaux de mise en oeuvre d'une isolation par l'extérieur ou de protection contre les rayonnements solaires en saillie des façades pourront être autorisés.
  - Les travaux de surélévation dans la limite de la hauteur maximale énoncée au paragraphe suivant.
  - Des extensions limitées à 10 m<sup>2</sup> d'emprise complémentaire par rapport à l'emprise existante à la date d'approbation du PLUI.

### **Hauteur maximale**

*La hauteur des constructions est mesurée à partir du sol naturel existant avant les travaux. La hauteur des constructions est mesurée au faitage, ou au sommet de l'acrotère si précisé lorsque les toits terrasses sont autorisés, (ouvrages techniques en toitures, cheminées et autres superstructures exclues).*

*Dans le cas des terrains en pente, la cote de référence du terrain naturel sera située au point médian sous l'emprise de la future construction avant les travaux nécessaires pour la réalisation du projet.*



#### Règle générale :

La hauteur maximale des constructions ne pourra excéder 10 m au faitage et 7 m à l'acrotère<sup>2</sup>.

#### Dispositions particulières :

Une hauteur différente pourra être admise ou imposée :

- ✓ Pour les constructions existantes dont la hauteur ne respecte pas les règles ci-dessus. Seuls des travaux d'extension dans la limite d'emprise donnée en 4.1 sont autorisés ;
- ✓ Pour les travaux de mise en oeuvre d'une isolation par l'extérieur ou de protection contre les rayonnements solaires en saillie de façades sont autorisés quelle que soit leur hauteur ;
- ✓ Lorsqu'il s'agit d'équipements d'intérêt collectifs ou services publics ;
- ✓ Pour les locaux accessoires (cf lexique) implantés en limite séparative, leur hauteur hors tout est limitée à 3 m pour les toits terrasses ou à 1 seul versant, et à 4 m sinon.

#### Règle générale :

La hauteur maximale des constructions ne pourra excéder :


- ✓ **En UBb** : 10 mètres au faitage et 7 mètres à l'égout du toit ou à l'acrotère, hors ouvrages techniques (cheminées, antennes, etc.). Le nombre de niveaux admissibles est R+1+ combles.
- ✓ **En UBd** : 8 m au faitage et 5,50 m à l'égout du toit ou à l'acrotère. Le nombre de niveaux admissibles est R+1 ou R+C.

#### Dispositions particulières :

Une hauteur différente pourra être admise ou imposée :

- ✓ Pour les constructions existantes dont la hauteur ne respecte pas les règles ci-dessus. Seuls des travaux d'extension dans la limite d'emprise donnée en 4.1 sont autorisés ;
- ✓ Pour les travaux de mise en oeuvre d'une isolation par l'extérieur ou de protection contre les rayonnements solaires en saillie de façades sont autorisés quelle que soit leur hauteur ;
- ✓ Lorsqu'il s'agit d'équipements ou ouvrages d'intérêt collectifs ou services publics ;
- ✓ Pour les locaux accessoires (cf lexique) implantés en limite séparative, leur hauteur hors tout est limitée à 3 m pour les toits terrasses ou à 1 seul versant, et à 4 m sinon.

<sup>2</sup> **Acrotère** : parties de socles placées aux extrémités ou au sommet d'un fronton pour servir de support à des ornements ou cheminées.

\\DESKTOP-9CMFKHH\Saint martin\Urbanisme\URBA - 2020 02 - PLUI.docx	<b>PLUI</b>				
	<i>Auteur</i>	<i>Réf interne</i>	<i>Date</i>	<i>Page</i>	
	Thierry CORDELLE	Urba 2020-02	Créé le : 14/08/2020	10/28	
		Version 1.2	MAJ le : 18/05/2021		

### **Implantation des constructions par rapport aux voies et emprises publiques**

*Les dispositions du présent article s'appliquent aux constructions implantées le long des emprises publiques et des voies ouvertes à la circulation générale, que celles-ci soient de statut public ou privé.*

*Le retrait des constructions est mesuré perpendiculairement depuis chaque point de la façade jusqu'à l'alignement actuel ou projeté.*

*Ne sont pas concernés par les règles de retrait, s'ils ne sont pas à l'alignement, les éléments tels que les rampes d'accès, les perrons, les débords de toiture, les corniches, les balcons, les oriels en étage, les cours anglaises, les marquises et sas d'entrée d'une emprise au sol inférieure à 5 m<sup>2</sup>.*

*Par ailleurs, les fondations et sous-sols ne doivent pas présenter de dépassement sous le domaine public.*

### **Implantation des constructions par rapport aux limites séparatives**

*Les dispositions du présent article régissent*

#### **Règle générale :**

Les constructions devront être implantées :

- ✓ Soit à l'alignement des voies ;
- ✓ Soit en retrait d'au moins 5 m de l'alignement. Dans ce cas, la continuité de l'alignement sera assurée par une clôture conforme à l'article 5.3.

#### **Dispositions particulières :**

Les constructions peuvent déroger aux règles générales dans les conditions suivantes :

- ✓ Dans le cas de construction existante ne respectant pas les règles générales, des réhabilitations, des extensions ou surélévations pourront être autorisées dans le prolongement de l'existant, sans pour autant aggraver l'exception à la règle générale ;
- ✓ Dans le cas d'un terrain bordé par plusieurs voies, les constructions sont soumises à la règle générale sur au moins l'une de ces voies, notamment celle par laquelle se fait l'accès automobile au terrain. La limite avec les autres voies pourra alors être considérée comme une limite séparative pour laquelle s'appliquera la règle par rapport aux limites séparatives dans le § suivant ;
- ✓ Dans le cas de locaux accessoires (cf.lexique), ils pourront être implantés à l'alignement ou en retrait d'au moins 1 m ;
- ✓ Lorsqu'il s'agit d'équipements d'intérêt collectifs ou services publics ;
- ✓ Le long des cours d'eau, Sauf indication contraire, les constructions à usage d'habitat ou d'activités (commerces et services privés, activités agricole ou forestière, et de secteurs secondaire et tertiaire) ne pourront être implantées à moins de 30 m de la Drouette et 15 m des autres cours d'eau (Guéville, Guesles, la Voise). Des dispositions différentes et moins importantes pourront être appliquées selon la configuration des terrains (pentes, hauteurs, écoulements, etc.). Et les clôtures ne devront pas faire obstacle au libre écoulement des eaux. En UAb1, le recul par rapport au cours d'eau pourra être réduit, si toutes les dispositions sont prises pour limiter l'impact d'inondations sur le site.

Les constructions seront implantées :

- ✓ Soit sur une ou plusieurs limites séparatives ;
- ✓ Soit en retrait d'1 ou plusieurs limites séparatives avec un recul d'au moins 3 m, et d'au moins 6 m s'il existe des vues (cf. lexique).

#### **Règle générale :**

**En UBb**, les constructions devront être implantées :

- ✓ Soit à l'alignement des voies ;
- ✓ Soit en retrait d'au moins 5 m de l'alignement.

**En UBd** : les constructions devront être implantées en retrait d'au moins 10 m de l'alignement.

#### **Dispositions particulières :**


Les constructions peuvent déroger aux règles générales dans les conditions suivantes :

- ✓ Dans le cas de construction existante ne respectant pas les règles générales ;
- ✓ des réhabilitations, des extensions ou surélévations pourront être autorisées dans le prolongement de l'existant, sans pour autant aggraver l'exception à la règle générale ;
- ✓ Dans le cas d'un terrain bordé par plusieurs voies, les constructions sont soumises à la règle générale sur au moins l'une de ces voies, notamment celle par laquelle se fait l'accès automobile au terrain. La limite avec les autres voies pourra alors être considérée comme une limite séparative pour laquelle s'appliquera la règle par rapport aux limites séparatives dans le § suivant ;
- ✓ Dans le cas de locaux accessoires (cf.lexique), ils pourront être implantés à l'alignement ou en retrait d'au moins 1 m.
- ✓ Lorsqu'il s'agit d'équipements ou ouvrages d'intérêt collectifs ou services publics ;
- ✓ Le long des cours d'eau, Sauf indication contraire, les constructions à usage d'habitat ou d'activités (commerces et services privés, activités agricole ou forestière, et de secteurs secondaire et tertiaire) ne pourront être implantées à moins de 30 m de la Drouette et 15 m des autres cours d'eau (Guéville, Guesles, la Voise). Des dispositions différentes et moins importantes pourront être appliquées selon la configuration des terrains (pentes, hauteurs, écoulements, etc.). Et les clôtures ne devront pas faire obstacle au libre écoulement des eaux ;
- ✓ En application de l'article R 151-21 du code de l'urbanisme, dans le cas d'un lotissement ou dans celui de la construction, sur le même terrain, de plusieurs bâtiments dont le terrain d'assiette doit faire l'objet d'une division en propriété ou en jouissance, les règles édictées au présent article sont appréciées au regard de chacun des lots.


#### **Règle générale :**

**En UBb**, Les constructions seront implantées :


- ✓ Soit sur une ou plusieurs limites séparatives ;
- ✓ Soit en retrait d'1 ou plusieurs limites séparatives avec un recul d'au moins 3 m, et d'au moins 6 m s'il existe des vues (cf. lexique).

\\DESKTOP-9CMFKHH\Saint martin\Urbanisme\URBA - 2020 02 - PLUI.docx	<b>PLUI</b>				
	<i>Auteur</i>	<i>Réf interne</i>	<i>Date</i>	<i>Page</i>	
	Thierry CORDELLE	Urba 2020-02	Créé le : 14/08/2020	11/28	
	Version 1.2	MAJ le : 18/05/2021			


<p><i>l'implantation des constructions par rapport aux limites séparatives du terrain, c'est-à-dire les limites latérales et de fond de terrain qui ne sont pas concernées par l'application de l'alinéa précédent « par rapport aux voies et emprises publiques »</i></p>	<p><b>Dispositions particulières :</b> Les constructions peuvent déroger à la règle générale dans les conditions suivantes::</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>✓ Lorsqu'il s'agit de constructions existantes dont l'implantation ne respecte pas les normes de retrait définies ci-dessus. Dans ce cas, des travaux de réhabilitation, d'extension ou de surélévation sont autorisés dans le prolongement des murs existants, sans toutefois se rapprocher davantage des limites séparatives et dès lors que les façades ou pignons créés ne comportent pas de vues (cf lexique) ;</li> <li>✓ Lorsqu'il s'agit d'équipements d'intérêt collectifs ou services publics ;</li> <li>✓ Les locaux accessoires (cf lexique) pourront être édifiés en limite séparative ou à au moins 1 m de celle-ci ;</li> <li>✓ Dans le cas d'une opération d'ensemble présentant une unité de conception architecturale, les constructions pourront être implantées en limite séparative ou en retrait d'au moins 2 m, et d'au moins 4 m s'il existe des vues (cf. lexique) ;</li> <li>✓ Dans le cas de l'existence d'une servitude de « cour commune » établie par acte authentique, les constructions peuvent être implantées différemment de la règle générale, en respectant les minima imposés par la servitude ;</li> <li>✓ Le long des cours d'eau, Sauf indication contraire, les constructions à usage d'habitat ou d'activités (commerces et services privés, activités agricole ou forestière, et de secteurs secondaire et tertiaire) ne pourront être implantées à moins de 30 m de la Drouette et 15 m des autres cours d'eau (Guéville, Guesles, la Voise). Des dispositions différentes et moins importantes pourront être appliquées selon la configuration des terrains (pentes, hauteurs, écoulements, etc.). Et les clôtures ne devront pas faire obstacle au libre écoulement des eaux. En UAb1, le recul par rapport au cours d'eau pourra être réduit, si toutes les dispositions sont prises pour limiter l'impact d'inondations sur le site.</li> </ul>	<p><b>En UBd</b>, les constructions seront implantées en retrait des limites séparatives avec un recul d'au moins 5 m, et d'au moins 10 m s'il existe des vues (cf. lexique). <b>Dispositions particulières :</b> Les constructions peuvent déroger à la règle générale dans les conditions suivantes :</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>✓ Lorsqu'il s'agit de constructions existantes dont l'implantation ne respecte pas les normes de retrait définies ci-dessus. Dans ce cas, des travaux de réhabilitation, d'extension ou de surélévation sont autorisés dans le prolongement des murs existants, sans toutefois se rapprocher davantage des limites séparatives et dès lors que les façades ou pignons créés ne comportent pas de vues (cf lexique) ;</li> <li>✓ Lorsqu'il s'agit d'équipements ou ouvrages d'intérêt collectifs ou services publics ;</li> <li>✓ Les locaux accessoires (cf lexique) pourront être édifiés en limite séparative ou à au moins 1 m de celle-ci ;</li> <li>✓ Le long des cours d'eau, Sauf indication contraire, les constructions à usage d'habitat ou d'activités (commerces et services privés, activités agricole ou forestière, et de secteurs secondaire et tertiaire) ne pourront être implantées à moins de 30 m de la Drouette et 15 m des autres cours d'eau (Guéville, Guesles, la Voise). Des dispositions différentes et moins importantes pourront être appliquées selon la configuration des terrains (pentes, hauteurs, écoulements, etc.). Et les clôtures ne devront pas faire obstacle au libre écoulement des eaux ;</li> <li>✓ En application de l'article R 151-21 du code de l'urbanisme, dans le cas d'un lotissement ou dans celui de la construction, sur le même terrain, de plusieurs bâtiments dont le terrain d'assiette doit faire l'objet d'une division en propriété ou en jouissance, les règles édictées au présent article sont appréciées au regard de chacun des lots.</li> </ul>
<p><b><u>Implantation des constructions par rapport aux autres constructions</u></b></p> <p><i>Les dispositions du présent article régissent l'implantation des constructions les unes par rapport aux autres, sur un même terrain. Les distances sont mesurées perpendiculairement en tous points des façades.</i></p>	<p><b>Règle générale :</b> Les constructions principales devront être implantées avec une distance d'au moins 4 m mesurée entre les points les plus proches des façades. Cette distance sera portée à 8 m s'il existe des vues.</p> <p><b>Dispositions particulières :</b> Les constructions peuvent être implantées différemment des règles générales :</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>✓ Lorsqu'il s'agit de constructions existantes dont l'implantation ne respecte pas les normes de retrait définies ci-dessus. Dans ce cas, des travaux de réhabilitation, d'extension ou de surélévation sont autorisés dans le prolongement</li> </ul>	<p><b>Règle générale :</b> En UBb &amp; en UBd, les constructions principales devront être implantées avec une distance d'au moins 4 m mesurée entre les points les plus proches des façades. Cette distance sera portée à 8 m s'il existe des vues.</p> <p><b>Dispositions particulières :</b></p> <ul style="list-style-type: none"> <li>✓ Lorsqu'il s'agit de constructions existantes dont l'implantation ne respecte pas les normes de retrait définies ci-dessus. Dans ce cas, des travaux de réhabilitation, d'extension ou de surélévation sont autorisés dans le prolongement des murs existants dès lors que les façades ou pignons créés dans le prolongement ne comportent pas de vues (cf lexique) ;</li> </ul>

\\DESKTOP-9CMFKHH\Saint martin\Urbanisme\URBA - 2020 02 - PLUI.docx	<b>PLUI</b>			
	<i>Auteur</i>	<i>Réf interne</i>	<i>Date</i>	
	Thierry CORDELLE	Urba 2020-02	Créé le : 14/08/2020	
	Version 1.2	MAJ le : 18/05/2021	12/28	


	<p>des murs existants dès lors que les façades ou pignons créés dans le prolongement ne comportent pas de vues (cf lexique) ;</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>✓ Lorsqu'il s'agit d'équipements d'intérêt collectifs ou services publics ;</li> <li>✓ Lorsqu'il s'agit de locaux accessoires (cf lexique) ;</li> <li>✓ Dans le cas de l'existence d'une servitude de « cour commune » établie par acte authentique, les constructions peuvent être implantées différemment des règles générales, en respectant les minima imposés par la servitude.</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>✓ Lorsqu'il s'agit d'équipements ou ouvrages d'intérêt collectifs ou services publics ;</li> <li>✓ Lorsqu'il s'agit de locaux accessoires (cf lexique) ;</li> <li>✓ Dans le cas de l'existence d'une servitude de « cour commune » établie par acte authentique, les constructions peuvent être implantées différemment des règles générales, en respectant les minima imposés par la servitude ;</li> <li>✓ En application de l'article R 151-21 du code de l'urbanisme, dans le cas d'un lotissement ou dans celui de la construction, sur le même terrain, de plusieurs bâtiments dont le terrain d'assiette doit faire l'objet d'une division en propriété ou en jouissance, les règles édictées au présent article sont appréciées au regard de chacun des lots.</li> </ul>
<p><b>Les toitures</b></p>	<p>Les toitures des constructions principales, des annexes, des extensions devront s'intégrer dans leur environnement proche et présenter une harmonie sur l'unité foncière.</p> <p><b>Formes de toitures :</b></p> <p><b>Les toitures à pentes</b> seront comprises entre 35 à 45° en UAv.</p> <p>Des pentes de toits plus faibles peuvent être autorisées pour les vérandas, les auvents et bûchers, les aménagements de places de stationnements couvertes, et sur les annexes ou parties de constructions inférieures à 25 m<sup>2</sup> d'emprise.</p> <p>Les matériaux doivent présenter un des aspects suivants : ardoises, tuiles plates, tuiles mécaniques sans cotes de teinte vieillie non uniforme, petit moule ou d'aspect petit moule. Les toitures peuvent également être végétalisées.</p> <p><b>Dans toutes les zones UA à l'exception de UAb1, les toitures terrasses</b> sont autorisées sur des constructions dans l'un des cas suivants :</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>✓ Sur des parties de constructions, dont l'emprise au sol n'excèdera pas 30% de l'emprise bâtie globale ;</li> <li>✓ Sur les bâtiments publics, ou privés d'intérêt collectif ;</li> <li>✓ Sur des constructions respectant les critères énergétiques performants par rapport à la réglementation thermique en vigueur et si elles sont végétalisées.</li> </ul> <p>Dans tous les cas et toutes les zones UA, elles feront l'objet d'un traitement qui, par leur volume, les matériaux, les couleurs et le traitement de l'acrotère, garantit une bonne insertion dans le site, et notamment depuis l'espace public.</p> <p><b>Pour les locaux accessoires :</b></p> <p>- <b>En UAb et UAv</b>, une plus grande diversité de matériaux sont autorisés. Mais restent interdits la tôle ondulée, la tôle non teintée, et matériaux précaires.</p> <p><b>Les ouvertures en toiture :</b></p> <p>Pour les ouvertures dans les toitures, l'importance de la surface vitrée n'excèdera pas <b>30 %</b> de la superficie du versant sur laquelle elles seront implantées.</p> <p><b>Edicules et ouvrages en toitures :</b></p>	<p>Les toitures des constructions principales, des annexes, des extensions devront s'intégrer dans leur environnement proche et présenter une harmonie sur l'unité foncière.</p> <p><b>Formes de toitures :</b></p> <p><b>Les toitures à pentes</b> seront comprises entre 35 et 45° et seront généralement à deux pans.</p> <p>Une plus grande diversité dans le traitement des toitures pourra être autorisée pour les équipements collectifs et dans le cas d'un ensemble de constructions présentant une unité de conception architecturale, sous réserve d'une bonne intégration dans l'environnement.</p> <p>Des pentes de toits plus faibles peuvent être autorisées pour les vérandas, les auvents et bûchers, les aménagements de places de stationnements couvertes, et sur les annexes.</p> <p>Les matériaux doivent présenter un des aspects suivants : ardoises, tuiles plates, tuiles mécaniques sans cotes de teinte vieillie non uniforme, petit moule ou d'aspect petit moule. Le zinc et aspects similaires sont admis sauf à Droue sur Drouette. Les toitures peuvent également être végétalisées.</p> <p><b>En UBb</b>, peuvent également être autorisées le chaume.</p> <p><b>Les toitures terrasses</b> sont autorisées sous réserve de faire l'objet d'un traitement qui, par leur volume, les matériaux, les couleurs et le traitement de l'acrotère, garantit une bonne insertion dans le site, et notamment depuis l'espace public.</p> <p><b>Pour les locaux accessoires</b>, une plus grande diversité de matériaux sont autorisés. Mais restent interdits la tôle ondulée, la tôle non teintée, le papier goudronné et matériaux précaires.</p> <p><b>Edicules et ouvrages en toitures :</b></p> <p>Pour toutes les toitures, les édicules et ouvrages techniques doivent être intégrés dans le volume de la construction.</p> <p>Seules les cheminées peuvent dépasser du volume de la toiture. Les cheminées doivent être traitées avec les matériaux, d'aspect et de couleurs, en harmonie</p>

\\DESKTOP-9CMFKHH\Saint martin\Urbanisme\URBA - 2020 02 - PLUI.docx	<b>PLUI</b>			
	<i>Auteur</i>	<i>Réf interne</i>	<i>Date</i>	
	Thierry CORDELLE	Urba 2020-02	Créé le : 14/08/2020	
	Version 1.2	MAJ le : 18/05/2021	13/28	

	Pour toutes les toitures, les édifices et ouvrages techniques tels que machinerie d'ascenseurs, gaines de ventilation, extracteurs, doivent être intégrés dans le volume de la construction. Seules les cheminées peuvent dépasser du volume de la toiture. Les cheminées doivent être traitées avec les matériaux, d'aspect et de couleurs, en harmonie avec ceux de la construction.	avec ceux de la construction.
<b>Les façades</b>	<p><b>Aspect des façades</b> Les matériaux présentant des aspects assimilés à des carreaux de plâtre, briques creuses, parpaings, matériaux destinés à être recouverts d'un parement ou d'enduits ou de matériaux pour constructions précaires sont interdits ou ne peuvent être laissés apparents sur les parements extérieurs des constructions. Sur les façades, les couleurs et teintes criardes ou vives ainsi que le blanc pur sont interdits. Les teintes sobres et naturelles dans la gamme des beiges et gris ocrés et bois naturel sont privilégiées pour les façades. De plus, pour les constructions principales, sont interdits les matériaux pour constructions précaires (de types ou assimilés à des aspects « tôle ondulée, plastique ondulé, bardeaux d'asphalte », etc.). Les locaux accessoires (cf lexique) aux constructions principales et les extensions de construction (hormis les vérandas), visibles depuis les voies doivent être réalisés dans des matériaux d'aspects identiques à la construction principale ou à celle à laquelle ils se rattachent.</p> <p><b>Ouvrages et éléments techniques en façade</b> Les antennes seront préférentiellement placées en combles ou de manière à être le moins visibles possibles depuis l'espace public. Sont interdits les climatiseurs posés en façade sur rue ou visible depuis un lieu de passage public. Les caissons et volets roulants ne doivent pas présenter de saillie en façade, en surplomb de la voirie ou de l'espace public, ni sous le linteau.</p>	<p><b>Aspect des façades</b> Les matériaux présentant des aspects assimilés à des carreaux de plâtre, briques creuses, parpaings, matériaux destinés à être recouverts d'un parement ou d'enduits ou de matériaux pour constructions précaires sont interdits ou ne peuvent être laissés apparents sur les parements extérieurs des constructions. Sur les façades, les couleurs et teintes criardes ou vives ainsi que le blanc pur sont interdits. Les teintes sobres et naturelles dans la gamme des beiges et gris ocrés et bois naturel sont privilégiées pour les façades. De plus, pour les constructions principales, sont interdits les matériaux pour constructions précaires (de types ou assimilés à des aspects « tôle ondulée, plastique ondulé, bardeaux d'asphalte », etc.). Les locaux accessoires (cf lexique) aux constructions principales et les extensions de construction (hormis les vérandas), visibles depuis les voies doivent être réalisés dans des matériaux d'aspects identiques à la construction principale ou à celle à laquelle ils se rattachent.</p> <p><b>Ouvrages et éléments techniques en façade</b> Les antennes seront préférentiellement placées en combles ou de manière à être le moins visibles possibles depuis l'espace public. Sont interdits les climatiseurs posés en façade sur rue ou visible depuis un lieu de passage public. Les caissons et volets roulants ne doivent pas présenter de saillie en façade, en surplomb de la voirie ou de l'espace public, ni sous le linteau.</p> <p><b>Locaux accessoires pour le stockage des déchets :</b> Dans les opérations d'ensemble ou pour les constructions comportant plus de 3 logements et/ou des activités, les projets devront prévoir un aménagement spécifique adapté à la collecte sélective des ordures ménagères en vigueur sur la zone. Leur surface sera fonction des besoins liés au stockage des containers nécessaires à la mise en place de la collecte sélective selon l'importance de la construction. Ils seront aménagés pour être facilement accessibles depuis les voies accessibles aux véhicules de collecte sous forme de locaux aérés et équipés pour être facilement nettoyés ou des abris couverts. Ils seront conçus en harmonie d'aspect avec les clôtures.</p>
<b>Les clôtures sur voie</b>	<p><b>Les clôtures sur voie :</b> La hauteur des clôtures (hors poteaux dont le dépassement sera limité à 20 cm)</p>	<p>Les clôtures seront constituées soit par :</p> <p>✓ Un mur plein soit enduit ou crépi à l'identique de la construction principale,</p>


\\DESKTOP-9CMFKHH\Saint martin\Urbanisme\URBA - 2020 02 - PLUI.docx	<b>PLUI</b>				
	<i>Auteur</i>	<i>Réf interne</i>	<i>Date</i>	<i>Page</i>	
	Thierry CORDELLE	Urba 2020-02	Créé le : 14/08/2020	14/28	
	Version 1.2	MAJ le : 18/05/2021			

	<p>sera de :</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>✓ 2 m maximum en UAV sur Saint Martin de Nigelles</li> </ul> <p><b>Composition :</b> Les clôtures seront constituées soit par :</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>✓ Un mur plein soit enduit ou crépi à l'identique de la construction principale, soit réalisé en matériaux d'aspect de pierres, moellons ou parements pierres ;</li> <li>✓ Un muret d'une hauteur maximale de 0,90 m surmonté de grilles, éventuellement ornées d'essences végétales grimpantes ou munies de festonnage de même teinte et aspect que la grille, ou d'éléments à claire-voie. Le muret sera constitué dans les matériaux ou aspects de même nature précédemment cités pour les murs pleins.</li> </ul> <p><b>Interdictions :</b></p> <ul style="list-style-type: none"> <li>✓ Les clôtures d'aspect panneaux plaques de béton ;</li> <li>✓ Les grillages sauf dispositions particulières ci-après ;</li> <li>✓ Les éléments occultant de type canisses, brandes, claustras, palissades, pare-vues, etc. ;</li> <li>✓ Les matériaux présentant des aspects assimilés à des carreaux de plâtre, briques creuses, parpaings, matériaux destinés à être recouverts d'un parement ou d'enduits ou de matériaux pour constructions précaires laissés apparents.</li> </ul> <p><b>Dispositions particulières :</b> <b>Dans toutes les zones UA :</b></p> <ul style="list-style-type: none"> <li>✓ La conservation ou reconstruction de murs anciens existants en matériaux traditionnels (pierres, briques, moellons, etc.) pourra être imposée ;</li> <li>✓ Les portes charretières ou piétonnières seront dans la mesure du possible conservées et traitées simplement en harmonie avec la construction.</li> </ul>	<p>soit réalisé en matériaux d'aspect de briques traditionnelles, pierres, moellons ou parements pierres. Sa hauteur ne pourra excéder 1,80 m (hors piliers ou poteaux dont le dépassement sera limité à 20 cm) ;</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>✓ Un muret d'une hauteur maximale de 1,10 m surmonté d'éléments à claire-voie. Le muret sera constitué dans les matériaux ou aspects de même nature précédemment cités pour les murs pleins. La hauteur de l'ensemble ne pourra excéder 2m. ;</li> <li>✓ De haies vives doublées ou non d'un grillage.</li> </ul> <p><b>Dans toutes les zones :</b></p> <ul style="list-style-type: none"> <li>✓ La conservation ou reconstruction de murs anciens existants en matériaux traditionnels (pierres, briques, moellons, etc.) pourra être imposée ;</li> <li>✓ Les portes charretières ou piétonnières seront dans la mesure du possible conservées et traitées simplement en harmonie avec la construction.</li> </ul> <p><b>Les interdictions :</b></p> <ul style="list-style-type: none"> <li>✓ En limite des voies et espaces publics, les clôtures d'aspect panneaux plaques de béton (sauf à Hanches) ;</li> <li>✓ les éléments occultants de type canisses, brandes, claustras, palissades, pare-vues, etc. en limite des voies ;</li> <li>✓ Les matériaux présentant des aspects assimilés à des carreaux de plâtre, briques creuses, parpaings, matériaux destinés à être recouverts d'un parement ou d'enduits ou de matériaux pour constructions précaires laissés apparents.</li> </ul>
<p><b>Les clôtures en limite séparative</b></p>	<p><b>Les clôtures en limite séparative :</b> La hauteur des clôtures est fixée à 2,20 m maximum.</p> <p>Des dispositions particulières pourront être imposées le long des emprises SNCF pour des raisons de sécurité.</p> <p><b>Sont interdits :</b></p> <ul style="list-style-type: none"> <li>✓ Les matériaux présentant des aspects assimilés à des carreaux de plâtre, briques creuses, parpaings, matériaux destinés à être recouverts d'un parement ou d'enduits ou de matériaux pour constructions précaires laissés apparents.</li> </ul> <p><b>En UAV</b>, elles ne sont pas réglementées dans leur aspect, sauf interdictions précitées.</p>	<p><b>Les clôtures en limite séparative :</b> La hauteur des clôtures est fixée à 2 m maximum.</p> <p>Des dispositions particulières pourront être imposées le long des emprises SNCF pour des raisons de sécurité.</p>
<p><b>Les clôtures dans les secteurs à risque</b></p>	<p><b>Les clôtures dans les secteurs à risques d'inondations :</b> Elles ne devront pas faire obstacle au libre écoulement des eaux.</p>	<p><b>Les clôtures dans les secteurs à risques d'inondations :</b> Elles ne devront pas faire obstacle au libre écoulement des eaux.</p>

\\DESKTOP-9CMFKHH\Saint martin\Urbanisme\URBA - 2020 02 - PLUI.docx	<b>PLUI</b>			
	<i>Auteur</i>	<i>Réf interne</i>	<i>Date</i>	
	Thierry CORDELLE	Urba 2020-02	Créé le : 14/08/2020	
	Version 1.2	MAJ le : 18/05/2021	15/28	


<b><u>d'inondation</u></b>		
<b><u>Les clôtures en limite des zones naturelles agricoles</u></b>	<p><b>Les clôtures en limite des zones naturelles ou agricoles :</b> En limite des zones naturelles et agricoles, les clôtures seront constituées de haies plantées d'essences locales aux tailles et temps de floraison variées, éventuellement doublées de grilles ou grillages à large maille. Elles devront notamment être conçues pour permettre une perméabilité nécessaire au passage de la petite faune.</p>	<p><b>Les clôtures en limite des zones naturelles ou agricoles :</b> En limite des zones naturelles et agricoles, les clôtures seront constituées de haies plantées d'essences locales aux tailles et temps de floraison variées, éventuellement doublées de grilles ou grillages à large maille. Elles devront notamment être conçues pour permettre une perméabilité nécessaire au passage de la petite faune. Des aménagements de haies hautes et denses seront autorisés avec éventuellement des pare-vues et protections pleines dissimulées les plantations conformément aux dispositions figurant en pièce n°4.2 du PLUI (page 24)</p>
<b><u>Les éléments du patrimoine bâti</u></b>	<p>Tous les travaux réalisés sur des éléments bâtis recensés au titre de l'article L 151.19 du code de l'urbanisme<sup>3</sup> doivent être conçus, dans le sens de leur préservation et de leur mise en valeur (cf pièce 4.3 du dossier de PLUI). Leur suppression est interdite, sauf dérogations expresses motivées par l'atteinte à la sécurité des biens et personnes :</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>✓ Toute démolition partielle devra faire l'objet d'un permis de démolir, toute intervention devra faire l'objet d'un permis ou à minima d'une déclaration préalable.</li> </ul>	<p>Tous les travaux réalisés sur des éléments bâtis recensés au titre de l'article L 151.19 du code de l'urbanisme doivent être conçus, dans le sens de leur préservation et de leur mise en valeur (cf pièce 4.3 du dossier de PLUI). Leur suppression est interdite, sauf dérogations expresses motivées par l'atteinte à la sécurité des biens et personnes : toute démolition partielle devra faire l'objet d'un faire l'objet d'un permis de démolir, toute intervention devra faire l'objet d'un permis ou à minima d'une déclaration préalable.</p>
<b><u>Dispositions en faveur de l'environnement</u></b>	<p><b>Les dispositifs de production d'énergie renouvelable :</b> En toiture, les dispositifs de production d'énergie solaire sont autorisés sous réserve :</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>✓ Qu'ils soient de ton uni ;</li> <li>✓ Qu'ils soient intégrés à la couverture, les panneaux ne devant pas être disposés en saillie ;</li> <li>✓ Qu'ils soient disposés en cohérence et composés avec les ouvertures en toiture et façade ;</li> <li>✓ Que la nappe de panneaux reste d'une forme simple non crénelée.</li> </ul> <p>L'installation de dispositifs de production d'énergie renouvelable pour l'approvisionnement énergétique des constructions (chaudière bois, eau chaude sanitaire solaire, pompes à chaleur, photovoltaïque, géothermie...) est recommandée.</p> <p><b>Les recommandations en faveur du développement durable</b></p>	<p><b>Les dispositifs de production d'énergie renouvelable :</b> En toiture, les dispositifs de production d'énergie solaire sont autorisés sous réserve :</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>✓ Qu'ils soient de ton uni ;</li> <li>✓ Qu'ils soient intégrés à la couverture, les panneaux ne devant pas être disposés en saillie ;</li> <li>✓ Qu'ils soient disposés en cohérence et composés avec les ouvertures en toiture et façade ;</li> <li>✓ Que la nappe de panneaux reste d'une forme simple non crénelée.</li> </ul> <p>L'installation de dispositifs de production d'énergie renouvelable pour l'approvisionnement énergétique des constructions (chaudière bois, eau chaude sanitaire solaire, pompes à chaleur, photovoltaïque, géothermie...) est recommandée.</p> <p><b>Les recommandations en faveur du développement durable</b></p>

<sup>3</sup> Le règlement peut identifier et localiser les éléments de paysage et identifier, localiser et délimiter les quartiers, îlots, immeubles bâtis ou non bâtis, espaces publics, monuments, sites et secteurs à protéger, à conserver, à mettre en valeur ou à requalifier pour des motifs d'ordre culturel, historique ou architectural et définir, le cas échéant, les prescriptions de nature à assurer leur préservation leur conservation ou leur restauration. Lorsqu'il s'agit d'espaces boisés, il est fait application du régime d'exception prévu à l'article L. 421-4 pour les coupes et abattages d'arbres. Article L. 421-4 du code de l'urbanisme : Un décret en Conseil d'Etat arrête la liste des constructions, aménagements, installations et travaux qui, en raison de leurs dimensions, de leur nature ou de leur localisation, ne justifient pas l'exigence d'un permis et font l'objet d'une déclaration préalable. Ce décret précise les cas où les clôtures sont également soumises à déclaration préalable. Ce décret arrête également la liste des cas dans lesquels il est fait exception à l'obligation de déclaration préalable à laquelle sont soumises les coupes et abattages d'arbres dans les bois, forêts ou parcs situés sur le territoire de communes où l'établissement d'un plan local d'urbanisme a été prescrit ainsi que dans tout espace boisé identifié en application des articles [L. 113-1](#), L. 151-19 ou L. 151-23 ou classé en application de l'article L. 113-1.


\\DESKTOP-9CMFKHH\Saint martin\Urbanisme\URBA - 2020 02 - PLUI.docx	PLUI			
	Auteur	Réf interne	Date	
	Thierry CORDELLE	Urba 2020-02	Créé le : 14/08/2020	
		Version 1.2	MAJ le : 18/05/2021	

	<p>Les constructions nouvelles viseront, dans la mesure du possible, les objectifs de développement durable et la préservation de l'environnement tout en s'inscrivant en harmonie avec le paysage urbain existant en favorisant :</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>✓ L'utilisation de matériaux renouvelables, récupérables, recyclables ;</li> <li>✓ L'intégration de dispositifs de récupération de l'eau de pluie ;</li> <li>✓ L'utilisation d'énergies renouvelables (solaires, géothermie, autres...) ;</li> <li>✓ L'orientation « bioclimatique » des bâtiments pour bénéficier de la récupération des apports solaires et valoriser la lumière naturelle et pour limiter les dépenses énergétiques.</li> </ul>	<p>Les constructions nouvelles viseront, dans la mesure du possible, les objectifs de développement durable et la préservation de l'environnement tout en s'inscrivant en harmonie avec le paysage urbain existant en favorisant :</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>✓ L'utilisation de matériaux renouvelables, récupérables, recyclables ;</li> <li>✓ L'intégration de dispositifs de récupération de l'eau de pluie ;</li> <li>✓ L'utilisation d'énergies renouvelables (solaires, géothermie, autres...) ;</li> <li>✓ L'orientation « bioclimatique » des bâtiments pour bénéficier de la récupération des apports solaires et valoriser la lumière naturelle et pour limiter les dépenses énergétiques.</li> </ul>
<p><b>Stationnement des véhicules motorisés</b>  <b>DIMENSIONS DES PLACES ET AIRES</b>  Longueur : 5,00 m  Largeur : 2,50 m  Dégagement : 5 m  Places pour PMR : 5,00 m x 3,30 m  Les dimensions devront être adaptées aux manœuvres et aux gabarits des véhicules, notamment poids-lourds ou véhicules techniques</p>	<p><b>NORMES DE STATIONNEMENT MINIMALES :</b>  Il est exigé la création :</p> <p><b>Pour les constructions à usage d'habitation :</b>  <i>Règle générale :</i> 1 place par tranche de 60 m<sup>2</sup> de surface de plancher entamée avec un maximum de 2 places/logements.  De plus, il sera réservé 1 place pour 5 logements pour les visiteurs dans les opérations nouvelles de 5 logements et plus.  Toutefois, il ne peut être exigé la réalisation de plus d'1 place par logement pour les logements locatifs financés avec un prêt aidé par l'Etat.</p> <p><b>Autres occupations du sol :</b>  Le stationnement sera réglementé en fonction des besoins de la construction autorisée.</p> <p><b>NORMES POUR LES VEHICULES ELECTRIQUES</b>  Tous les projets de construction neuve de bâtiments collectifs d'habitation, de bâtiments d'activités ou accueillant un service public, équipés de plus de 10 places de stationnement, doivent comprendre l'installation, dans les parkings, d'un circuit électrique spécialisé pour permettre la recharge des véhicules électriques ou hybrides. Leur nombre est fixé par décret dans le code de l'habitation et de la construction.</p> <p><b>STATIONNEMENTS POUR LES 2-ROUES</b>  Dans une construction nouvelle à destination d'habitation comprenant au moins 3 logements, il doit être créé un local commun pour les deux-roues, poussettes, d'au moins 1,5 % de la surface de plancher et de 3 m<sup>2</sup> minimum.</p> <p><b>MODALITES DE CALCUL ET DE REALISATION DES AIRES DE STATIONNEMENT</b>  La règle applicable aux constructions ou établissements non prévus ci-dessus est celle à laquelle ces établissements sont le plus directement assimilables.  Dès lors que la norme de stationnement est exprimée par tranche, toute tranche commencée est due.  En cas de changement de destination ou de nature d'activité, le nombre de places doit répondre aux besoins engendrés par la nouvelle destination ou le nouvel usage.  Pour les extensions et les réhabilitations de bâtiment existant sans changement de</p>	<p>Lors de toute opération d'aménagement, de construction ou de transformation de locaux, des aires de stationnement devront être réalisées conformément aux dispositions suivantes.</p> <p><b>Ces stationnements doivent être réalisés en dehors des emprises publiques ou collectives.</b>  Toutefois, si le bénéficiaire du permis ou de la décision de non-opposition à une déclaration préalable ne peut pas satisfaire aux obligations énoncées ci-après, il peut être tenu quitte de ces obligations en justifiant, pour les places qu'il ne peut réaliser sur l'emprise du projet, soit de l'obtention d'une concession à long terme dans un parc public de stationnement situé à proximité de l'opération (moins de 200 m), soit de l'acquisition</p> <p><b>NORMES DE STATIONNEMENT MINIMALES :</b>  Il est exigé la création :</p> <p><b>Pour les constructions à usage d'habitation :</b>  <i>Règle générale :</i> 1 place par tranche de 50 m<sup>2</sup> de surface de plancher entamée avec un maximum de 3 places/logements.  En UBb, UBc et UBd, au moins 50% de ces places seront réalisées en place de jour (Cf Lexique). Cette disposition ne s'applique pas pour les constructions de plus de 3 logements et extensions de constructions existantes à la date d'approbation du PLUI.  De plus, il sera réservé 1 place pour 3 logements pour les visiteurs dans les opérations nouvelles de 3 logements et plus.</p> <p><b>Pour les activités autres que celles citées ci-après :</b>  Une surface au moins égale à 60% de la surface de plancher sera affectée au stationnement</p> <p><b>Pour les constructions à usage de bureau (y compris les bâtiments publics) :</b>  1 place pour 50 m<sup>2</sup> de surfaces de plancher de bureau à créer</p> <p><b>Pour les commerces</b></p> <ul style="list-style-type: none"> <li>✓ Pour les commerces inférieurs à 100 m<sup>2</sup> de surface de vente : il n'est pas exigé de places ;</li> <li>✓ Pour les commerces compris entre 100 m<sup>2</sup> et 1 000 m<sup>2</sup> de surface de vente :</li> </ul>



\\DESKTOP-9CMFKHH\Saint martin\Urbanisme\URBA - 2020 02 - PLUI.docx	<b>PLUI</b>				
	<i>Auteur</i>	<i>Réf interne</i>	<i>Date</i>		<i>Page</i>
	Thierry CORDELLE	Urba 2020-02	Créé le : 14/08/2020		17/28
	Version 1.2	MAJ le : 18/05/2021			

	<p>destination : aucune place de stationnement n'est requise dès lors qu'il n'y a pas d'augmentation du nombre des logements ou d'activités supplémentaires. Dans le cas contraire, le nombre de places de stationnement prévues plus haut est requis pour chaque logement supplémentaire ou tranche d'activités supplémentaire. Lorsqu'une construction comporte plusieurs destinations, les normes afférentes à chacune d'elles sont appliquées au prorata des superficies qu'elles occupent respectivement.</p> <p>Les normes demandées peuvent être réduites de 15 % au minimum en contrepartie de la mise à disposition de véhicules électriques munis d'un dispositif de recharge adapté ou de véhicules propres en auto-partage.</p> <p>Lorsque le nombre de places de stationnement nécessaire est supérieur à 10, l'installation d'un séparateur d'hydrocarbures pour les évacuations des eaux pluviales avant rejet dans le réseau est exigée.</p>	<p>une surface au moins égale à 60 % de la surface de plancher sera affectée au stationnement.</p> <p><b>Autres occupations du sol :</b> Le stationnement sera réglementé en fonction des besoins de la construction autorisée.</p> <p><b>NORMES POUR LES VEHICULES ELECTRIQUES</b> Tous les projets de construction neuve de bâtiments collectifs d'habitation, de bâtiments d'activités ou accueillant un service public, équipés de plus de 10 places de stationnement, doivent comprendre l'installation, dans les parkings, d'un circuit électrique spécialisé pour permettre la recharge des véhicules électriques ou hybrides. Leur nombre est fixé par décret dans le code de l'habitation et de la construction.</p> <p><b>STATIONNEMENTS POUR LES 2-ROUES</b> Dans une construction nouvelle à destination d'habitation comprenant au moins 3 logements, il doit être créé un local commun pour les deux-roues, poussettes, d'au moins 1,5 % de la surface de plancher et de 3 m<sup>2</sup> minimum. Dans le cas d'équipements ou d'établissements recevant du public (ERP) de plus de 100 m<sup>2</sup> de surface de plancher, une aire de stationnement pour les bicyclettes, vélomoteurs et motocyclettes sera prévue</p> <p><b>7.3. MODALITES DE CALCUL ET DE REALISATION DES AIRES DE STATIONNEMENT</b> La règle applicable aux constructions ou établissements non prévus ci-dessus est celle à laquelle ces établissements sont le plus directement assimilables. Dès lors que la norme de stationnement est exprimée par tranche, toute tranche commencée est due. En cas de changement de destination ou de nature d'activité, le nombre de places doit répondre aux besoins engendrés par la nouvelle destination ou le nouvel usage. Pour les extensions et les réhabilitations de bâtiment sans changement de destination : aucune place de stationnement n'est requise dès lors qu'il n'y a pas d'augmentation du nombre des logements ou d'activités supplémentaires. Dans le cas contraire, le nombre de places de stationnement prévues plus haut est requis pour chaque logement supplémentaire ou tranche d'activités supplémentaire. Lorsqu'une construction comporte plusieurs destinations, les normes afférentes à chacune d'elles sont appliquées au prorata des superficies qu'elles occupent respectivement. Les normes demandées peuvent être réduites de 15 % au minimum en contrepartie de la mise à disposition de véhicules électriques munis d'un dispositif de recharge adapté ou de véhicules propres en auto-partage. Lorsque le nombre de places de stationnement nécessaire est supérieur à 10, l'installation d'un séparateur d'hydrocarbures pour les évacuations des eaux pluviales avant rejet dans le réseau est exigée.</p>
--	--	---

\\DESKTOP-9CMFKHH\Saint martin\Urbanisme\URBA - 2020 02 - PLUI.docx	<b>PLUI</b>				
	<i>Auteur</i>	<i>Réf interne</i>	<i>Date</i>	<i>Page</i>	
	Thierry CORDELLE	Urba 2020-02	Créé le : 14/08/2020	18/28	
	Version 1.2	MAJ le : 18/05/2021			

### **Conditions d'accès des parcelles**

Pour être constructible, tout terrain doit présenter un accès automobile sur une voie publique ou privée, répondant à l'importance et à la destination de l'immeuble ou de l'ensemble d'immeubles à édifier, notamment en ce qui concerne la commodité, la sécurité de la circulation et des accès, l'enlèvement des ordures ménagères ainsi que les moyens d'approche permettant une lutte efficace contre l'incendie. Sa largeur ne pourra être inférieure à 3 m.

Lorsque le terrain est riverain de deux ou plusieurs voies publiques, l'accès sur celle de ces voies qui présenterait une gêne ou un risque pour la circulation peut être interdit. Toute opération doit prendre le minimum sur les voies publiques ou privées ouvertes à la circulation générale : leur localisation et leur nombre devront apporter la moindre gêne à la circulation et devront tenir compte de l'emplacement des stationnements existants sur la voie publique, des plantations ou espaces verts publics, des dispositifs de signalisation, d'éclairage public, de supports de réseaux ou de tout autre mobilier urbain situés sur l'emprise de la voie. Les rampes d'accès aux terrains ne doivent pas entraîner de modification des trottoirs. Leur pente, dans les 5 premiers mètres à partir de l'alignement, ne devra pas excéder 5%, sauf impossibilité technique notoire. Elles doivent se raccorder à la voie publique par des traversées de trottoirs qui soient accessibles à la circulation des personnes à mobilité réduite.


Pour être constructible, tout terrain doit présenter un accès automobile sur une voie publique ou privée, répondant à l'importance et à la destination de l'immeuble ou de l'ensemble d'immeubles à édifier, notamment en ce qui concerne la commodité, la sécurité de la circulation et des accès, l'enlèvement des ordures ménagères ainsi que les moyens d'approche permettant une lutte efficace contre l'incendie.

Sa largeur ne pourra être inférieure à 3,50 m et sera portée à un minimum de 5 m s'il dessert plus de 5 logements et 200 m<sup>2</sup> de SDP d'activités.

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


Toute opération doit prendre le minimum sur les voies publiques ou privées ouvertes à la circulation générale : leur localisation et leur nombre devront apporter la moindre gêne à la circulation et devront tenir compte de l'emplacement des stationnements existants sur la voie publique, des plantations ou espaces verts publics, des dispositifs de signalisation, d'éclairage public, de supports de réseaux ou de tout autre mobilier urbain situés sur l'emprise de la voie.

Les rampes d'accès aux terrains ne doivent pas entraîner de modification des trottoirs. Leur pente, dans les 5 premiers mètres à partir de l'alignement, ne devra pas excéder 5%, sauf impossibilité technique notoire. Elles doivent se raccorder à la voie publique par des traversées de trottoirs qui soient accessibles à la circulation des personnes à mobilité réduite.


\\DESKTOP-9CMFKHH\Saint martin\Urbanisme\URBA - 2020 02 - PLUI.docx	<b>PLUI</b>				
	<i>Auteur</i>	<i>Réf interne</i>	<i>Date</i>	<i>Page</i>	
	Thierry CORDELLE	Urba 2020-02	Créé le : 14/08/2020	19/28	
	Version 1.2	MAJ le : 18/05/2021			

## 10. Zones A - N - NL - Ntvb


Item	Zone A	Zone N
<b><u>Caractère des zones</u></b>	<p><b>Les zones A</b> englobent les secteurs du territoire, équipés ou non, à protéger en raison du potentiel agronomique, biologique ou économique des terres agricoles. Toutefois en fonction des situations locales et contraintes, plusieurs secteurs sont distingués :</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>✓ <b>Ap</b> : secteur agricole inconstructible pour préserver les paysages et perspectives → Saint Martin de Nigelles</li> <li>✓ <b>Ac</b> : secteurs d'exploitation de carrières</li> <li>✓ <b>A*</b> : secteurs de taille et de capacité d'accueil limitées.</li> </ul>	<p><b>Les zones N</b> englobent les secteurs naturels du territoire, à protéger pour la qualité des sites, milieux, des paysages, leur intérêt esthétique, historique ou écologique, l'existence d'une exploitation forestière, leur caractère d'espaces naturels et la prévention des risques (zones d'expansion de crues). Toutefois en fonction des situations locales et contraintes, plusieurs secteurs sont distingués :</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>✓ <b>NL</b> : secteurs naturels à vocation de sports, loisirs et activités de plein-air</li> <li>✓ <b>Ntvb</b> : secteurs à protéger participant à la trame verte et bleue du territoire</li> <li>✓ <b>Npo</b> : secteurs naturels, généralement pollués, pouvant accueillir des aménagements et installations destinés à leur remise en état et au développement d'énergies renouvelables</li> <li>✓ <b>N*</b> : secteurs de taille et de capacité d'accueil limitées.</li> </ul> <p>Saint Martin de Nigelles est concernée par les zones N – NL &amp; Ntvb.</p>
<b><u>Rappels divers</u></b>	<ul style="list-style-type: none"> <li>✓ L'édification des clôtures est soumise à déclaration préalable, dans les périmètres de protection de monument historique, dans le site patrimonial remarquable et dans les zones concernées par les risques d'inondations et dans les sites délimités au vu des délibérations des conseils municipaux. Cette déclaration préalable n'est toutefois pas requise pour les clôtures nécessaires à l'exploitation agricole ;</li> <li>✓ Les démolitions sont soumises à permis de démolir dans les périmètres de protection de monument historique dans le site patrimonial remarquable, et dans les espaces définis par délibération des conseils municipaux ;</li> <li>✓ Les ravalements sont soumis à déclaration préalable en application des délibérations des conseils municipaux ;</li> <li>✓ Toute demande d'aménagement, de construction ou de travaux situés dans un périmètre de protection de Monuments Historiques et dans le site patrimonial remarquable est soumise à l'avis de l'Architecte des Bâtiments de France. Il est fortement recommandé de consulter ce service en amont du dépôt des demandes d'autorisations d'urbanisme dans les secteurs concernés ;</li> <li>✓ Les défrichements sont soumis à autorisation dans les espaces boisés non classés, soumis à la législation sur les défrichements et interdits dans les espaces boisés classés ;</li> <li>✓ Les coupes et abattages d'arbres sont soumis à autorisation et déclaration</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>✓ L'édification des clôtures est soumise à déclaration préalable, dans les périmètres de protection de monument historique, dans le site patrimonial remarquable et dans les zones concernées par les risques d'inondations et dans les sites délimités au vu des délibérations des conseils municipaux. Cette déclaration préalable n'est toutefois pas requise pour les clôtures nécessaires à l'exploitation agricole ;</li> <li>✓ Les démolitions sont soumises à permis de démolir dans les périmètres de protection de monument historique, dans le site patrimonial remarquable, et dans les espaces définis par délibération des conseils municipaux ;</li> <li>✓ Les ravalements sont soumis à déclaration préalable en application des délibérations des conseils municipaux ;</li> <li>✓ Toute demande d'aménagement, de construction ou de travaux situés dans un périmètre de protection de Monuments Historiques et dans le site patrimonial remarquable est soumise à l'avis de l'Architecte des Bâtiments de France. Il est fortement recommandé de consulter ce service en amont du dépôt des demandes d'autorisations d'urbanisme dans les secteurs concernés ;</li> <li>✓ Les défrichements sont soumis à autorisation dans les espaces boisés non classés, soumis à la législation sur les défrichements et interdits dans les espaces boisés classés ;</li> <li>✓ Les coupes et abattages d'arbres sont soumis à autorisation et déclaration</li> </ul>

\\DESKTOP-9CMFKHH\Saint martin\Urbanisme\URBA - 2020 02 - PLUI.docx	<b>PLUI</b>				
	<i>Auteur</i>	<i>Réf interne</i>	<i>Date</i>		<i>Page</i>
	Thierry CORDELLE	Urba 2020-02	Créé le : 14/08/2020		20/28
	Version 1.2	MAJ le : 18/05/2021			


	<p>préalable dans les espaces boisés classés. Cette déclaration préalable n'est pas requise lorsqu'ils concernent :</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>- Des arbres dangereux, chablis ou morts ;</li> <li>- Des bois privés dotés d'un plan simple de gestion, d'un règlement type de gestion ou d'un programme de coupes et travaux d'un adhérent au code des bonnes pratiques sylvicoles ;</li> <li>- Une coupe autorisée par arrêté préfectoral sur les catégories de coupes autorisées ;</li> <li>- Une forêt publique soumise au régime forestier.</li> </ul>	<p>préalable dans les espaces boisés classés. Cette déclaration préalable n'est pas requise lorsqu'ils concernent :</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>✓ Des arbres dangereux, chablis ou morts ;</li> <li>✓ Des bois privés dotés d'un plan simple de gestion, d'un règlement type de gestion ou d'un programme de coupes et travaux d'un adhérent au code des bonnes pratiques sylvicoles ;</li> <li>✓ Une coupe autorisée par arrêté préfectoral sur les catégories de coupes autorisées ;</li> <li>✓ Une forêt publique soumise au régime forestier.</li> </ul>
<p><b><u>Les destinations et vocations autorisées et interdites</u></b></p>	<p><b>Sont iniquement autorisées, sous réserve des autorisations sous conditions particulières :</b></p> <p><b><u>En zones A :</u></b></p> <ul style="list-style-type: none"> <li>✓ Les constructions, installations et aménagements nécessaires à l'exploitation agricole ;</li> <li>✓ Les constructions nouvelles à usage d'habitation à la double condition : <ul style="list-style-type: none"> <li>- d'être destinées au logement des exploitants dont la présence permanente est nécessaire au fonctionnement des exploitations, à raison d'un seul logement par exploitant ;</li> <li>- d'être implantées à proximité de celles-ci (100 mètres environ). Une distance supérieure peut être autorisée sans excéder 300 mètres si le projet se situe en continuité immédiate d'une habitation existante ;</li> </ul> </li> <li>✓ L'extension ou les annexes des bâtiments d'habitation existants et régulièrement édifiées, dans la limite de 15% l'emprise au sol existante à la date d'approbation du présent PLUI ;</li> <li>✓ Les constructions, ouvrages, installations et aménagements nécessaires à des équipements collectifs ou à des services publics, dès lors qu'elles ne sont pas incompatibles avec l'exercice d'une activité agricole ou à la sauvegarde des espaces naturels et paysagers ;</li> <li>✓ Les exhaussements et affouillements du sol, uniquement nécessaires à l'implantation ou aux accès des constructions autorisées ou à des aménagements hydrauliques ou paysagers.</li> <li>✓ Sur les bâtiments identifiés au titre de l'article L151-11 du CU : Les aménagements, et changement de destination des constructions identifiées à condition d'être destinées : <ul style="list-style-type: none"> <li>- à l'hébergement touristique, gîtes ou chambres d'hôtes ;</li> <li>- à des activités d'entrepôt ou de gardiennage ;</li> <li>- à des activités artisanales et de services ;</li> <li>- à de l'habitation dans certains cas (cf schémas de bâtiments concernés en pièce 4.2).</li> </ul> </li> </ul> <p>Il est rappelé que ces changements de destination sont soumis à l'avis conforme de</p>	<p><b>Sont uniquement autorisées, sous réserve des conditions de l'article N2 :</b></p> <p><b><u>En zones N :</u></b></p> <ul style="list-style-type: none"> <li>✓ Les constructions et aménagements légers liés à la protection et à la découverte des espaces naturels, ou liés aux</li> <li>✓ sentiers de randonnée, ainsi que les aires de stationnement qui leur sont nécessaires ;</li> <li>✓ Les constructions, installations et aménagements nécessaires à l'exploitation forestière ou agricole ;</li> <li>✓ L'extension ou les annexes des bâtiments d'habitation existants et régulièrement édifiées, dans la limite de 15% l'emprise au sol existante à la date d'approbation du présent PLUI ;</li> <li>✓ Les constructions, ouvrages, installations et aménagements nécessaires à des équipements collectifs ou à des services publics, dès lors qu'elles ne sont pas incompatibles avec l'exercice d'une activité agricole ou à la sauvegarde des espaces naturels et paysagers ;</li> <li>✓ Les exhaussements et affouillements du sol, uniquement nécessaires à l'implantation ou aux accès des constructions autorisées ou à des aménagements hydrauliques ou paysagers ;</li> <li>✓ Sur les bâtiments identifiés au titre de l'article L151-11 du CU : Les aménagements, et changement de destination des constructions identifiées à condition d'être destinées : <ul style="list-style-type: none"> <li>- A de l'habitation (cf schémas de bâtiments concernés en pièce 4.2) ;</li> <li>- Il est rappelé que ces changements de destination sont soumis à l'avis conforme de la commission départementale de la nature, des paysages et des sites.</li> </ul> </li> </ul> <p><b><u>En zones NL :</u></b></p> <p>Les aménagements, installations légères et équipements de faible emprise liées activités sportives, loisirs, tourisme et culture, les aménagements de promenades, et installations qui y sont liées (parcs de stationnements, ouvrages techniques nécessaires à leur fonctionnement, etc.).</p> <p><b><u>En zones Ntvb :</u></b></p>

\\DESKTOP-9CMFKHH\Saint martin\Urbanisme\URBA - 2020 02 - PLUI.docx	<b>PLUI</b>			
	<i>Auteur</i>	<i>Réf interne</i>	<i>Date</i>	
	Thierry CORDELLE	Urba 2020-02	Créé le : 14/08/2020	
	Version 1.2	MAJ le : 18/05/2021		


	<p>la commission départementale de la préservation des espaces agricoles, naturels et forestiers.</p> <p><b>En zones Ap :</b> Les ouvrages, installations et aménagements nécessaires à des services publics ou d'intérêt général, dès lors qu'elles ne sont pas incompatibles avec l'exercice d'une activité agricole ou à la préservation des paysages et perspectives .</p>	<ul style="list-style-type: none"> <li>✓ Les constructions et aménagements légers liés à la protection et à la découverte des espaces naturels, ou liés aux sentiers de randonnée, ainsi que les aires de stationnement qui leur sont nécessaires ;</li> <li>✓ Les constructions et aménagements légers nécessaires à l'exploitation forestière ou agricole (abris pour animaux, abris pour matériel d'entretien des prairies ou des boisements, etc.), les abris pour animaux seront limités à 15 m<sup>2</sup> d'emprise par unité foncière ;</li> <li>✓ Les ouvrages, installations et aménagements nécessaires à des services d'intérêt collectifs ou publics, dès lors qu'ils ne sont pas incompatibles avec la préservation des espaces naturels de la zone.</li> </ul> <p><b>En zones N* :</b> <b>Les constructions, installations et aménagements autorisées dans la zone N De plus,</b> des constructions nouvelles et des extensions ou aménagements de constructions existantes et régulièrement édifiées à la date d'approbation du présent PLUI, sont autorisées dans la limite donnée aux articles N4.1 et N4.2 et sous réserve de ne pas porter atteinte à l'environnement. Elles peuvent être destinées, selon les situations décrites en pièce n°4.2, à de l'habitation, l'aménagement d'aire d'accueil de gens du voyage, des activités de services, d'artisanat, de loisirs, de tourisme ou d'hébergement hôtelier.</p>
<p><b><u>Les autorisations sous conditions particulières</u></b></p>	<p><b>Dans les zones soumises à des risques d'inondations :</b> Dans les secteurs identifiés aux règlements graphiques et concernés par les risques d'inondations, les projets d'utilisation ou d'occupation du sol pourront être refusés ou soumis à l'observation de prescriptions spéciales pour toute construction :</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>✓ Sauf indication contraire, les constructions ne pourront être implantées à moins de 30 m de la Drouette. Des dispositions différentes et moins importantes pourront être appliquées selon la configuration des terrains (pentes, hauteurs, écoulements, etc.) ;</li> <li>✓ Leur implantation ne devra pas faire obstacle au libre écoulement des eaux ;</li> <li>✓ La cote inférieure du 1er plancher devra se situer à +20 cm au-delà de la cote référence des plus hautes eaux connues ou référence de la crue centennale ;</li> <li>✓ Les aires de stationnements ouvertes à la libre circulation des eaux sont autorisées en-deçà de cette cote de référence ;</li> <li>✓ Les sous-sols fermés sont interdits.</li> </ul> <p><b>Proximité des ouvrages de transports de gaz (cf pièce n°6 du dossier de PLU) :</b> Dès lors qu'un projet de construction se situe à proximité des ouvrages de transports de gaz (cf pièce n°6 – servitudes d'utilité publique), il convient de se conformer aux dispositions de la servitude et de consulter dès le stade d'avant-projet GRT gaz (coordonnées données en pièce n°6)</p> <p><b>Dans les secteurs concernés par les « enveloppes d'alerte des zones humides », identifiées sur les règlements graphiques :</b> En raison d'une sensibilité de zone humide pressentie mais non avérée au titre de</p>	<p><b>Dans les zones soumises à des risques d'inondations :</b> Dans les secteurs identifiés aux règlements graphiques et concernés par les risques d'inondations, les projets d'utilisation ou d'occupation du sol pourront être refusés ou soumis à l'observation de prescriptions spéciales pour toute construction :</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>✓ Leur implantation ne devra pas faire obstacle au libre écoulement des eaux ;</li> <li>✓ Sauf indication contraire, les constructions ne pourront être implantées à moins de 30 m de la Drouette. Des dispositions différentes et moins importantes pourront être appliquées selon la configuration des terrains (pentes, hauteurs, écoulements, etc.) ;</li> <li>✓ La cote inférieure du 1er plancher devra se situer à +20 cm au-delà de la cote référence des plus hautes eaux connues ou référence de la crue centennale. ;</li> <li>✓ Les aires de stationnements ouvertes à la libre circulation des eaux sont autorisées en-deçà de cette cote de référence ;</li> <li>✓ Les sous-sols fermés sont interdits ;</li> <li>✓ Les clôtures pleines perpendiculaires ou sécantes à la berge sont interdites.</li> </ul> <p><b>Proximité des ouvrages de transports de gaz (cf pièce n°6 du dossier de PLU) :</b> Dès lors qu'un projet de construction se situe à proximité des ouvrages de transports de gaz (cf pièce n°6 – servitudes d'utilité publique), il convient de se conformer aux dispositions de la servitude et de consulter dès le stade d'avant-projet GRT gaz (coordonnées données en pièce n°6).</p>

\\DESKTOP-9CMFKHH\Saint martin\Urbanisme\URBA - 2020 02 - PLUI.docx	<b>PLUI</b>				
	<i>Auteur</i>	<i>Réf interne</i>	<i>Date</i>		<i>Page</i>
	Thierry CORDELLE	Urba 2020-02	Créé le : 14/08/2020		22/28
	Version 1.2	MAJ le : 18/05/2021			

	<p>l'arrêté du 24 juin 2008 précisant les critères de définition et de délimitation des zones humides, il sera nécessaire, si le projet est soumis à déclaration ou à autorisation au titre de l'article L.214-1 du code de l'environnement, de confirmer ou d'infirmer la présence de zone humide, afin de :</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>✓ Chercher à éviter le dommage causé aux zones humides (mesures d'évitement) ;</li> <li>✓ Chercher à réduire l'impact sur les zones humides, leurs fonctionnalités et leurs services rendus (mesures correctrices) ;</li> <li>✓ S'il subsiste des impacts résiduels, ensuite et seulement, compenser le dommage résiduel identifié.</li> </ul> <p>Ainsi, dans les projets portant sur des emprises supérieures à 1000 m<sup>2</sup>, pourront notamment être refusées :</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>✓ Les interventions pouvant modifier significativement la topographie (excavations, comblements, exhaussements, dépôts de toutes nature mêmes temporaires), la structure des sols (affouillements, travaux entraînant un tassement ou orniérage) et le régime hydrologique (drainage, création de puits, de pompage, etc.) ;</li> <li>✓ Certaines plantations de ligneux (arbres et arbustes) pouvant entraver la fonctionnalité de ces zones humides ;</li> <li>✓ Les travaux pouvant entraîner la destruction d'une espèce protégée au titre de l'article L411.1 du code de l'Environnement ou la destruction de son habitat.</li> </ul> <p><b>Dans les zones identifiées comme « sensibles aux risques de retrait et gonflement de sols argileux » ;</b>  Les zones potentiellement concernées sont identifiées à titre d'information au plan des contraintes (5.2). Dans ces zones, les constructions ou occupations des sols devront s'inspirer des informations et RECOMMANDATIONS édictées en annexe du présent règlement (4.2). Dans les zones d'aléas forts et moyens, une étude de sol est fortement recommandée.</p> <p><b>Dans les zones où la présence ou proximité de cavités souterraines est signalée sur les règlements graphiques ;</b>  Une étude de sol est obligatoire et devra être fournie à la demande d'autorisation d'urbanisme.</p> <p><b>Isolement acoustique des bâtiments contre les bruits aux abords des voies de transports terrestres :</b>  Dans les secteurs affectés par le bruit aux abords des voies répertoriées par arrêté préfectoral (voir plan des contraintes n°5.2 du dossier de PLUI), les constructions nouvelles à usage d'habitation ou d'équipements doivent faire l'objet d'une isolation acoustique conforme à la réglementation en vigueur (arrêté du 30 mai 1996 pour les habitations et du 9 janvier 1995 pour les bâtiments d'enseignement).</p> <p><b>Protection des éléments identifiés au titre des articles L151.19 du CU :</b>  Les travaux exécutés sur une parcelle possédant un élément repéré au titre des</p>	<p><b>Dans les secteurs concernés par les « enveloppes d'alerte des zones humides », identifiées sur les règlements graphiques :</b>  En raison d'une sensibilité de zone humide pressentie mais non avérée selon la réglementation en vigueur au titre du Code de l'Environnement, il sera nécessaire, si le projet est soumis à déclaration ou à autorisation au titre de l'article L.214-1 du code de l'environnement, de confirmer ou d'infirmer la présence de zone humide, afin de :</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>✓ Chercher à éviter le dommage causé aux zones humides (mesures d'évitement) ;</li> <li>✓ Chercher à réduire l'impact sur les zones humides, leurs fonctionnalités et leurs services rendus (mesures correctrices) ;</li> <li>✓ S'il subsiste des impacts résiduels, ensuite et seulement, compenser le dommage résiduel identifié.</li> </ul> <p>Ainsi, dans les projets portant sur des emprises supérieures à 1000 m<sup>2</sup>, pourront notamment être refusées :</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>✓ Les interventions pouvant modifier significativement la topographie (excavations, comblements, exhaussements, dépôts de toutes nature mêmes temporaires), la structure des sols (affouillements, travaux entraînant un tassement ou orniérage) et le régime hydrologique (drainage, création de puits, de pompage, etc.) ;</li> <li>✓ Certaines plantations de ligneux (arbres et arbustes) pouvant entraver la fonctionnalité de ces zones humides ;</li> <li>✓ Les travaux pouvant entraîner la destruction d'une espèce protégée au titre de l'article L411.1 du code de l'Environnement ou la destruction de son habitat.</li> </ul> <p><b>Dans les zones identifiées comme « sensibles aux risques de retrait et gonflement de sols argileux » :</b>  Les zones potentiellement concernées sont identifiées à titre d'information au plan des contraintes (5.2). Dans ces zones, les constructions ou occupations des sols devront s'inspirer des informations et RECOMMANDATIONS édictées en annexe du présent règlement (4.2). Dans les zones d'aléas forts et moyens, une étude de sol est fortement recommandée.</p> <p><b>Dans les zones où la présence ou proximité de cavités souterraines est signalée sur les règlements graphiques :</b>  Une étude de sol est obligatoire et devra être fournie à la demande d'autorisation d'urbanisme.</p> <p><b>Isolement acoustique des bâtiments contre les bruits aux abords des voies de transports terrestres :</b>  Dans les secteurs affectés par le bruit aux abords des voies répertoriées par arrêté préfectoral (voir plan des contraintes n°5.2 du dossier de PLUI), les constructions</p>
--	--	--


\\DESKTOP-9CMFKHH\Saint martin\Urbanisme\URBA - 2020 02 - PLUI.docx	<b>PLUI</b>			
	<i>Auteur</i>	<i>Réf interne</i>	<i>Date</i>	
	Thierry CORDELLE	Urba 2020-02	Créé le : 14/08/2020	
	Version 1.2	MAJ le : 18/05/2021	23/28	

	<p>articles L151.19 du CU, doivent être conçus en évitant toute dénaturation des caractéristiques constituant son intérêt (cf pièce 4.3 du dossier de PLUI). La modification de l'aspect extérieur et la démolition partielle, ou totale (pour des raisons de sécurité ou d'hygiène), de ces éléments sont subordonnées à la délivrance d'un permis de démolir ou d'une autorisation.</p> <p><b>Protection des éléments identifiés au titre des articles L151.23 du CU :</b> Les espaces concernés par la protection L151.23 du CU ne peuvent accueillir de nouvelles constructions en dehors d'extensions modérées ou de locaux accessoires d'une emprise maximale de 20 m<sup>2</sup> supplémentaires à la date d'approbation du présent PLUI.</p> <p><b>Les « terrains cultivés ou jardinés à protéger » identifiés au plan de zonage 5.1 :</b> Ils doivent être préservés en espaces naturels ; seuls sont autorisés les locaux accessoires ou serres à condition que leur emprise soit inférieure ou égale à 10 m<sup>2</sup> (valable une fois à compter de la date d'approbation du présent PLUI).</p>	<p>nouvelles à usage d'habitation ou d'équipements doivent faire l'objet d'une isolation acoustique conforme à la réglementation en vigueur (arrêté du 30 mai 1996 pour les habitations et du 9 janvier 1995 pour les bâtiments d'enseignement).</p> <p><b>Protection des éléments de patrimoine identifiés au titre de l'article L151.19 du CU :</b> Les travaux exécutés sur une parcelle possédant un élément bâti ou végétal repéré au titre de l'article L151.19 du CU, doivent être conçus en évitant toute dénaturation des caractéristiques constituant son intérêt (cf pièce 4.3 du dossier de PLUI). La modification de l'aspect extérieur et la démolition partielle ou totale de ces éléments sont subordonnées à la délivrance d'un permis de démolir ou d'une autorisation.</p> <p><b>Protection des éléments identifiés au titre des articles L151.23 du CU :</b> Les espaces concernés par la protection L151.23 du CU ne peuvent accueillir de nouvelles constructions en dehors d'extensions modérées ou de locaux accessoires sur une propriété bâtie, d'une emprise maximale de 20 m<sup>2</sup> supplémentaires à la date d'approbation du présent PLUI.</p>
<b>Emprise au sol</b>	<p>L'emprise au sol maximale n'est pas réglementée pour les constructions et installations nécessaires à :</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>✓ L'exploitation agricole ;</li> <li>✓ Aux services et ouvrages d'intérêt collectif ou public.</li> </ul> <p>L'emprise au sol maximale ne pourra excéder :</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>✓ Pour l'extension ou les annexes des bâtiments d'habitation existants : 15 % de l'emprise au sol existante ;</li> <li>✓ Pour les constructions et extensions dans les zones A* : 25% de la superficie de plancher existante à la date d'approbation du PLUI ;</li> <li>✓ Pour les constructions d'habitation autorisée : 120 m<sup>2</sup> maximum</li> </ul>	<p>L'emprise au sol maximale n'est pas réglementée pour les constructions et installations nécessaires à :</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>✓ L'exploitation forestière ou agricole ;</li> <li>✓ Aux services et ouvrages d'intérêt collectif ou public.</li> </ul> <p>L'emprise au sol maximale ne pourra excéder :</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>✓ Pour l'extension ou les annexes des bâtiments d'habitation existants : 15 % de l'emprise au sol existante ;</li> <li>✓ <b>En Ntvb</b>, 15 m<sup>2</sup> d'emprise au sol par unité foncière ;</li> <li>✓ Pour les constructions et extensions dans les zones N* : 20% de la superficie du terrain.</li> </ul>
<b>Hauteur maximale</b>	<p><b>REGLES GENERALES :</b> La hauteur des constructions agricoles ne pourra excéder 12 mètres mesurée au faitage, hors ouvrages techniques (cheminées, élévateurs, etc.) et bâtiments agricoles isolés ou de grande hauteur (silo, réservoirs...).</p> <p>La hauteur des constructions à usage d'habitation ne pourra excéder :</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>✓ Celle de la construction existante en cas d'extension ;</li> <li>✓ 8 m au faitage ou 6 m à l'acrotère en cas de construction nouvelle.</li> </ul> <p>Dans les zones A*, les constructions ne pourront excéder 10 m au faitage.</p> <p><b>DISPOSITIONS PARTICULIERES :</b> Une hauteur différente pourra être admise ou imposée :</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>✓ Pour les constructions existantes dont la hauteur ne respecte pas les règles ci-dessus. Seuls des travaux d'extension dans la limite d'emprise donnée en 4.1</li> </ul>	<p><b>REGLES GENERALES :</b> La hauteur des constructions agricoles ou forestières ne pourra excéder 12 mètres mesurée au faitage, hors ouvrages techniques (cheminées, élévateurs, etc.).</p> <p>La hauteur des constructions à usage d'habitation ne pourra excéder :</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>✓ Celle de la construction existante en cas d'extension ;</li> <li>✓ 8 m au faitage ou 6 m à l'acrotère en cas de construction nouvelle.</li> </ul> <p>Dans les zones N*, les constructions ne pourront excéder 10 m au faitage.</p> <p><b>DISPOSITIONS PARTICULIERES :</b> Une hauteur différente pourra être admise ou imposée :</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>✓ Pour les constructions existantes dont la hauteur ne respecte pas les règles ci-dessus. Seuls des travaux d'extension dans la limite d'emprise donnée en</li> </ul>


\\DESKTOP-9CMFKHH\Saint martin\Urbanisme\URBA - 2020 02 - PLUI.docx	<b>PLUI</b>				
	<i>Auteur</i>	<i>Réf interne</i>	<i>Date</i>		<i>Page</i>
	Thierry CORDELLE	Urba 2020-02	Créé le : 14/08/2020		24/28
	Version 1.2	MAJ le : 18/05/2021			

	<p>sont autorisés ;</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>✓ Pour les travaux de mise en oeuvre d'une isolation par l'extérieur ou de protection contre les rayonnements solaires en saillie de façades sont autorisés quelle que soit leur hauteur ;</li> <li>✓ Lorsqu'il s'agit d'équipements ou d'ouvrages d'intérêt collectifs ou services publics ;</li> <li>✓ Pour les locaux accessoires (cf lexique) implantés en limite séparative, leur hauteur hors tout est limitée à 3 m pour les toits terrasses ou à 1 seul versant, et à 4 m sinon.</li> </ul>	<p>4.1 sont autorisés ;</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>✓ Pour les travaux de mise en oeuvre d'une isolation par l'extérieur ou de protection contre les rayonnements solaires en saillie de façades sont autorisés quelle que soit leur hauteur ;</li> <li>✓ Lorsqu'il s'agit d'équipements ou d'ouvrages d'intérêt collectifs ou services publics ;</li> <li>✓ Pour les locaux accessoires (cf lexique) implantés en limite séparative, leur hauteur hors tout est limitée à 3 m pour les toits terrasses ou à 1 seul versant, et à 4 m sinon.</li> </ul>
<b><u>Implantation des constructions par rapport aux voies et emprises publiques</u></b>	<p><b>REGLES GENERALES :</b> Les constructions devront être implantées :</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>✓ 25 m de la RD28, de la RD906 ;</li> <li>✓ 15 m de l'axe de la RD28 à Hanches ;</li> <li>✓ 12 m des autres voies départementales ;</li> <li>✓ 5 m des autres voies et chemins ruraux.</li> </ul> <p><b>En zone A*</b>, non réglementé.</p> <p><b>DISPOSITIONS PARTICULIERES :</b> Les constructions peuvent déroger aux règles générales dans les conditions suivantes :</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>✓ Dans le cas de construction existante ne respectant pas les règles générales, des réhabilitations, des extensions ou surélévations pourront être autorisées dans le prolongement de l'existant, sans pour autant aggraver l'exception à la règle générale ;</li> <li>✓ Dans le cas de locaux accessoires (cf. lexique), ils pourront être implantés à l'alignement ou en retrait d'au moins 1 m ;</li> <li>✓ Lorsqu'il s'agit d'équipements ou d'ouvrages d'intérêt collectifs ou services publics ;</li> <li>✓ Le long des cours d'eau, les constructions à usage d'habitat ou d'activités (agricoles...) ne pourront être implantées à moins de 30 m de la Drouette. Des dispositions différentes et moins importantes pourront être appliquées selon la configuration des terrains (pentes, hauteurs, écoulements, etc.). Et les clôtures ne devront pas faire obstacle au libre écoulement des eaux.</li> </ul>	<p><b>REGLES GENERALES :</b> Les constructions devront être implantées :</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>✓ 75 m de la RD906 ;</li> <li>✓ 15 m de la RD 4, RD28, RD328 ;</li> <li>✓ 5 m des autres voies et chemins ruraux.</li> </ul> <p><b>En zone N*</b>, non réglementé.</p> <p><b>DISPOSITIONS PARTICULIERES :</b> Les constructions peuvent déroger aux règles générales dans les conditions suivantes :</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>✓ Dans le cas de construction existante ne respectant pas les règles générales ;</li> <li>✓ des réhabilitations, des extensions ou surélévations pourront être autorisées dans le prolongement de l'existant, sans pour autant aggraver l'exception à la règle générale ;</li> <li>✓ Dans le cas de locaux accessoires (cf. lexique), ils pourront être implantés à l'alignement ou en retrait d'au moins 1 m ;</li> <li>✓ Lorsqu'il s'agit d'équipements ou d'ouvrages d'intérêt collectifs ou services Publics ;</li> <li>✓ Le long des cours d'eau, les constructions à usage d'habitat ou d'activités (agricoles ou forestières...) ne pourront être implantées à moins de 30 m de la Drouette. Des dispositions différentes et moins importantes pourront être appliquées selon la configuration des terrains (pentes, hauteurs, écoulements, etc.). Et les clôtures ne devront pas faire obstacle au libre écoulement des eaux.</li> </ul>
<b><u>Insertion urbaine, architecturale et environnementale</u></b>	<p><b>GENERALITES :</b> L'autorisation d'utilisation du sol, de bâtir, pourra être refusée ou n'être accordée que sous réserve des prescriptions particulières, si l'opération en cause, par sa situation, ses dimensions, son architecture ou son aspect extérieur, est de nature à porter atteinte :</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>✓ Au caractère ou à l'intérêt des lieux avoisinants ;</li> <li>✓ Aux sites ;</li> <li>✓ Aux paysages naturels ou urbains ;</li> </ul>	<p><b>GENERALITES :</b> L'autorisation d'utilisation du sol, de bâtir, pourra être refusée ou n'être accordée que sous réserve des prescriptions particulières, si l'opération en cause, par sa situation, ses dimensions, son architecture ou son aspect extérieur, est de nature à porter atteinte :</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>✓ Au caractère ou à l'intérêt des lieux avoisinants ;</li> <li>✓ Aux sites ;</li> <li>✓ Aux paysages naturels ou urbains ;</li> </ul>




\\DESKTOP-9CMFKHH\Saint martin\Urbanisme\URBA - 2020 02 - PLUI.docx	<b>PLUI</b>			
	<i>Auteur</i>	<i>Réf interne</i>	<i>Date</i>	
	Thierry CORDELLE	Urba 2020-02	Créé le : 14/08/2020	
	Version 1.2	MAJ le : 18/05/2021	Page 25/28	


	<p>✓ A la conservation des perspectives monumentales. Dans les périmètres de monuments historiques inscrits ou classés, des prescriptions particulières pourront être imposées par l'unité départementale d'Architecture et du Patrimoine. Il est fortement recommandé de consulter ce service en amont du dépôt des demandes d'autorisations d'urbanisme dans les secteurs concernés.</p> <p><b>ASPECT DES CONSTRUCTIONS :</b> Les constructions et clôtures doivent présenter une simplicité de volume et de traitement, et avoir une unité d'aspect compatible avec une bonne économie de la construction et l'harmonie des paysages. Les matériaux présentant des aspects assimilés à des carreaux de plâtre, briques creuses, parpaings, matériaux destinés à être recouverts d'un parement ou d'enduits ou de matériaux pour constructions précaires sont interdits ou ne peuvent être laissés apparents sur les parements extérieurs des constructions. De plus, pour les constructions principales, sont interdits les matériaux pour constructions précaires (de types ou assimilés à des aspects « tôle ondulée, plastique ondulé, bardeaux d'asphalte », etc.). En façade, seront préconisés les matériaux d'aspect bardages métalliques peints, de matériaux brillants, clins de bois, maçonnerie enduites de teintes naturelles, produits verriers, etc. Les teintes vives ou violentes et le blanc pur sont interdits.</p> <p><b>LES CLOTURES</b> Les clôtures devront être constituées d'un grillage discret ou de piquets bois, d'une hauteur maximale de 1.80 m et/ou d'un écran végétal et de haies, constituées d'essences locales, dont une liste non exhaustive figure dans les annexes réglementaires (pièce n°4.2). Les clôtures devront être ajourées pour permettre une perméabilité nécessaire au passage de la petite faune. Des dispositions particulières pourront être imposées le long des emprises SNCF pour des raisons de sécurité. <b>Dans les secteurs à risque d'inondations</b>, elles ne devront pas faire obstacle au libre écoulement des eaux.</p> <p><b>LES ELEMENTS DE PATRIMOINE BATI identifiés au titre du L151.19 du CU</b> Tous les travaux réalisés sur des éléments bâtis recensés au titre de l'article L 151.19 du code de l'urbanisme doivent être conçus, dans le sens de leur préservation et de leur mise en valeur (cf pièce 4.3 du dossier de PLUI). Leur suppression est interdite, sauf dérogations expresses motivées par l'atteinte à la sécurité des biens et personnes : toute démolition partielle devra faire l'objet d'un permis de démolir, toute intervention devra faire l'objet d'un permis ou à minima d'une déclaration préalable.</p>	<p>✓ A la conservation des perspectives monumentales. Pour les équipements publics, les dispositions de l'article 5 pourront être adaptées sous réserve d'une bonne intégration dans l'environnement. <b>Dans les périmètres de monuments historiques inscrits ou classés, des prescriptions particulières pourront être imposées par l'unité départementale d'Architecture et du Patrimoine.</b> Il est fortement recommandé de consulter ce service en amont du dépôt des demandes d'autorisations d'urbanisme dans les secteurs concernés.</p> <p><b>ASPECT DES CONSTRUCTIONS :</b> Les constructions et clôtures doivent présenter une simplicité de volume et de traitement, et avoir une unité d'aspect compatible avec une bonne économie de la construction et l'harmonie des paysages. Les matériaux présentant des aspects assimilés à des carreaux de plâtre, briques creuses, parpaings, matériaux destinés à être recouverts d'un parement ou d'enduits ou de matériaux pour constructions précaires sont interdits ou ne peuvent être laissés apparents sur les parements extérieurs des constructions. De plus, pour les constructions principales, sont interdits les matériaux pour constructions précaires (de types ou assimilés à des aspects « tôle ondulée, plastique ondulé, bardeaux d'asphalte », etc.). En façade, seront préconisés les matériaux d'aspect bardages métalliques peints, clins de bois, maçonnerie enduites de teintes naturelles, produits verriers, etc. Les teintes vives ou violentes et le blanc pur sont interdits.</p> <p><b>LES CLOTURES ;</b> Les clôtures devront être constituées d'un grillage discret ou de piquets bois, d'une hauteur maximale de 1.80 m et/ou d'un écran végétal et de haies, constituées d'essences locales, dont une liste non exhaustive figure dans les annexes réglementaires (pièce n°4.2). Les clôtures devront être ajourées afin d'engendrer une perméabilité nécessaire au passage de la petite faune. <b>Dans les zones N*</b>, les murs anciens traditionnels seront conservés ou restaurés à l'identique. Des murets en maçonnerie ou pierres, briques ou moellons apparents peuvent être autorisés si leur hauteur n'excède pas 1,50 m. <b>Dans les secteurs à risque d'inondations</b>, elles ne devront pas faire obstacle au libre écoulement des eaux. Des dispositions particulières pourront être imposées le long des emprises SNCF pour des raisons de sécurité.</p> <p><b>LES ELEMENTS DE PATRIMOINE BATI identifiés au titre du L151.19 du CU :</b> Tous les travaux réalisés sur des éléments bâtis recensés au titre de l'article L 151.19 du code de l'urbanisme doivent être conçus, dans le sens de leur</p>
--	--	---

\\DESKTOP-9CMFKHH\Saint martin\Urbanisme\URBA - 2020 02 - PLUI.docx	<b>PLUI</b>				
	<i>Auteur</i>	<i>Réf interne</i>	<i>Date</i>	<i>Page</i>	
	Thierry CORDELLE	Urba 2020-02	Créé le : 14/08/2020	26/28	
	Version 1.2	MAJ le : 18/05/2021			

	<p><b>DISPOSITIONS EN FAVEUR DE L'ENVIRONNEMENT</b></p> <p><b>Les dispositifs de production d'énergie renouvelable</b></p> <p>En toiture, les dispositifs de production d'énergie solaire sont autorisés sous réserve :</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>✓ Qu'ils soient de ton uni ;</li> <li>✓ Qu'ils soient intégrés à la couverture, les panneaux ne devant pas être disposés en saillie ;</li> <li>✓ Qu'ils soient disposés en cohérence et composés avec les ouvertures en toiture et façade ;</li> <li>✓ Que la nappe de panneaux reste d'une forme simple non crénelée. ;</li> <li>✓ Qu'ils soient dissimulés par les acrotères s'ils sont installés sur des toitures terrasses</li> </ul> <p><b>Les recommandations en faveur du développement durable</b></p> <p>Les constructions nouvelles viseront, dans la mesure du possible, les objectifs de développement durable et la préservation de l'environnement tout en s'inscrivant en harmonie avec le paysage urbain existant en favorisant :</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>✓ L'utilisation de matériaux renouvelables, récupérables, recyclables ;</li> <li>✓ L'intégration de dispositifs de récupération de l'eau de pluie ;</li> <li>✓ L'utilisation d'énergies renouvelables (solaires, géothermie, autres...) ;</li> <li>✓ L'orientation « bioclimatique » des bâtiments pour bénéficier de la récupération des apports solaires et valoriser la lumière naturelle et pour limiter les dépenses énergétiques.</li> </ul>	<p>préservation et de leur mise en valeur (cf pièce 4.3 du dossier de PLUI). Leur suppression est interdite, sauf dérogations expresses motivées par l'atteinte à la sécurité des biens et personnes :</p> <p>toute démolition partielle devra faire l'objet d'un permis de démolir, toute intervention devra faire l'objet d'un permis ou à minima d'une déclaration préalable.</p> <p><b>DISPOSITIONS EN FAVEUR DE L'ENVIRONNEMENT ;</b></p> <p><b>Les dispositifs de production d'énergie renouvelable</b></p> <p>Lorsqu'ils sont installés en toitures, les dispositifs de production d'énergie solaire sont autorisés sous réserve :</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>✓ Qu'ils soient de ton uni ;</li> <li>✓ Qu'ils soient intégrés à la couverture, les panneaux ne devant pas être disposés en saillie ;</li> <li>✓ Qu'ils soient disposés en cohérence et composés avec les ouvertures en toiture et façade ;</li> <li>✓ Que la nappe de panneaux reste d'une forme simple non crénelée.</li> </ul> <p>L'installation de dispositifs de production d'énergie renouvelable pour l'alimentation énergétique des constructions (chaudière bois, eau chaude sanitaire solaire, pompes à chaleur, photovoltaïque, géothermie...) est recommandée.</p> <p><b>Les recommandations en faveur du développement durable</b></p> <p>Les constructions nouvelles viseront, dans la mesure du possible, les objectifs de développement durable et la préservation de l'environnement tout en s'inscrivant en harmonie avec le paysage urbain existant en favorisant :</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>✓ L'utilisation de matériaux renouvelables, récupérables, recyclables ;</li> <li>✓ L'intégration de dispositifs de récupération de l'eau de pluie ;</li> <li>✓ L'utilisation d'énergies renouvelables (solaires, géothermie, autres...) ;</li> <li>✓ L'orientation « bioclimatique » des bâtiments pour bénéficier de la récupération des apports solaires et valoriser la lumière naturelle et pour limiter les dépenses énergétiques.</li> </ul>
<p><b><u>Plantations et paysagement</u></b></p>	<p><b>Les espaces boisés classés</b> figurant au document de zonage sont soumis aux dispositions des articles L 113.1 et L113.2 du Code de l'urbanisme : ce classement interdit tout changement d'affectation ou tout mode d'occupation du sol de nature à compromettre la conservation, la protection ou la création des boisements. Toute construction ou installations permanente même mobile y est interdite. De plus, ce classement entraîne le rejet de plein droit de la demande d'autorisation de défrichement.</p> <p>Les constructions doivent être implantées dans le respect des arbres de haute tige existants. Toutefois dans le cas où ces arbres existants empêcheraient la réalisation d'une construction par ailleurs conforme aux autres dispositions du présent règlement, leur abattage est possible à condition qu'ils soient remplacés par la</p>	<p><b>Les espaces boisés classés</b> figurant au document de zonage sont soumis aux dispositions des articles L 113.1 et L113.2 du Code de l'urbanisme : ce classement interdit tout changement d'affectation ou tout mode d'occupation du sol de nature à compromettre la conservation, la protection ou la création des boisements. Toute construction ou installations permanente même mobile y est interdite. De plus, ce classement entraîne le rejet de plein droit de la demande d'autorisation de défrichement.</p> <p>En dehors des espaces boisés classés, les constructions doivent être implantées dans le respect des arbres de haute tige existants. Toutefois dans le cas où ces arbres existants empêcheraient la réalisation d'une construction par ailleurs conforme aux autres dispositions du présent règlement, leur abattage est</p>

\\DESKTOP-9CMFKHH\Saint martin\Urbanisme\URBA - 2020 02 - PLUI.docx	PLUI			
	Auteur	Réf interne	Date	
	Thierry CORDELLE	Urba 2020-02	Créé le : 14/08/2020	
		Version 1.2	MAJ le : 18/05/2021	

	<p>plantation d'arbres.</p> <p>Les plantations seront choisies parmi des essences locales, dont une liste non exhaustive figure en pièce 4.2. Ainsi, la plantation d'espèces exotiques envahissantes doit être évitée au profit d'essences locales ou bien adaptées à la région.</p> <p>Notamment le long des cours d'eau ou zones en eau, les plantations constituant la ripisylve seront maintenues et/ou entretenues pour assurer pleinement leur rôle de limitation de l'érosion des berges, de filtres sur certaines pollutions entraînées par la rivière et de filtre lors des montées des eaux ou de crues.</p> <p><b>Les parties concernées par la trame particulière « terrains cultivés ou jardinés à protéger »</b> portée au document graphique doivent être préservés en espaces naturels ; seuls sont autorisés les locaux accessoires ou serres à condition que leur emprise soit inférieure ou égale à 10 m<sup>2</sup>.</p>	<p>possible à condition qu'ils soient remplacés par la plantation d'arbres.</p> <p>Les plantations seront choisies parmi des essences locales, dont une liste non exhaustive figure en pièce 4.2. Ainsi, la plantation d'espèces exotiques envahissantes doit être évitée au profit d'essences locales ou bien adaptées à la région.</p> <p>Le long des cours d'eau ou zones en eau, les plantations constituant la ripisylve seront maintenues et/ou entretenues pour assurer pleinement leur rôle de limitation de l'érosion des berges, de filtres sur certaines pollutions entraînées par la rivière et de filtre lors des montées des eaux ou de crues.</p>
<p><b><u>Les éléments identifiés au titre des article L 151.19 et L 151.23 du CU</u></b></p>	<p><b>Les éléments repérés au titre de l'article L151.19</b> doivent être conservés, sauf pour un motif d'intérêt général lié à la sécurité ou à l'état phytosanitaire du ou des spécimen(s). A ce titre, tous travaux susceptibles de porter atteinte au caractère paysager des éléments repérés, et notamment l'abattage d'arbres, sont soumis à autorisation au titre des installations et travaux divers. Il convient de concevoir l'implantation des constructions afin de préserver au mieux les spécimens de qualité ou tout au moins, d'effectuer les plantations nécessaires à leur remplacement.</p> <p><b>Dans les secteurs identifiés au titre de l'article L151.23 du CU :</b></p> <p>En raison de leurs caractéristiques et sensibilités écologiques et environnementales, les espaces concernés ne peuvent accueillir de nouvelles constructions en dehors d'extensions modérées ou de locaux accessoires sur une propriété bâtie, d'une emprise maximale de 20 m<sup>2</sup> supplémentaires à la date d'approbation du présent PLUI.</p> <p>Les clôtures devront être ajourées afin d'engendrer une perméabilité nécessaire au passage de la petite faune.</p>	<p><b>Les éléments de paysage repérés au titre de l'article L151.19 du CU</b> doivent être conservés, sauf pour un motif d'intérêt général lié à la sécurité ou à l'état phytosanitaire du ou des spécimen(s). A ce titre, tous travaux susceptibles de porter atteinte au caractère paysager des éléments repérés, et notamment l'abattage d'arbres, sont soumis à autorisation au titre des installations et travaux divers. Il convient de concevoir l'implantation des constructions afin de préserver au mieux les spécimens de qualité ou tout au moins, d'effectuer les plantations nécessaires à leur remplacement.</p> <p>Leur suppression complète est interdite, sauf dérogations expresses motivées par l'atteinte à la sécurité des biens et personnes : toute intervention devra faire l'objet d'un permis ou à minima d'une déclaration préalable.</p> <p><b>Dans les secteurs identifiés au titre de l'article L151.23 du CU :</b></p> <p>En raison de leurs caractéristiques et sensibilités écologiques et environnementales, les espaces concernés ne peuvent accueillir de nouvelles constructions en dehors d'extensions modérées ou de locaux accessoires sur une propriété bâtie, d'une emprise maximale de 20 m<sup>2</sup> supplémentaires à la date d'approbation du présent PLUI.</p> <p>Les clôtures devront être ajourées afin d'engendrer une perméabilité nécessaire au passage de la petite faune.</p>

\\DESKTOP-9CMFKHH\Saint martin\Urbanisme\URBA - 2020 02 - PLUI.docx	<b>PLUI</b>				
	<b>Auteur</b>	<b>Réf interne</b>	<b>Date</b>		<b>Page</b>
	Thierry CORDELLE	Urba 2020-02	Créé le : 14/08/2020		28/28
	Version 1.2	MAJ le : 18/05/2021			

## 11. Durée de validité des demandes

Un [permis de construire](#), [d'aménager](#) ou une [déclaration préalable de travaux](#) a une durée de validité de 3 ans. L'autorisation est périmée si vous n'avez pas commencé les travaux dans les 3 ans ou si, passé ce délai, vous les interrompez plus d'un an.

Vous pouvez demander la prolongation de votre autorisation si vous ne pouvez pas commencer les travaux dans les 3 ans ou si, passé ce délai, vous prévoyez d'interrompre le chantier durant plus d'1 an.

L'autorisation peut être prolongée 2 fois pour 1 an.

La demande doit être faite par courrier en 2 exemplaires, 2 mois au moins avant l'expiration du délai de validité de 3 ans (ou avant l'expiration de votre 1<sup>re</sup> demande de prolongation). Ce courrier doit être adressé par lettre recommandée avec avis de réception ou déposé en mairie.

La demande de prolongation concerne uniquement les autorisations d'urbanisme en cours de validité. Elle n'est accordée que si les règles d'urbanisme et les servitudes administratives n'ont pas changé.

La mairie dispose de 2 mois pour rendre sa réponse. Si la mairie n'a pas répondu dans un délai de 2 mois, votre demande de prolongation est acceptée.