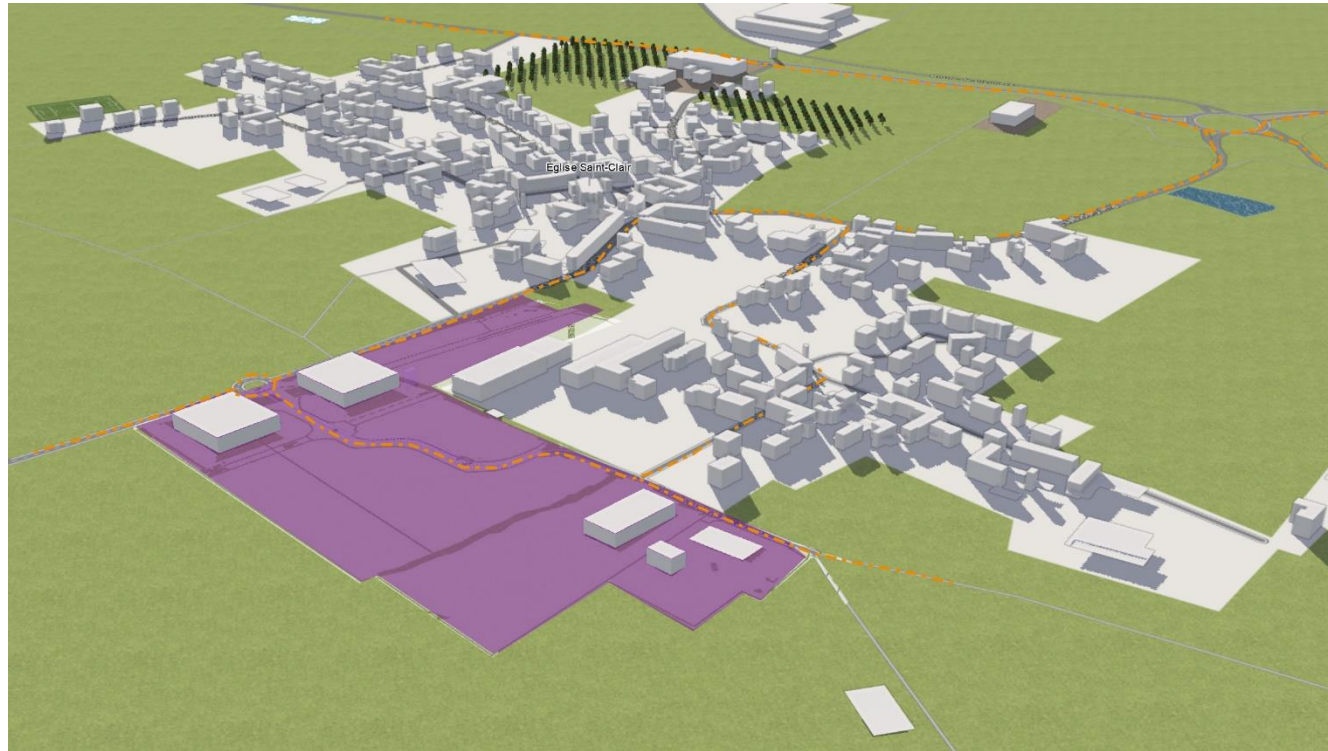


Hérouville-en-Vexin - Parc d'activités

Introduction de prescriptions environnementales paysagères et architecturales PLU - Zone UE



**MODIFICATION SIMPLIFIEE N°1
NOTICE DE PRESENTATION
MARS 2021**

Sommaire

Contexte en termes de documents d'urbanisme et de planification.....	4
Présentation des modifications.....	4
Justification du choix de la procédure de modification.....	4
Modalités de la procédure de modification simplifiée	5
Exposé des motifs.....	6
LOCALISATION DE LA ZONE.....	6
CONTEXTE SPATIAL ET BATI DE LA ZONE	6
RELEVÉ PHOTO.....	7
VEGETAL ET MURS A PROTEGER.....	8
Modification du PLU.....	12
OBJECTIFS INTRODUIITS	12
DESCRIPTION DES ORIENTATIONS D'AMENAGEMENT.....	12
OBJECTIFS POURSUIVIS PAR LA MODIFICATION ET EVOLUTION DU REGLEMENT DE LA ZONE UE :	13
MESURES REGLEMENTAIRES INTRODUIITES.....	17
Modification du règlement avant / après modification.....	19
Incidence de la modification.....	32
Modifications apportées au dossier après consultation des personnes publiques associées et mise à disposition du dossier u public.....	32

Hérouville-en-Vexin - Parc d'activités
Introduction de prescriptions environnementales paysagères et architecturales
PLU - Zone UE

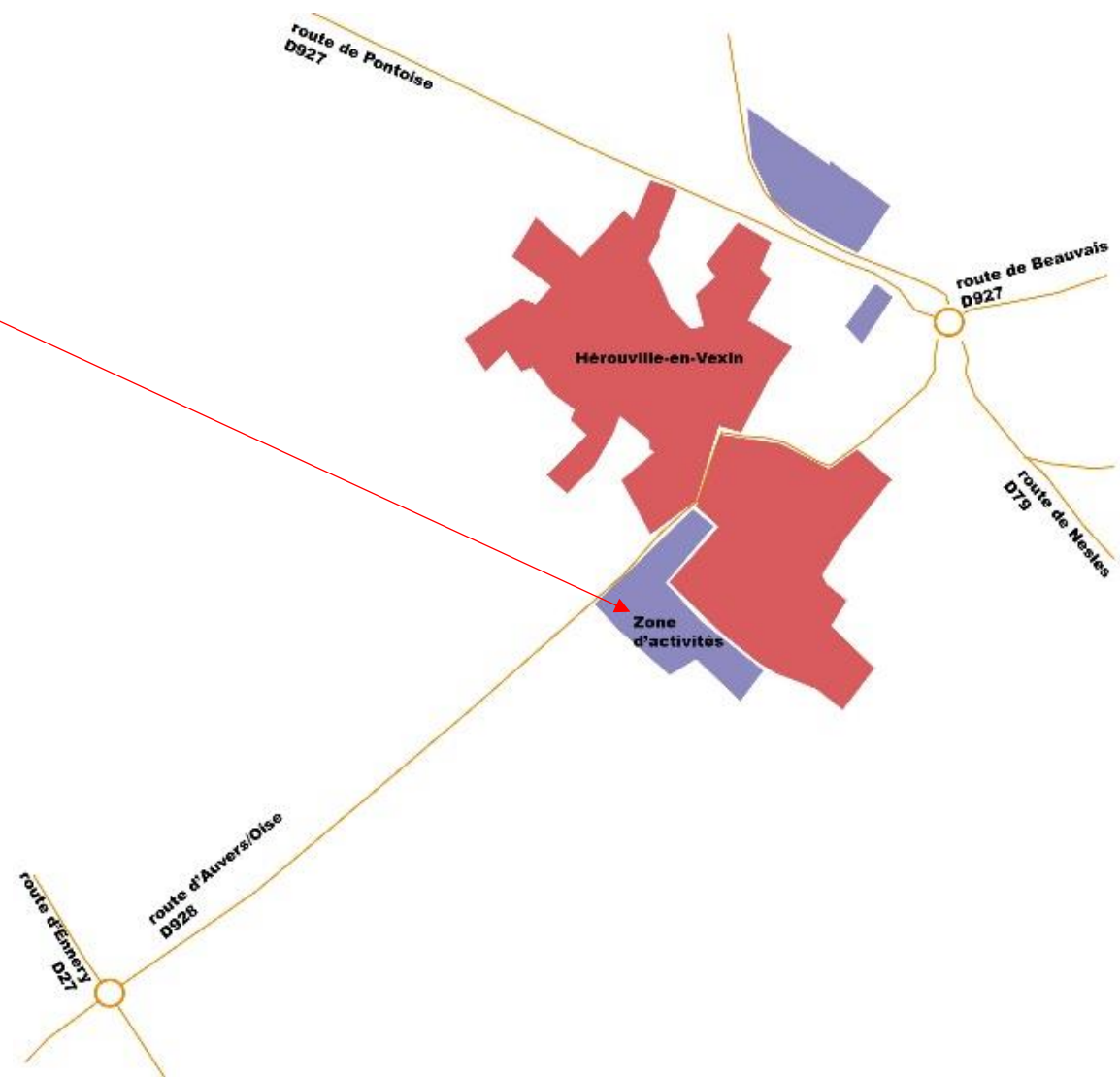
Objet de la modification simplifiée

Dans le cadre des nouveaux projets qu'elle envisage de développer sur son territoire et notamment en ce qui concerne l'accueil de nouvelles activités économiques, la commune entend conforter une meilleure prise en compte de l'environnement dans les constructions et aménagements au niveau de la zone UE en entrée de village et sur ses franges sud-est tout en favorisant la dynamisation locale.

L'objectif de la modification simplifiée est de préciser les modalités environnementales des constructions et aménagements dans un cadre précis, tout en permettant l'optimisation de l'espace dédié au développement économique.

Pour cela, le PLU qui s'avère peu précis sur la qualification paysagère et environnementale de cette zone en entrée de village, requiert des spécifications et des adaptations réglementaires.

Le projet de modification simplifiée porte sur des spécifications et adaptations réglementaires favorisant l'approche paysagères architecturales et environnementales des constructions et aménagements dans la zone UE.



Contexte en termes de documents d'urbanisme et de planification

La commune d'Hérouville-en-Vexin a approuvé son Plan local d'urbanisme (PLU) par délibération du conseil municipal en date du 6 mars 2017.

Le Schéma directeur de la Région Ile-de-France (SDRIF) adopté le 18/10/2013 a été approuvé par l'Etat par décret n°2013-1241 du 27 décembre 2013 et remplace le « SDRIF 1994 ».

Le Schéma régional de cohérence écologique (SRCE) d'Ile-de-France, a été approuvé par délibération du Conseil régional du 26 septembre 2013, et a été adopté par arrêté n°2013294-0001 du préfet de la région d'Ile-de-France, le 21 octobre 2013.

Le Conseil Régional a approuvé son Plan de Déplacement Urbain de la région Ile-de-France (PDUIF) le 19 juin 2014. Conformément à l'article L.131-4 du code de l'urbanisme, l'obligation de compatibilité du Plan local d'urbanisme avec le PDUIF s'applique.

Le cadre législatif évolue pour mettre en œuvre les dispositions issues des lois Grenelle I et II (loi du 03/08/2009 relative à la mise en œuvre du Grenelle de l'environnement et loi du 12 juillet 2010 portant engagement national pour l'environnement) et réformer le code de l'urbanisme :

- Loi du 18/01/2013 relative à la mobilisation du foncier en faveur du logement et au renforcement des obligations de production de logement social, portant le taux de production de logement social de 20 % à 25 %, dite Loi « Duflo I »,
- Loi ALUR promulguée le 24 mars 2014.

La charte et le plan de référence du Parc naturel régional du Vexin français 2008 - 2019 a été prorogée jusqu'au 16 novembre 2022 par délibération du 23 novembre 2017 du Conseil régional Ile de France.

Présentation des modifications

La modification du PLU porte sur le point suivant :

Le projet de modification simplifiée porte sur des spécifications et adaptations règlementaires favorisant l'approche paysagères architecturales et environnementales des constructions et aménagements dans la zone UE.

Justification du choix de la procédure de modification

Le code de l'urbanisme prévoit la modification du PLU lorsqu'elle n'a pas pour conséquence de changer les orientations du plan d'aménagement et de développement durable, de réduire un espace boisé classé, une zone agricole ou une zone naturelle et forestière ou une protection édictée en raison d'un risque de nuisance, de la qualité des sites des paysages ou des milieux naturels ou d'une évolution de nature à induire de graves risques de nuisance.

Hérouville-en-Vexin - Parc d'activités
Introduction de prescriptions environnementales paysagères et architecturales
PLU - Zone UE

Lorsque la modification n'a pas pour effet de majorer de plus de 20 % les possibilités de construction résultante, dans une zone, de l'application de l'ensemble des règles du plan ; de diminuer ces possibilités de construire ; de réduire la surface d'une zone urbaine ou à urbaniser ; et respecte les majorations de droit à construire définies à l'article L151-28, elle n'entre pas dans le champ d'application de la procédure de modification de droit commun.

Dans les autres cas que les cas mentionnés ci-dessus, la modification peut être effectuée selon une procédure simplifiée.

La présente modification du PLU répond aux objectifs définis dans le PADD du PLU approuvé le 6 mars 2017. Elle porte sur la modification du règlement de la zone UE, qu'elle complète et dont elle précise les articles pour développer la portée environnementale, et permettre la réalisation de projets, programmés en cohérence avec le PADD.

Elle porte sur une évolution respectant l'économie générale du PLU.

La modification du PLU ne remet pas en cause l'économie générale du document, et entre dans le champ d'application des articles L. 153-36 et suivants du code de l'urbanisme :

- Elle ne change pas les orientations définies par le projet d'aménagement et de développement durables (PADD),
- Elle ne réduit pas un espace boisé classé, une zone agricole ou une zone naturelle et forestière,
- Elle ne réduit pas une protection édictée en raison des risques de nuisance, de la qualité des sites, des paysages ou des milieux naturels,
- Elle n'apporte pas d'évolution de nature à induire de graves risques de nuisance,

La procédure à appliquer est une procédure de modification du PLU selon la procédure simplifiée, en application des articles L153-7 et L153-48.

Modalités de la procédure de modification simplifiée

L153-47

Le projet de modification, l'exposé de ses motifs et, le cas échéant, les avis émis par les personnes publiques associées mentionnées aux articles L. 132-7 et L. 132-9 sont mis à disposition du public pendant un mois, dans des conditions lui permettant de formuler ses observations.

Ces observations sont enregistrées et conservées.

Les modalités de la mise à disposition sont précisées, selon le cas, par le conseil municipal et portées à la connaissance du public au moins huit jours avant le début de cette mise à disposition.

A l'issue de la mise à disposition, le maire en présente le bilan devant le conseil municipal, qui en délibère et adopte le projet éventuellement modifié pour tenir compte des avis émis et des observations du public par délibération motivée

L153-48

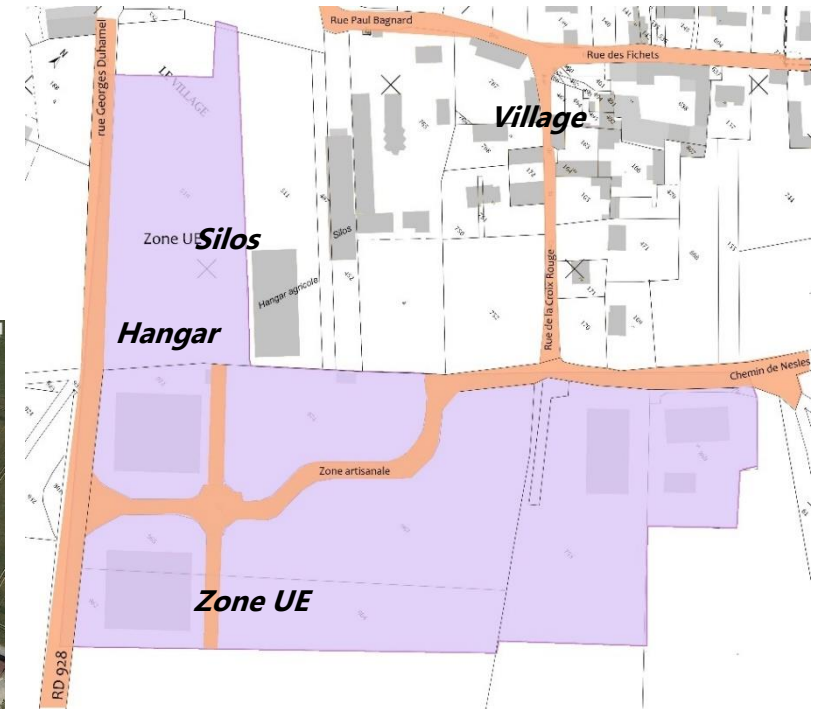
L'acte approuvant une modification simplifiée devient exécutoire à compter de sa publication et de sa transmission à l'autorité administrative compétente de l'Etat dans les conditions définies aux articles L. 2131-1 et L. 2131-2 du code général des collectivités territoriales.

Exposé des motifs

LOCALISATION DE LA ZONE

La zone UE prend place dans la partie Sud-Est du village le long de la RD928 et se développe le long d'une rue créée à l'intérieur.

Elle couvre des parties de la commune partiellement urbanisées dans ce secteur et destinées à l'accueil des activités économiques. Les parcelles sont découpées dans l'attente de leur urbanisation.



CONTEXTE SPATIAL ET BATI DE LA ZONE

La limite Sud de la zone marque la limite des espaces urbanisés de la commune.

La zone est actuellement partiellement bâtie. Elle accueille des bâtiments de grande emprise sans pour autant présenter de grande hauteur, à l'entrée de la zone depuis la route de Pontoise et à l'extrémité est en sortie de zone

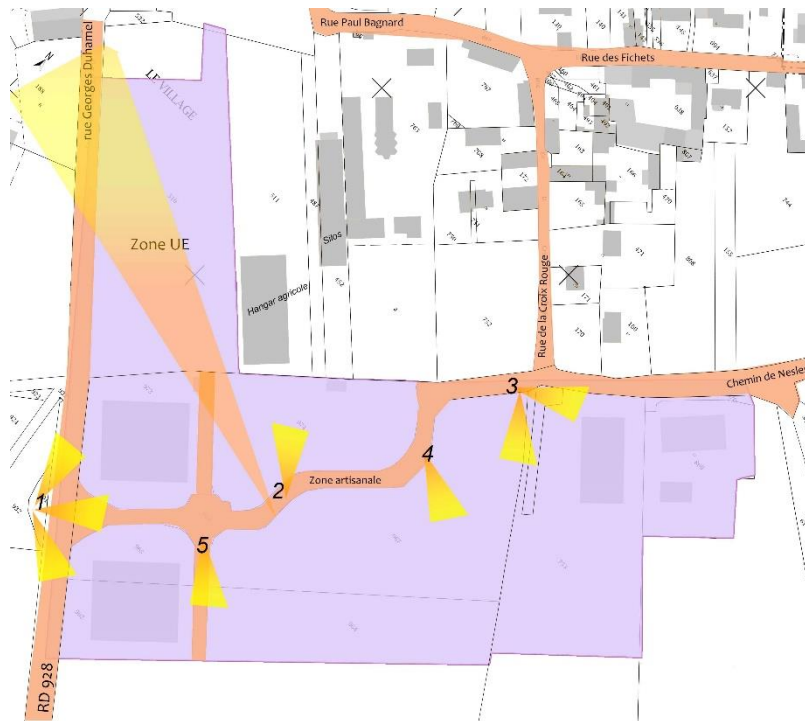
Hérouville-en-Vexin - Parc d'activités
Introduction de prescriptions environnementales paysagères et architecturales
PLU - Zone UE

RELEVÉ PHOTO

1/ Vues depuis la route d'Auvers et Entrée de zone, les arbres et murs de pierres favorisent l'intégration paysagère au village, des espaces urbains de développement économique. Leur préservation et renforcement est indispensable.



2/ Cône visuel sur l'église, depuis la rue intérieure, et hangar agricole et silos en arrière-plan des tilleuls



3/ Bâtiment en sortie de zone d'activités, vers la plaine agricole à l'ouest



Hérouville-en-Vexin - Parc d'activités
Introduction de prescriptions environnementales paysagères et architecturales
PLU - Zone UE

VEGETAL ET MURS A PROTEGER

Il existe des éléments de patrimoine ou de paysage dans la zone, qui peuvent être référencés dans le PLU afin de les protéger règlementairement et d'en permettre la préservation dans le site.

Il s'agit :

- D'un cône visuel vers l'église du village, perçue depuis la rue intérieure d'où l'on voit le clocher entre le bâtiment de l'entrée de zone et le hangar agricole ;
- Des murs de pierres, dont un situé le long de la rue Georges Duhamel, en bon état, un muret en bord de terrain à l'angle de la rue de la Croix Rouge et de la rue de la zone artisanale,
- D'un mur à requalifier, dans le prolongement au sud du mur de la rue Georges Duhamel ;
- Des arbres qui se sont développés dans les parcelles, (en vert foncé), des arbres plantés (en vert pale) et des ensembles végétaux (en trame grisée) dans le schéma ci-contre.



*Hérouville-en-Vexin - Parc d'activités
Introduction de prescriptions environnementales paysagères et architecturales
PLU - Zone UE*

Les arbres sont présents sous trois formes :

- L'arbre isolé : plusieurs arbres, tilleuls et chênes se sont développés dans les terrains, au bord de la rue ou en fond de parcelle, vues 3 et 4
- Les arbres groupés, par deux ou trois sujets ou en haies, entre parcelles, ou en limite de zone au sud, vues 3
- Les arbres en futaie, plus jeunes et constituant un début de boisement, en limite et dans la parcelle point de vue 4 ci-dessous.

L'intégration de ces arbres dont certains sont de beaux sujets, dans l'urbanisation de la zone est requise.

Cet objectif est intégré dans le règlement ci-après.

Toutefois, deux sujets se trouvant en milieu de terrain peuvent compromettre la réalisation d'un projet. Ils pourront être remplacé par des nouveaux arbres à planter.

Par ailleurs, des plantations afin de permettre une couverture arborée de la zone parallèlement à la réalisation des constructions devront être effectuées.



Hérouville-en-Vexin - Parc d'activités
Introduction de prescriptions environnementales paysagères et architecturales
PLU - Zone UE

FONCTION DE LA ZONE ET OBJECTIFS ATTENDUS

Situé au bord du village, facilement accessible et bien reliée aux rues intérieures, la zone répond à un objectif de diversification des fonctions du village et au développement d'une offre de services et d'activités permettant de fournir une offre d'emploi local.

Elle est au PLU, destinée au renforcement des capacités économiques du village à travers le développement des constructions existantes et à l'accueil de nouvelles activités.

Elle constitue également une frange urbaine dont l'évolution est envisagée en faveur de la prise en compte d'objectifs environnementaux

L'activité économique sur la commune

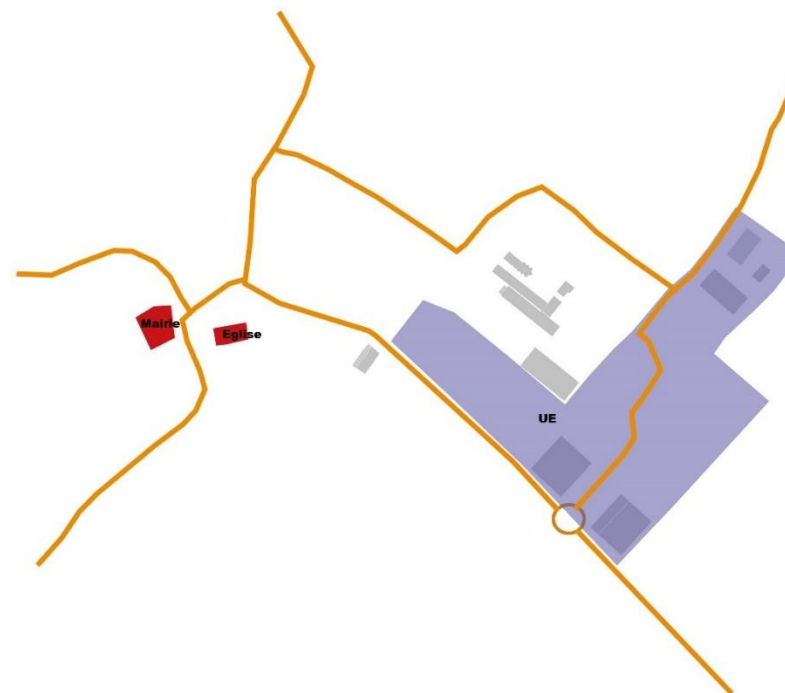
L'emploi : absence de dynamique

Le nombre d'emplois diminue de 18% dans la commune, en l'espace de 10 ans.

Parallèlement, le nombre d'actifs résidant dans la commune varie peu durant la décennie. On observe une dynamique décroissante concernant l'activité. Malgré la création d'entreprises, on note que depuis dix ans, la moitié environ de ces créations concerne des entreprises individuelles.

La commune tend à évoluer vers un urbanisme résidentiel, où l'habitation devient également le lieu d'exercice professionnel.

L'indicateur de concentration d'emploi tend à la baisse également, le nombre d'actifs résidant dans la commune et ayant son emploi dans la commune est de 303 en 2017.



	2007	2012	2017
Nombre d'emplois dans la zone	164	110	133
Actifs ayant un emploi résidant dans la zone	291	304	303
Indicateur de concentration d'emploi	56,5	36,4	43,8
Taux d'activité parmi les 15 ans ou plus en %	69,2	65,7	63,5

L'indicateur de concentration d'emploi est égal au nombre d'emplois dans la zone pour 100 actifs ayant un emploi résidant dans la zone.

Sources : Insee, RP2007, RP2012 et RP2017, exploitations principales lieu de résidence et lieu de travail, géographie au 01/01/2020.

*Hérouville-en-Vexin - Parc d'activités
Introduction de prescriptions environnementales paysagères et architecturales
PLU - Zone UE*

Les établissements et entreprises

	Total	%	0 salarié	1 à 9 salarié(s)	10 à 19 salariés
Ensemble	70	100,0	45	24	1
Agriculture, sylviculture et pêche	9	12,9	5	4	0
Industrie	1	1,4	1	0	0
Construction	10	14,3	6	4	0
Commerce, transports, services divers	46	65,7	31	14	1
dont commerce et réparation automobile	17	24,3	9	8	0
Administration publique, enseignement, santé, action sociale	4	5,7	2	2	

65.7% des entreprises sont du secteur du commerce transport et services et seulement 1.4% relèvent du secteur de l'industrie.

Evolution des créations d'entreprises

	2009	2010	2011	2012	2013	2014	2015	2016	2017	2018
Ensemble	4	5	3	4	7	7	7	6	7	5
dont entreprises individuelles	3	4	1	4	5	4	4	3	3	3

Les créations d'entreprises concernent les secteurs d'activités en premier lieu du commerce, transport hébergement et restauration (32,3%) et les services marchands aux entreprises (31,3%, la construction (20,8%), les services marchands aux particuliers (14,6%).

Il est donc souhaitable, et selon l'objectif énoncé du PLU de développement d'une offre de services et diversifiée dans la commune, de favoriser l'accueil d'entreprises ou d'établissement.

Les entreprises présentes sur la zone sont : Garage Bosh, Relais d'Hérouville (pièces automobiles), Pannex's (commerce bois et matériaux de construction) ...

Modification du PLU

OBJECTIFS INTRODUIITS

Les objectifs sont environnementaux et de permettre au travers de la valorisation environnementale, un élargissement des destinations pouvant être accueillies dans la zone d'activités.

- Favoriser la trame verte et la biodiversité
- Favoriser la performance des bâtiments et aménagement :
 - o performance énergétique
 - o performance environnementale
- Favoriser la qualité architecturale
- Préserver et renforcer la qualité paysagère.

DESCRIPTION DES ORIENTATIONS D'AMENAGEMENT

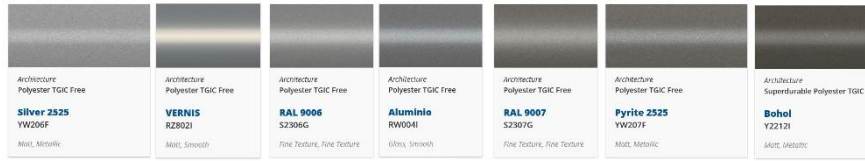
- Maintenir des connexions visuelles avec le village
- Préserver du patrimoine végétal : arbres existants identifiés
- Renforcer la biodiversité :
 - o Densifier la trame arborée
 - o Instaurer des dispositifs règlementaires permettant la création de marges et de franges végétales entre les parcelles
 - o Gérer les eaux pluviales sur le site par des dispositifs de récupération et de génie écologique
 - o Réglementer les surfaces au sol non construite
- Permettre les cheminements piétons
- Préserver le patrimoine construit : murs en pierre existant et à requalifier
- Requalifier le mur en partie sud le long de la D928 actuellement en parpaings enduits, en mur constitué de pierre à l'instar de la partie du mur conservé en partie nord
- Prescrire des dispositions pour la cohérence architecturale d'ensemble des constructions dans la zone.

Hérouville-en-Vexin - Parc d'activités
Introduction de prescriptions environnementales paysagères et architecturales
PLU - Zone UE

OBJECTIFS POURSUIVIS PAR LA MODIFICATION ET EVOLUTION DU REGLEMENT DE LA ZONE UE :

OBJECTIFS		ARTICLES DU REGLEMENT	PLU / ZONE UE EN COURS	PROPOSITION D'EVOLUTION
Ouvrir le PAE aux autres secteurs d'activités artisanales car la typologie admise est spécifique aux activités de bureaux commerces et services avec entrepôts	Dynamiser l'activité économique	Destination	Toutes activités sauf industrie*, agricoles et forestières	Lever la restriction aux industries Encadrer les activités avec nuisances et dépôt
			<i>* La sous-destination « industrie » recouvre les constructions destinées à l'activité extractive et manufacturière du secteur primaire, les constructions destinées à l'activité industrielle du secteur secondaire ainsi que les constructions artisanales du secteur de la construction ou de l'industrie. Cette sous-destination recouvre notamment les activités de production, de construction ou de réparation susceptibles de générer des nuisances.</i>	
Protéger la végétation existante dans les parcelles, arbres et haies. Étendre la protection du mur	Renforcer la Trame verte	Eléments protégés	Mur	Arbres et haies à protéger à identifier et cartographier (dans le règlement) Mur en pierre existant le long du bâtiment à protéger à allonger au droit du bâtiment existant en parpaing mentionner aussi sur le plan le long du champ en pierre
Augmenter l'emprise des constructions	Optimiser la densité bâtie	Emprise autorisée	50% max	Bonus construction + 20% (60%) - voir ci-après
Indiquer une hauteur minimale)		Hauteur des constructions	7m max	La hauteur des constructions doit être entre 7m et 7,5m.
Augmenter les franges végétales : Le retrait de 6m tend à être utilisé pour les fonctions de desserte et de stationnement (par ailleurs peu optimisé) et pas pour l'environnement.	Renforcer la Trame verte	Implantation par rapport aux voies	Retrait de 6m minimum / voies publiques	Réduire la distance à 3m / voies publiques ou privées pour : <ul style="list-style-type: none"> - le maintien d'une bande végétale en limite sur voie - trottoir dans l'emprise de la chaussée - Rapprocher les bâtiments de la voie, - Inciter implanter desserte et aire de stationnement perpendiculaires à la voie, à l'intérieur de la parcelle
idem ci-dessus		Implantation par rapport aux limites séparatives	L=h avec 6m minimum / limites séparatives de propriété	Maintenir L=h avec 6m minimum en limite de zone, En limite séparative pour au moins une des limites latérales sauf si présence de végétation à conserver sur le terrain et marge 6m sur autres limites.


Hérouville-en-Vexin - Parc d'activités
Introduction de prescriptions environnementales paysagères et architecturales
PLU - Zone UE

				Haie imposée sur 2,5m minimum pour toutes les parties de limite de parcelle non construite.
Favoriser les grands volumes bâtis	Optimiser la densité	Distance entre bâtiment dans une même propriété	4m minimum entre les bâtiments	Constructions contigües ou distance entre deux bâtiment 6m minimum, pour cohérence d'ensemble sur la distance entre bâtiment ou mitoyen Favorise les grand volumes bâti
Cohérence urbaine et paysagère		Règle qualitative	Néant	Prévoir des exceptions aux implantations en présence d'éléments protégés
Introduire l'exemplarité énergétique et environnementale, incitation avec la majoration règlementaire des emprise et hauteur. Privilégier les apports en lumière naturelle dans les bâtiments pour limiter le besoin en éclairage artificiel	Performance énergie	Bonus construction	Néant	Application du Bonus construction : - augmenter de 20% le coefficient d'emprise cf Annexe 1 Compléter le règlement : les ouvertures doivent privilégier l'éclairage naturel satisfaisant des espaces intérieurs, avec matériaux type verre / polycarbonate
Objectif de performance architecturale en introduisant des préconisations plus précises, la zone est dans le périmètre de protection de l'église et une partie est en co-visibilité avec le monument	Qualité architecturale	Qualité architecturale etc...	Néant	Toiture - double pente (13% minimum), bac acier, ou toiture terrasse végétalisée - étanchéité (bandes goudronnées) interdites - garde-corps en continuité de façade (remontée d'acrotère ou autre) Façades : insertion de parties en bois ou autres matériaux naturels Proscrits : panneaux en béton préfa et imitation matériaux naturels, matériaux brut destinés à être revêtu (parpaings,..)
Insérer un nuancier pour les teintes de façades bâtiments d'activités			Néant	Couleurs bardage : Teinte façade gris dominant 

Elements colorés



Hérouville-en-Vexin - Parc d'activités
Introduction de prescriptions environnementales paysagères et architecturales
PLU - Zone UE

			Renvoi sur cahier de recommandations architecturales	Renvoi supprimé car les recommandations du cahier annexé au PLU portent sur le bâti traditionnel du Vexin
		Enseignes	Néant	Enseigne apposée à l'entrée. Une seule enseigne par bâtiment et de taille limitée à 2mx1. En cas de bâtiment regroupant plusieurs entreprises, un dispositif regroupant les enseignes pourra être posés à l'intérieur de la parcelle. Pas d'enseigne sur le bâtiment mais numéro Interdire les enseignes lumineuses
Augmenter les franges végétales par la qualité des clôtures	Trame verte / paysage	Qualité environnementale et paysagère	Mur ou haie avec ou sans treillis	<ul style="list-style-type: none"> - Murs en pierre en limite de RD, entrée de PAE - Pour les autres clôtures, haie à essences locales avec ou sans treillis et sans soubassement - Teinte treillis : vert intégrable (= ral 6014, 6020, 6005 ou similaire) - Préconisation des haies (cf Annexe 3) 
Arbres et haie repérées	Trame verte / paysage	Espaces paysagers et écologiques	Pas d'élément repéré dans la zone UE	Ajouter les haies et arbres existants à protéger
Intégrer les surfaces éco aménageables correspondant aux surfaces de pleine terre et aux dispositifs de construction végétalisés		Coefficient pleine terre	néant	Application d'un coefficient de pleine terre : 18% de la surface totale du terrain doit être aménagée en pleine terre d'un seul tenant.
		Coefficient biotope	néant	Application d'un coefficient de biotope : 0,26 (cf Annexe 2) : coefficient de pondération pleine terre : 1 coefficient de pondération toiture végétale : 0,8
		Plantations	Néant	Plantation de 1 arbre / 150m ² de terrain
				Eco-haies constituées : (Annexe 3) <ul style="list-style-type: none"> - d'arbustes d'essences locales de plusieurs espèces différentes cf liste et modules témoins, - d'une densité de 1 arbuste par m² planté en quinconce à partir de 0,50m de la limite séparative
		Espaces végétalisés non plantés	Néant	Prairie de fauche tardive

Hérouville-en-Vexin - Parc d'activités
Introduction de prescriptions environnementales paysagères et architecturales
PLU - Zone UE

	Trame verte / paysage	Stationnements		Plantation des aires de stationnement : 1 arbre/ 2 places moyen A partir de quatre places créées, des haies seront également plantées autour des aires de stationnement Aires de stationnement et aires > 420m ² divisées pour plantation arbres et haies (420m ² = 15 places) Les prescriptions relatives aux plantations se complètent entre elles.
				Les stationnements doivent être réalisés par des surfaces perméables, de préférence sur un sol stabilisé en mélange terre-pierre, ou en pavage ou dallage à joints ouverts enherbés. Les surfaces en béton ou matériaux bitumineux seront strictement limitées aux accès et circulations des véhicules
Réglementer les stationnements selon les surfaces d'activités créées			1pl/50m ² de SP ou surface de vente ou dédiée à l'accueil du public	Compléter la norme pour les autres destinations de surfaces d'activités
		-		-
Réglementer	Qualité environnementale	Déchets	néant	Une construction ou une installation nouvelle doit être équipée : - d'un ou plusieurs locaux destinés à recevoir les déchets - d'un ou plusieurs emplacements destinés à la dépose des containers les jours de collecte. Les containers destinés au stockage et à la collecte des déchets d'activités doivent être situés dans la parcelle et non visible depuis l'espace public.
Limiter l'imperméabilisation des sols	Qualité paysagère / biodiversité	Voirie	6m	Supprimer minimum 6m
		Eaux pluviales	Rejet régulé à 2l/s/ha	Valeur recommandée par le SDAGE Seine Normandie 1l/s/ha pour une pluie de retour 10 ans. Les constructions et aménagements futurs seront équipés de dispositifs permettant le stockage et l'infiltration des eaux pluviales à la parcelle. Ces dispositifs seront constitués de noues implantées le long des limites de parcelles. Ils seront calculés avec une étude hydraulique spécifique pour définir les ouvrages (stockage et traitement) pour maintenir et infiltrer les eaux

Hérouville-en-Vexin - Parc d'activités
Introduction de prescriptions environnementales paysagères et architecturales
PLU - Zone UE

				pluviales reçues par les secteurs imperméables des futures constructions et aménagements, afin d'éliminer tout risque d'inondation pour cette construction et les constructions voisines et de surcharge des réseaux publics. Les aires de stationnement publiques ou privées doivent être munies des dispositifs règlementaires. Pour les aires de stationnement de plus de 4 places, des noues d'infiltration et permettant la phytoépuration des eaux pluviales doivent être constituées. Dissocier noue des pluviales des eaux grises
		-		Récupération des EP / cuve pour usage bâtiment (sanitaire) ou parcelle (arrosage, entretien,..) , rejet du trop-plein dans les noues d'infiltration.

MESURES REGLEMENTAIRES INTRODUITES

Secteur de Plan de Masse

En application de l'article R151-40 du code de l'urbanisme par décret 2015-1783 du 28 décembre 2015, dans les zones U, le règlement peut définir des secteurs de plan masse côté en trois dimensions.


















Cette possibilité ouvre le champ de la précision architecturale et urbaine en permettant notamment de repérer les différentes occupations du sol (dont les espaces publics/commons par exemple). Le recours au plan-masse est particulièrement recommandé pour les opérations de projets urbains présentant des enjeux particuliers d'insertion et notamment :

- Dans les secteurs à enjeux paysagers et architecturaux particuliers, pour lesquels il convient de fixer des règles fines aux constructions ou aux opérations d'aménagement autorisées, afin de préserver le potentiel patrimonial du secteur ;
- Dans les zones U sur lesquelles il convient de préserver une organisation spatiale ou une trame particulière ou bénéficiant de perspectives visuelles intéressantes. C'est notamment le cas en milieu rural, lorsqu'il existe des perspectives paysagères ou bien des enjeux de préservation, nécessitant de penser la densification en établissant un projet « sur mesure », certaines unités foncières pouvant être densifiées sans impact et d'autres non ;
- Dans les zones U bénéficiant de caractéristiques spécifiques ou sur lesquelles on veut réduire l'impact de l'aménagement ;
- Dans les zones U situées en interface avec des espaces naturels ou agricoles et pour lesquelles des règles de composition des lisières urbaines sont imposées pour des raisons paysagères...

Hérouville-en-Vexin - Parc d'activités
Introduction de prescriptions environnementales paysagères et architecturales
PLU - Zone UE

Contrairement à l'OAP, dont le respect s'exerce en termes de compatibilité, le plan-masse est une règle d'urbanisme qui doit être respectée à la lettre en termes de conformité. Un plan-masse doit être précis et exprimer les règles d'urbanisme en trois dimensions. Il est annexé au règlement de la zone.

LEGENDE -

-  Périimètre
-  Zone constructible
-  Espace public
- ELEMENTS A PROTEGER**
-  Cône visuel sur église
-  Mur ou muret en pierres
-  Mur à requalifier
-  Arbre d'intérêt paysager
-  Arbre d'intérêt paysager
-  Ensemble végétal (taillis, haie,...) d'intérêt paysager
-  Elements protégés
- PRESCRIPTIONS d'AMENAGEMENT**
-  Accès, desserte véhicules
-  Accès piétons uniquement
-  Sens principal de faitage des constructions
-  Marge de recul à respecter
-  ht Hauteur maximale des constructions
-  Marge végétale 3m
-  Marge végétale 3mètres limite de zone

SECTEUR DE PLAN DE MASSE



Modification du règlement avant / après modification

Règle supprimée

Règle ajoutée

ZONE UE AVANT MODIFICATION	APRES MODIFICATION
	<p>Caractéristiques de la zone <u>La zone UE prend place dans la partie sud-est du village le long de la D928 et se développe le long d'une rue intérieure, entre le village et les zones agricoles. Elle couvre des parties de la commune partiellement urbanisées destinées à des activités économiques dans ce secteur.</u> <u>Le secteur fait l'objet de prescriptions transcrites dans le plan de masse joint en annexe du présent règlement.</u></p>
PARAGRAPHE 1 : DESTINATION DES CONSTRUCTIONS, USAGES DES SOLS ET NATURE D'ACTIVITÉ	
<p>Sont interdites :</p> <ul style="list-style-type: none"> - Les constructions à destination des exploitations agricoles et forestières, - Les constructions liées aux activités d'industrie. 	<p>Sont interdites :</p> <ul style="list-style-type: none"> ✓ Les constructions et installations à destination de : <ul style="list-style-type: none"> - Exploitations agricoles et forestières - <u>Logement à l'exception celles autorisées à l'article ci-dessous</u> - <u>Hébergement</u> - <u>Entrepôt</u> ✓ Le stationnement des caravanes ✓ <u>L'aménagement de terrains pour le camping et pour le stationnement des caravanes</u> ✓ <u>Les carrières</u> ✓ <u>Les décharges</u> ✓ <u>Les installations classées soumises à autorisation</u>
<p>Sont soumises à conditions :</p> <ul style="list-style-type: none"> - Les logements ne sont autorisés que lorsqu'ils sont nécessaires au gardiennage des activités s'effectuant dans les constructions autorisées, dans la limite de 150 m² par unité foncière. - Les constructions à destination d'entrepôt ne sont autorisées que si elles sont associées sur l'unité foncière d'une activité autorisée dont la surface de plancher est supérieure à celle de la construction d'entrepôt. 	<p>Sont soumises à conditions :</p> <ul style="list-style-type: none"> ✓ Les logements ne sont autorisés que lorsqu'ils sont nécessaires au gardiennage des activités s'effectuant dans les constructions autorisées, dans la limite de 150 m² par unité foncière. ✓ <u>Les dépôts et stockages sont autorisés à condition :</u> <ul style="list-style-type: none"> - <u>qu'ils soient liés aux activités autorisées,</u> - <u>et qu'ils s'intègrent dans des locaux adaptés sans remettre en cause la qualité de l'environnement et ne soient pas visibles des espaces et des voies publiques.</u>











































Hérouville-en-Vexin - Parc d'activités
Introduction de prescriptions environnementales paysagères et architecturales
PLU - Zone UE

	<p><u>Les établissements et installations à destination d'industrie sont autorisées à condition :</u></p> <ul style="list-style-type: none"> - <u>que toutes les mesures soient prises afin de ne pas porter atteinte à la sécurité et à la salubrité publique, ainsi qu'au respect de l'environnement et aux paysages urbains,</u> - <u>qu'ils n'entraînent aucune gêne directement ou indirectement pour le voisinage et ne portent pas atteinte au caractère général de la zone,</u> - <u>que leurs exigences de fonctionnement lors de leur ouverture ou à terme, soient compatibles avec les infrastructures existantes, notamment la voirie et l'assainissement et les équipements collectifs nécessaires au personnel de l'installation.</u>
	Protection, risques, nuisances
	<p><u>Les éléments de patrimoine paysager :</u></p> <ul style="list-style-type: none"> - <u>Ensembles arborés</u> - <u>Arbres isolés,</u> <p><u>identifiés au secteur de Plan de masse en application des articles L151-19 du Code de l'urbanisme sont protégés.</u></p>
PARAGRAPHE 2 : CARACTÉRISTIQUES URBAINE, ARCHITECTURALE, ENVIRONNEMENTALE ET PAYSAGÈRE	
Avant	
Pour l'ensemble des dispositions relatives au paragraphe 2, les modifications des constructions existantes et les nouvelles constructions se référeront aux orientations prévues par le Cahier de recommandations architecturales en annexe.	
Implantations par rapport aux voies	
Les constructions doivent être édifiées à une distance au moins égale à la hauteur du bâtiment avec un minimum de 6 mètres.	<u>Les constructions doivent être édifiées à une distance de 3 mètres minimum par rapport aux voies de circulation publique ou privée.</u>
Implantations par rapport aux limites séparatives	
<p>Les constructions doivent être implantées en respectant un retrait au moins égal à la hauteur de la construction avec un minimum de 6 mètres.</p> <ul style="list-style-type: none"> • Par rapport à la limite de fond de parcelle, le retrait correspondant à la marge de recul définie ci-après doit être respecté. • Cas particuliers : 	<ul style="list-style-type: none"> • <u>En limite de zone, les constructions doivent être implantées en respectant une marge en retrait de 6 mètres minimum.</u> • <u>A l'intérieur de la zone, les constructions doivent s'implanter en limite séparative sur au moins une limite latérale.</u> <p><u>Les constructions doivent être implantées en respectant une marge en retrait de 6 mètres minimum des autres limites de terrain séparatives.</u></p>


Hérouville-en-Vexin - Parc d'activités
Introduction de prescriptions environnementales paysagères et architecturales
PLU - Zone UE

<p>– Les modifications, transformations ou extensions de constructions existantes ne respectant pas les dispositions de cet article sont autorisées à condition qu'elles ne conduisent pas à une diminution du retrait existant et qu'elles ne compromettent pas l'éclairage et l'ensoleillement des pièces principales des bâtiments existants sur les terrains voisins.</p>	
Implantations des constructions les unes par rapport aux autres sur une même propriété	
<p>Deux constructions non contiguës implantées sur une même propriété, doivent être à une distance l'une de l'autre au moins égale à la moitié de la hauteur de la plus élevée avec un minimum de 4 mètres.</p>	<p><u>Deux constructions non contiguës implantées sur une même propriété, doivent être à une distance l'une de l'autre au moins égale à la moitié de la hauteur de la plus élevée avec un minimum de 6 mètres</u></p>
Cas particuliers	
	<ul style="list-style-type: none"> - <u>Des implantations différentes de celles fixées ci-dessus peuvent être autorisées ou imposées pour préserver un arbre isolé ou un ensemble végétal protégés par application des dispositions des articles L151-19 et R151-41 du Code de l'urbanisme, afin de permettre la préservation de la trame verte dans la zone.</u>
Emprise au sol maximale des constructions	
<p>L'emprise au sol maximale des constructions est fixée à 50%.</p>	<ul style="list-style-type: none"> • <u>Majoration : Un dépassement de 20% des règles relatives au gabarit est autorisé pour les constructions faisant preuve d'exemplarité environnementale et d'exemplarité énergétique ou en énergie positive. Les règles de gabarit concernées pour l'application de ce dépassement autorisé sont les règles sur l'emprise au sol des constructions.</u> <p><u>Les conditions pour justifier de l'exemplarité sont précisées en annexe du présent règlement.</u></p>
Hauteurs des constructions	
<p>La hauteur des constructions mesurée à partir du sol naturel, ne peut excéder 7 mètres à l'égout du toit.</p>	<ul style="list-style-type: none"> • La hauteur des constructions mesurée à partir du sol naturel, <u>doit être comprise entre 6,5 m et 7,5 mètres à l'égout du toit ou à l'acrotère.</u>
QUALITÉ URBAINE, ARCHITECTURALE, ENVIRONNEMENTALE ET PAYSAGÈRE	
<p>L'installation de systèmes domestiques solaires, thermiques ou photovoltaïques ou de tout autre dispositif individuel de production d'énergie renouvelable, est autorisée dès lors qu'elles ne nuisent ni à la qualité architecturale du projet, ni à la qualité urbaine des lieux.</p>	

Hérouville-en-Vexin - Parc d'activités
Introduction de prescriptions environnementales paysagères et architecturales
PLU - Zone UE

<p>• Les toitures végétalisées ou retenant les eaux pluviales doivent être installées à l'arrière des constructions sur rue (afin de conserver la continuité urbaine sur rue avec toiture à pans).</p>																													
<p>Aspect extérieur des constructions</p>																													
	<ul style="list-style-type: none"> • Les nouvelles constructions, l'aménagement, la transformation ou l'extension des constructions existantes doivent avoir, par leurs dimensions, leur architecture et la nature des matériaux, un aspect compatible avec le caractère des lieux avoisinants. • Les façades doivent présenter une composition propre à assurer leur intégration dans leur environnement urbain et paysager. Elles devront comporter des parties en bois (bardage ou clins par exemple) ou en matériaux naturels (zinc, briques, par exemple). Les façades végétalisées devront faire partie intégrante du concept architectural de la façade et constituer un dispositif pérenne. <p>Sont proscrits :</p> <ul style="list-style-type: none"> - Les matériaux imités (telles les fausses pierres, les fausses briques, les fausses pièces de bois), - les matériaux bruts destinés à être revêtu (parpaings), - les panneaux en béton préfabriqué, - les édicules et installations techniques sur façade. 																												
	<ul style="list-style-type: none"> • Les bardages utilisés en façades doivent respecter les nuances ci-dessous: <p>Teinte façade gris dominant</p> <table border="1" data-bbox="1039 1043 2024 1217"> <tr> <td></td> <td></td> <td></td> <td></td> <td></td> <td></td> <td></td> </tr> <tr> <td>Architecture Polyester TGIC Free Silver 2525 YW206F Mat, Metallic</td> <td>Architecture Polyester TGIC Free VERNIS RZ8021 Mat, Smooth</td> <td>Architecture Polyester TGIC Free RAL 9006 S2306G Fine Texture, Fine Texture</td> <td>Architecture Polyester TGIC Free Aluminio RW004I Gloss, Smooth</td> <td>Architecture Polyester TGIC Free RAL 9007 S2307G Fine Texture, Fine Texture</td> <td>Architecture Polyester TGIC Free Pyrite 2525 YW207F Mat, Metallic</td> <td>Architecture Superdurable Polyester TGIC Free Bohol Y2212I Gloss, Metallic</td> </tr> </table> <p>Elements colorés</p> <table border="1" data-bbox="1039 1267 1928 1458"> <tr> <td></td> <td></td> <td></td> <td></td> <td></td> <td></td> <td></td> </tr> <tr> <td>Architecture Polyester TGIC Free Beige SW212I Mat, Metallic</td> <td>Architecture Polyester TGIC Free Toledo 2525 YW271F Mat, Glossy</td> <td>Architecture Polyester TGIC Free Ivoire 2100 YW364F Fine Texture, Metallic</td> <td>Architecture Superdurable Polyester TGIC Free Sumela (Champagne) Y2208I Mat, Metallic</td> <td>Architecture Polyester TGIC Free Yazd 2525 YW270F Fine Texture, Metallic</td> <td>Architecture Superdurable Polyester TGIC Free Jalpur Sablé Y2361I Fine Texture, Metallic</td> <td>Architecture Polyester TGIC Free Ambre 2525 Y2316F Fine Texture, Metallic</td> </tr> </table>								Architecture Polyester TGIC Free Silver 2525 YW206F Mat, Metallic	Architecture Polyester TGIC Free VERNIS RZ8021 Mat, Smooth	Architecture Polyester TGIC Free RAL 9006 S2306G Fine Texture, Fine Texture	Architecture Polyester TGIC Free Aluminio RW004I Gloss, Smooth	Architecture Polyester TGIC Free RAL 9007 S2307G Fine Texture, Fine Texture	Architecture Polyester TGIC Free Pyrite 2525 YW207F Mat, Metallic	Architecture Superdurable Polyester TGIC Free Bohol Y2212I Gloss, Metallic								Architecture Polyester TGIC Free Beige SW212I Mat, Metallic	Architecture Polyester TGIC Free Toledo 2525 YW271F Mat, Glossy	Architecture Polyester TGIC Free Ivoire 2100 YW364F Fine Texture, Metallic	Architecture Superdurable Polyester TGIC Free Sumela (Champagne) Y2208I Mat, Metallic	Architecture Polyester TGIC Free Yazd 2525 YW270F Fine Texture, Metallic	Architecture Superdurable Polyester TGIC Free Jalpur Sablé Y2361I Fine Texture, Metallic	Architecture Polyester TGIC Free Ambre 2525 Y2316F Fine Texture, Metallic
																													
Architecture Polyester TGIC Free Silver 2525 YW206F Mat, Metallic	Architecture Polyester TGIC Free VERNIS RZ8021 Mat, Smooth	Architecture Polyester TGIC Free RAL 9006 S2306G Fine Texture, Fine Texture	Architecture Polyester TGIC Free Aluminio RW004I Gloss, Smooth	Architecture Polyester TGIC Free RAL 9007 S2307G Fine Texture, Fine Texture	Architecture Polyester TGIC Free Pyrite 2525 YW207F Mat, Metallic	Architecture Superdurable Polyester TGIC Free Bohol Y2212I Gloss, Metallic																							
																													
Architecture Polyester TGIC Free Beige SW212I Mat, Metallic	Architecture Polyester TGIC Free Toledo 2525 YW271F Mat, Glossy	Architecture Polyester TGIC Free Ivoire 2100 YW364F Fine Texture, Metallic	Architecture Superdurable Polyester TGIC Free Sumela (Champagne) Y2208I Mat, Metallic	Architecture Polyester TGIC Free Yazd 2525 YW270F Fine Texture, Metallic	Architecture Superdurable Polyester TGIC Free Jalpur Sablé Y2361I Fine Texture, Metallic	Architecture Polyester TGIC Free Ambre 2525 Y2316F Fine Texture, Metallic																							

Hérouville-en-Vexin - Parc d'activités
Introduction de prescriptions environnementales paysagères et architecturales
PLU - Zone UE

	<ul style="list-style-type: none"> • <u>Les ouvertures doivent privilégier les apports en lumière naturelle dans le bâtiment. Elles doivent être particulièrement étudiées, en évitant la multiplicité des dimensions et des implantations.</u> • <u>Les toitures seront à double pente (13% minimum), constituées en bac acier ou en toiture terrasse végétalisées. L'emploi d'étanchéité auto-protégée apparente (à nu) est interdit sur tout ou partie de la surface de la toiture.</u> • <u>Les panneaux solaires doivent être installés en toiture, sur une ombrière, un auvent ou un abri et être intégrés dans le plan de toiture.</u>
Ouvrages et équipements annexes aux constructions	
	<ul style="list-style-type: none"> • <u>Les équipements, installations et locaux techniques annexes à la construction (tels que moteurs de climatisation, pompes à chaleur ou autres) doivent être intégrés au bâti principal ou faire l'objet d'une conception prenant en compte le bâti annexe, les constructions voisines, la structure végétale existante et les plantations à créer dans un plan d'aménagement d'ensemble de la parcelle et des implantations.</u> • <u>Les citernes et installations similaires (silos de stockage de matériaux de combustion, ouvrages et installations de récupération des eaux de pluie) sont intégrées dans un local fermé indépendant de la construction principale ou intégrées dans le bâtiment ou bien sont enterrées.</u> • <u>Les locaux emplacements ou bennes destinés à collecter et stocker les déchets ne doivent pas être visibles de la rue et doivent respecter une marge en retrait de 6 mètres minimum par rapport aux limites séparatives.</u>
TRAITEMENT ENVIRONNEMENTAL ET PAYSAGER DES ESPACES NON BÂTIS ET ABORDS DES CONSTRUCTIONS	
Les clôtures	
<p>Les clôtures qui en bordure de rue sont réalisées pour assurer la continuité du bâti, doivent être de même nature ou avoir un aspect compatible avec le bâtiment auquel elles se raccordent.</p> <p>Les clôtures doivent être constituées :</p> <ul style="list-style-type: none"> – Soit d'un mur plein, – Soit d'une haie vive doublant éventuellement un treillage sur poteaux. • Les clôtures situées sur les limites de fond de parcelle en contact avec une zone A ou N doivent être constituées soit d'une haie vive d'essences locales, soit d'un grillage de 	<ul style="list-style-type: none"> • <u>Les clôtures situées en bordure de la RD 928 et rue Georges Duhamel doivent être constituées d'un mur traditionnel en pierres.</u> • <u>Les autres clôtures doivent être constituées de haies avec ou sans treillis métallique et sans soubassement.</u> • <u>Les treillis métalliques doivent être de couleur verte ral 6014, 6020, 6005 ou similaire.</u> <div style="text-align: center;">  </div>

Hérouville-en-Vexin - Parc d'activités
Introduction de prescriptions environnementales paysagères et architecturales
PLU - Zone UE

couleur verte (les deux pouvant être associés).	
Les enseignes	
	<ul style="list-style-type: none"> • Les enseignes doivent être apposées à l'entrée de la parcelle et une seule enseigne est autorisée par bâtiment. Leur taille est limitée à 2mx1. • En cas de bâtiment regroupant plusieurs entreprises, un dispositif regroupant les enseignes pourra être posés à l'intérieur de la parcelle. • Les enseignes lumineuses et autres dispositifs lumineux sont interdits.
Plantations	
	<p><u>Coefficient de pleine terre</u></p> <ul style="list-style-type: none"> • <u>La partie de terrain non utilisée par les constructions, circulations et stationnements doit permettre le développement d'arbres à haute tige sauf en cas d'impossibilité manifeste.</u> • <u>18 % de la surface totale du terrain doit être aménagée en pleine terre d'un seul tenant.</u> <p><u>Coefficient de biotope</u></p> <ul style="list-style-type: none"> • <u>Le coefficient de biotope minimal des constructions nouvelles est fixé à 0,26, soit une surface de biotope représentant 26% minimum de la superficie du terrain.</u> • <u>Les coefficients de pondération sont les suivants :</u> <ul style="list-style-type: none"> - <u>Espace de pleine terre : 1</u> - <u>Toiture végétalisée : 0,8</u> • <u>Définition et modalités de calcul de la surface éco-aménageable sont indiquées en annexe du règlement.</u> <p><u>Les haies seront constituées :</u></p> <ul style="list-style-type: none"> • <u>d'arbustes d'essences locales de plusieurs espèces différentes (éco-haies) dont une liste est donnée en annexe au règlement.</u> • <u>d'une densité de 1 arbuste par m² planté en quinconce à partir de 0,50m de la limite séparative.</u> <p><u>Plantation des aires de stationnement et surfaces de sol imperméabilisées</u></p> <ul style="list-style-type: none"> • <u>Il sera planté au moins un arbre pour deux places de stationnement créées. Il s'agit d'une moyenne les arbres pouvant être regroupés.</u> • <u>A partir de quatre places créées, des haies seront également plantées autour des aires de stationnement.</u> • <u>Lorsque la surface des espaces non bâtis et imperméabilisés tels que les aires de stationnement et autres aires de dépôt, excède 420m², elle sera divisée par des rangées d'arbres et d'éco-haies.</u> • <u>Les emplacements divers sur la parcelle tels que ceux destinés aux conteneurs de</u>

Hérouville-en-Vexin - Parc d'activités
Introduction de prescriptions environnementales paysagères et architecturales
PLU - Zone UE

		déchets doivent être masqués par des haies arbustives, depuis l'espace public et le voisinage.
Matériaux de sols des stationnements sur la parcelle		
		<ul style="list-style-type: none"> • Les stationnements doivent être réalisés par des surfaces perméables, de préférence sur un sol stabilisé en mélange terre-pierre, ou en pavage ou dallage à joints ouverts enherbés. • Les surfaces en béton ou matériaux bitumineux seront strictement limitées aux accès et circulations des véhicules.
Les espaces paysagers et écologiques (L151-23)		
		<ul style="list-style-type: none"> • L'autorisation d'occupation du sol peut être refusée si l'aménagement ou la construction nécessite l'abattage d'arbres de grande qualité contribuant au caractère paysager de la zone ; • Le périmètre de protection correspond à l'emprise du cercle dont la circonférence est celle de l'envergure de l'arbre augmentée de 2mètres, et dont le centre correspond au tronc de l'arbre au niveau du sol. Dans le périmètre de protection des arbres, il est interdit de réduire la perméabilité du sol.
STATIONNEMENT		
		<ul style="list-style-type: none"> • Lorsqu'on trouve à l'intérieur d'un même établissement des locaux de plusieurs types, les normes de stationnement seront calculées par types de locaux à l'intérieur de l'établissement selon les normes ci-après. - pour les bureaux, : 1 place par tranche de 50 m² de surface de plancher, - pour les ateliers de travail, entrepôts et stockages : 1 place par tranche de 100m² de surface de plancher. Pour les activités de services, ateliers de travail : un emplacement couvert sur une superficie au moins égale à 1,5m² par tranche de 100m² de surface de plancher, sans être inférieur à 5m² doit être prévu (pour le stationnement des vélos).
PARAGRAPHE 3 : EQUIPEMENT ET RÉSEAUX		
DESSERTE PAR LES VOIES PUBLIQUES OU PRIVÉES		
Voirie		
	Les voies doivent présenter une largeur minimale de 6 mètres (emprise totale).	Conditions permettant une bonne desserte des terrains par les services publics de collecte des déchets <ul style="list-style-type: none"> • Une construction ou une installation nouvelle doit être équipée : <ul style="list-style-type: none"> - d'un ou plusieurs locaux destinés à recevoir les déchets, - d'un ou plusieurs emplacements destinés à la dépose des containers les

Hérouville-en-Vexin - Parc d'activités
Introduction de prescriptions environnementales paysagères et architecturales
PLU - Zone UE

		<p style="text-align: center;"><u>jours de collecte.</u></p> <ul style="list-style-type: none"> • <u>Les containers destinés au stockage et à la collecte des déchets d'activités doivent être situés dans la parcelle et non visible depuis l'espace public.</u>
<p>DESSERTE PAR LES RÉSEAUX</p> <p>Eaux pluviales</p>		
	<p>Seul l'excès de ruissellement peut être rejeté au collecteur public d'eaux pluviales quand il est en place, après qu'aient été mises en œuvre, sur la parcelle privée, toutes les solutions susceptibles de limiter et/ou étaler les apports pluviaux. Les techniques alternatives de gestion des eaux pluviales (stockage / évacuation - stockage / infiltration) devront être mises en œuvre prioritairement quelque soit la taille du projet.</p> <ul style="list-style-type: none"> • Tout rejet des eaux pluviales au réseau de collecte sera régulé à 2 l/s/ha maximum. 	<ul style="list-style-type: none"> • <u>Les aménagements réalisés sur tout terrain doivent être tels qu'ils garantissent l'écoulement des eaux pluviales vers des exutoires naturels ou dans le réseau collectant ces eaux.</u> • <u>Les eaux pluviales de toiture doivent prioritairement être récupérées pour un usage à la parcelle et le rejet du trop-plein dirigé vers des noues d'infiltration.</u> • <u>En l'absence de réseau ou en cas de réseau insuffisant, les constructions et aménagements futurs seront équipés de dispositifs permettant le stockage et l'infiltration des eaux pluviales à la parcelle.</u> <p><u>Ces dispositifs seront prioritairement constitués de noues implantées le long des limites séparatives de parcelle.</u></p> <p><u>Ces dispositifs sont calculés avec une étude hydraulique spécifique pour définir les ouvrages (stockage et traitement) pour maintenir et infiltrer les eaux pluviales reçues par les secteurs imperméables des futures constructions et aménagements, afin d'éliminer tout risque d'inondation pour cette construction et les constructions voisines et de surcharge des réseaux publics.</u></p> <ul style="list-style-type: none"> • <u>Les aires de stationnement publiques ou privées doivent être munies des dispositifs réglementaires.</u> • <u>Pour les aires de stationnement de plus de 4 places, des noues d'infiltration et permettant la phytoépuration des eaux pluviales doivent être constituées.</u>
		<p>CI-APRES</p> <p>Plan de secteur de plan de masse (Annexe 1) (cf page 18)</p>
		<p>ANNEXE 2</p>

Hérouville-en-Vexin - Parc d'activités
Introduction de prescriptions environnementales paysagères et architecturales
PLU - Zone UE

ANNEXE 2

Modalité d'application de la majoration du coefficient d'emprise des constructions pour performance environnementale et énergétique

Publié le 24 janvier 2019 (modifié le 10 avril 2020) - Source : <http://www.rt-batiment.fr/bonus-de-constructibilite-a80.html>

Bonus de constructibilité

Afin d'inciter les maîtres d'ouvrage à construire des bâtiments exemplaires du point de vue énergétique et environnemental, la loi relative à la transition énergétique et à la croissance verte du 17 août 2015 offre la possibilité d'obtenir un bonus de constructibilité pour ce type de bâtiment. Ce dispositif, prévu par l'article L. 151-28 du code de l'urbanisme, permet d'améliorer l'équilibre économique de ces opérations et ainsi d'absorber en partie le surcoût lié à l'effort d'exemplarité.

Ainsi, l'autorité compétente en matière d'urbanisme peut autoriser, via son document d'urbanisme, un dépassement des règles de constructibilité au maximum de 30% pour les constructions neuves* faisant preuve d'exemplarité énergétique ou environnementale ou étant à énergie positive.

(*) bâtiment neuf ou extension

Nota bene : le bonus n'est donc pas acquis aux opérations qui répondent aux critères énoncés ci-dessous. La collectivité doit avoir mis en place ce dispositif et avoir défini les niveaux de dépassements octroyés sur chacun des critères. La collectivité peut choisir d'octroyer un niveau de bonification différent selon les 3 critères. Ceux-ci sont par ailleurs non cumulatifs.

- En ce qui concerne l'**exemplarité énergétique**, le bâtiment devra présenter une consommation conventionnelle d'énergie au moins inférieure de 20% à la consommation conventionnelle d'énergie maximale ($C_{ep,max}$).

Le bâtiment pourra ainsi présenter une enveloppe et des systèmes performants associés à un recours (ou production) aux énergies renouvelables.

Il pourra compenser sa consommation d'énergie non renouvelable par celle qu'il peut produire (panneaux photovoltaïques) en tenant compte de l'ensemble des consommations du bâtiment.

- En ce qui concerne l'**exemplarité environnementale**, le bâtiment devra :

- Respecter un seuil d'émissions de CO² sur son cycle de vie,
- ET respecter deux des trois critères suivants :
 - le respect d'un seuil sur la quantité de déchet valorisé par le chantier,
 - la présence d'une quantité minimale de matériaux faiblement émetteurs de polluants ainsi que la vérification du bon fonctionnement du système de ventilation,
 - l'incorporation d'un taux minimal de matériaux biosourcés.
Dans le cadre d'une certification d'ouvrage délivrée par un organisme ayant signé une convention avec le ministère.

- En ce qui concerne les **bâtiments à énergie positive**, le bâtiment devra présenter un bilan énergétique inférieur à un seuil. Le bâtiment devra ainsi présenter une enveloppe et des systèmes performants associés à un recours (ou production) aux énergies renouvelables significatif.

Il pourra compenser sa consommation d'énergie non renouvelable par celle qu'il peut produire (panneaux photovoltaïques) en tenant compte de l'ensemble des consommations du bâtiment.

Dans le cadre d'une certification d'ouvrage délivrée par un organisme ayant signé une convention avec le ministère

Textes de référence

- [Décret n° 2016-856 du 28 juin 2016 fixant les conditions à remplir pour bénéficier du dépassement des règles de constructibilité prévu au 3° de l'article L. 151-28 du code de l'urbanisme](#)
- [Arrêté du 12 octobre 2016 relatif aux conditions à remplir pour bénéficier du dépassement des règles de constructibilité prévu au 3o de l'article L. 151-28 du code de l'urbanisme](#)

Hérouville-en-Vexin - Parc d'activités
Introduction de prescriptions environnementales paysagères et architecturales
PLU - Zone UE

Critères à respecter

Concernant les critères relatifs aux émissions de gaz à effet de serre et au bilan énergétique, ceux-ci sont précisés par les ministères en charge de la construction et de l'énergie au sein du « référentiel Energie-Carbone ».

- **Exemplarité énergétique**

- La construction doit respecter :
 - Pour les bâtiments à usages de bureaux, une consommation réduite de 40% par rapport à la RT 2012 soit $Cep \leq C_{ep_{max}} - 40\%$
 - Pour les autres types de bâtiments, une consommation réduite de 20% par rapport à la RT 2012 soit $Cep \leq C_{ep_{max}} - 20\%$

- **Exemplarité environnementale**

La construction doit respecter :

- le niveau « Carbone 2 » du référentiel « Energie-Carbone » pour les bâtiments neufs »
- ET deux des trois critères suivants :
 - La quantité de déchets de chantier valorisés pour sa construction, hors déchets de terrassement, est supérieure, en masse, à 40% de la masse totale des déchets générés ;
 - Les produits et matériaux de construction, revêtements de mur ou de sol, peintures et vernis, sont étiquetés A+, au sens de l'arrêté du 19 avril 2011. Et les installations de ventilation font l'objet, d'un constat visuel par le maître d'ouvrage suivant les recommandations du guide technique validé par le ministère chargé de la construction et publié sur son site internet.
 - La construction comprend un taux minimal de matériaux biosourcés correspondant au « 1er niveau » du label « bâtiment biosourcé » au sens de l'arrêté du 19 décembre 2012 susvisé.

- **Bâtiment à énergie positive**

La construction doit respecter le niveau « Energie 3 » du [référentiel « Energie-Carbone » pour les bâtiments neufs](#) .

Concernant le critère relatif à la vérification visuelle du système de ventilation, celle-ci doit être réalisée selon le guide de vérification validé par les ministères en charge de la construction et de l'énergie (guide ventilation prochainement disponible).

Attestation à produire par le maître d'ouvrage au dépôt de permis de construire

Exemplarité énergétique	Exemplarité environnementale	Energie positive
Attestation à générer sur le niveau de la consommation conventionnelle d'énergie pris en compte au stade du permis de construire. Cette attestation est générée à partir du résumé d'étude thermique	Attestation fournie par l'organisme certificateur	Attestation fournie par l'organisme certificateur
Attestation d'exemplarité énergétique au dépôt de permis de construire	Cliquez ici pour visualiser un exemple d'attestation	Cliquez ici pour visualiser un exemple d'attestation

Organismes habilités à délivrer l'attestation de prise en compte des exigences requises pour justifier de l'exemplarité environnementale ou de la qualification de construction à énergie positive

- [Céquami](#)
- [CERQUAL QUALITEL Certification](#)
- [Certivéa](#)
- [Prestaterre](#)
- [Promotelec Services](#)

ANNEXE 3

ANNEXE 3

Modalité d'application du coefficient de biotope

Surface éco-aménageable, définition

La surface éco-aménageable est la partie de terrain servant de station végétale ou assumant d'autres fonctions pour l'écosystème.

Coefficient de biotope : Le règlement peut imposer une part minimale de surfaces non imperméabilisées ou éco-aménageables, éventuellement pondérée en fonction de leur nature, afin de contribuer au maintien de la biodiversité et de la nature en ville. (Article L151-22 du Code de l'urbanisme).

Il précise les types d'espaces, construits ou non, qui peuvent entrer dans le décompte de cette surface minimale en leur affectant un coefficient qui en exprime la valeur pour l'écosystème par référence à celle d'un espace équivalent de pleine terre. (R151-43)

En application de l'article L. 151-22, dans le présent règlement du PLU de Hérouville-en-Vexin, les surfaces éco-aménageables d'un projet représentant une proportion minimale de l'unité foncière, correspondent aux surfaces de pleine terre et aux dispositifs de construction végétalisés tels que toitures végétalisées et façades végétalisées.

Calcul du coefficient de biotope :

Dans la zone UE, un coefficient de biotope est mis en place.

Coefficient de biotope = (surface éco aménageable) / (surface de la parcelle)

La surface de biotope est calculée à partir des différents types de surfaces végétalisées qui se situent sur la parcelle, suivant la formule suivante et en appliquant les coefficients de pondération présentés ci-dessous :

$\text{Surface éco-aménageable (SE)} = (\text{surface de pleine terre} \times 1) + (\text{surface de toiture végétalisée} \times 0,8)$
--

Nota : la surface de biotope ne se substitue pas à l'obligation de surface minimum d'espace vert en pleine terre, l'obligation de surface minimum de biotope se rajoute à celle-ci.

Coefficient de pondération pour le calcul de la surface éco-aménagée

Surface éco-aménageable	Coefficient de pondération appliqué
Espace de pleine terre	1 (1m ² de pleine terre = 1m ² de surface éco-aménagée)
Toiture végétalisée	0,8 (0,8m ² de surface de toiture végétalisée = 0,8m ² de surface éco-aménagée)
Façade végétalisée	sans objet

Espaces végétalisés de pleine terre : il s'agit d'espaces végétalisés non bâti, ni en surface ni en sous-sol permettant la libre infiltration des eaux pluviales, pouvant comprendre des bassins et des noues végétalisés.

Les aires de stationnement en surface et leur accès ne sont pas comptabilisés au titre des espaces végétalisés de pleine terre.

Toiture végétalisée : pour être considérée comme végétalisée au sens du présent PLU, une toiture devra respecter les caractéristiques suivantes :

- Offrir un couvert végétal permanent et pérenne
- Présenter une épaisseur de terre végétale au moins égale à 0,15m

Façade végétalisée : pour être considérée comme végétalisée au sens du présent PLU, une façade devra offrir un couvert végétal permanent et pérenne. Une structure spécifique pourra éventuellement adossée à la façade.

Hérouville-en-Vexin - Parc d'activités
Introduction de prescriptions environnementales paysagères et architecturales
PLU - Zone UE

Modalité de calcul

Le CBS définit la part des surfaces éco-aménageables présentes sur l'unité foncière du projet (SE) et la surface totale de l'unité foncière (ST).

Description du type de surface	Coefficient de pondération	Surfaces éco-aménageable en m ²
Surface de pleine terre	x 1	
Surface de toiture végétalisée	x 0,8	
Total surfaces éco-aménageables (SE)		
Surface du terrain (ST)		
CBS = SE/ST		

Exemple 1

Description du type de surface	Coefficient de pondération	Surfaces éco-aménageable en m ²
18% minimum de surface de pleine terre (haies, noues d'infiltration)	180 x 1	180
Surface de toiture végétalisée (partie bureau)	36 x 0,8	28.8
Total surfaces éco-aménageables (SE)		208.8
Surface du terrain (ST)		1000
CBS = SE/ST		0,208
CBS requis		0,26

Dans cet exemple, le bâtiment ne respecte pas le CBS. Le projet est à revoir.

Exemple 2

Description du type de surface du projet	Coefficient de pondération	Surfaces éco-aménageable en m ²
18% minimum de surface de pleine terre (haies, noues d'infiltration)	450 x 1	450
Surface de toiture végétalisée (partie bureaux)	270 x 0,8	216
Total surfaces éco-aménageables (SE)		666
Surface du terrain (ST)		2500
CBS = SE/ST		0,2664
CBS requis		0,26

Dans cet exemple le CBS minimum de 0,26 est respecté. Le projet est ok pour la surface minimale de pleine terre et pour la surface minimale de biotope

ANNEXE 4

ANNEXE 4

Des plantations d'arbres sont prescrites dans le règlement des zones.

La notion de plantation équivalente dans le PLU de la commune est la suivante :

- des feuillus peuvent remplacer des conifères et des feuillus,
- les conifères peuvent remplacer les conifères mais ne peuvent pas remplacer des feuillus.

Les essences d'arbres préconisées sont à retrouver sur le site internet du PNR du Vexin français :

http://www.pnr-vexin-francais.fr/fichier/pnr_document/28/document_fichier_fr_haies.pdf

Constitution des éco-haies

Les haies sont une valeur écologique dans laquelle la diversité biologique doit être privilégiée.

En conséquence, **l'utilisation en continu d'une même essence végétale est interdite.**

L'association d'arbustes et d'arbres de différentes espèces est impérative pour assurer une diversité et un équilibre végétal.

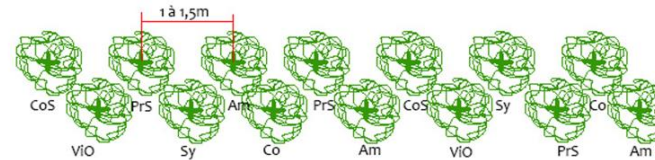
Les haies doivent être constituées selon les modèles ci-après.

1. Liste des végétaux

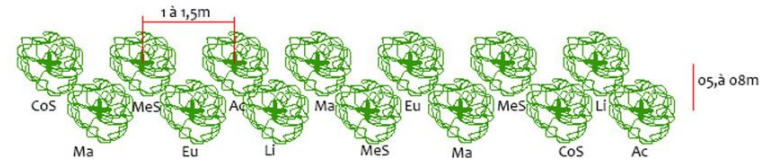
Ac	Acer campestre (Erable champêtre)	Ma	Malus sargentii (Pommier à fleurs)
Am	Amelanchier canadensis (Amélanancier)	Pra	Prunus avium (Merisier)
Co	Corylus avellana (Noisetier coudrier)	Prs	Prunus spinosa (Prunelier)
Cos	Cornus sanguinea (Cornouiller sanguin)	Soa	Sorbus aucuparia (Sorbier des oiseleurs)
Eu	Euonymus europaeus (Fusain d'Europe)	Sot	Sorbus torminalis (Alisier torminal)
Li	Ligustrum commun (Troène commun)	Sy	Syringa vulgaris (lilas commun)
Mes	Mespilus germanica (Néflier d'Allemagne)	Vil	Viburnum lantana (Viorne lantane)
		Vio	Viburnum opulus

2. Modèles de plantations des haies champêtres avec les végétaux

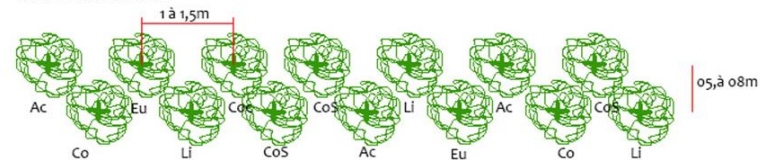
Haie «fleurie»



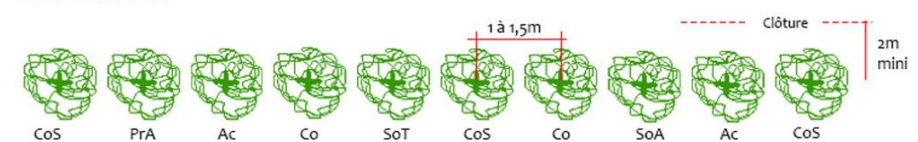
Haie «mixte»



Haie «non fleurie»



Haie «brise-vent»



Incidence de la modification

Cette modification du PLU permet de maîtriser la qualité environnementale urbaine et paysagère de la zone UE à destination d'activités économiques.

La modification apportée au PLU ne remet pas en cause l'économie générale du document, et entre dans le champ d'application des articles L. 153-36 et suivants du code de l'urbanisme :

- Elle ne change pas les orientations définies par le projet d'aménagement et de développement durables (PADD),
- Elle ne réduit pas un espace boisé classé, une zone agricole ou une zone naturelle et forestière,
- Elle ne réduit pas une protection édictée en raison des risques de nuisance, de la qualité des sites, des paysages ou des milieux naturels,
- Elle n'apporte pas d'évolution de nature à induire de graves risques de nuisance,

Cette modification a une incidence favorable à la prise en compte de l'environnement dans le PLU et sur la manière dont il prend en compte le souci de sa préservation et de sa mise en valeur et n'est pas soumise aux dispositions du décret du 23/08/012 relatif à l'évaluation environnementale des documents d'urbanisme.

Modifications apportées au dossier après mise à disposition du dossier au public et consultation des personnes publiques associées

Avis du public

1/ Hauteur des constructions

La hauteur des bâtiments était limitée à 6,5 mètres dans une partie sud de la zone et à 7,50m en partie nord plus proche du village, dans la première version. Il a été demandé de relever la hauteur de la partie sud à 7m à l'égout du toit, afin d'améliorer la faisabilité et la qualité environnementale des bâtiments notamment pour les toitures terrasses végétalisées.

2/ Réduction du nombre de places de stationnement

Le PLU prévoyait dans la zone 1 place de stationnement par tranche 50m² de surface de planchers pour les bureaux, ateliers de travail, entrepôts et stockages.

Il s'avère que cette norme est trop forte pour les parties ateliers entrepôts et stockages des bâtiments d'activités et contraire à la préservation de l'environnement car elle contraint à une forte surface de parking à créer.

La règle a ainsi été modifiée :

- 1 place de stationnement par tranche 50m² de surface de planchers pour les bureaux
- 1 place de stationnement par tranche de 100m² de surface de planchers pour les ateliers entrepôts et stockages.

Prise en compte des avis des PPA

1/ Avis de la DDT Préfecture

La DDT a demandé pour respecter la rédaction de l'article L.151-28.3° et éviter toute interprétation de ce dernier de remplacer le terme « règle d'emprise » par le terme « règles relatives au gabarit » utilisé dans l'article précité et à définir le gabarit dans l'annexe définition du PLU.

L'article L151-28 prévoit que le règlement du plan local d'urbanisme peut prévoir, dans le respect des autres règles établies par le document et notamment les servitudes d'utilité publique visées à l'article L. 151-43 et sous réserve des dispositions de l'article L. 151-29 un dépassement des règles relatives au gabarit qui peut être modulé mais ne peut excéder 30 %, pour les constructions faisant preuve d'exemplarité énergétique ou environnementale ou qui sont à énergie positive.

Définition du gabarit :

Le lexique national en donne la définition suivante : Le gabarit désigne l'ensemble des plans verticaux, horizontaux ou obliques constituant la forme extérieure de la construction. Il résulte de la combinaison des règles de hauteur, de prospects et d'emprise au sol.

Pour l'application de l'article L151-28 dans le cadre de la présente modification de la zone UE du PLU, il est souhaité que ce dépassement des règles de gabarit s'applique uniquement sur l'emprise au sol des constructions.

En effet, il n'est pas souhaité déroger aux autres règles, pour la cohérence paysagère de la zone : la hauteur des bâtiments dont l'épannelage général de la zone doit être maîtrisé et défini par la règle de hauteur ainsi que les règles de prospect dont les limites d'implantation doivent être harmonisée et défini par les règles d'implantation par rapport aux voies et aux limites sans dépassement possible.

Il est donc retenu que la règle relative au gabarit concernée par la possibilité d'un dépassement est la règle relative à l'emprise de la construction dans la zone UE.

Ces précisions sont insérées directement dans le corps de règle plutôt qu'en annexe pour une meilleure application.

Le règlement est ainsi rédigé :

Un dépassement de 20% des règles relatives au gabarit est autorisé pour les constructions faisant preuve d'exemplarité environnementale et d'exemplarité énergétique ou en énergie positive.

Les règles de gabarit concernées pour l'application de ce dépassement autorisé sont les règles sur l'emprise au sol des constructions.

Les conditions pour justifier de l'exemplarité sont précisées en annexe du présent règlement.

2/ Avis du PNRVF

Le PNRVF propose de mettre davantage en évidence la possibilité et l'incitation à installer des couvertures photovoltaïques sur les bâtiments, existants ou à construire.

L'annexe du règlement de la zone UE relative aux conditions pour justifier de l'exemplarité est ainsi complétée :

- *En ce qui concerne l'**exemplarité énergétique**, le bâtiment devra présenter une consommation conventionnelle d'énergie au moins inférieure de 20% à la consommation conventionnelle d'énergie maximale (Cep_{max}).*

Le bâtiment pourra ainsi présenter une enveloppe et des systèmes performants associés à un recours (ou production) aux énergies renouvelables (panneaux photovoltaïques).

Il pourra compenser sa consommation d'énergie non renouvelable par celle qu'il peut produire (panneaux photovoltaïques) en tenant compte de l'ensemble des consommations du bâtiment.

- *En ce qui concerne les **bâtiments à énergie positive**, le bâtiment devra présenter un bilan énergétique inférieur à un seuil. Le bâtiment devra ainsi présenter une enveloppe et des systèmes performants associés à un recours (ou production) aux énergies renouvelables significatif.*

Il pourra compenser sa consommation d'énergie non renouvelable par celle qu'il peut produire (panneaux photovoltaïques) en tenant compte de l'ensemble des consommations du bâtiment.

Avis de la DDT Conseil départemental du Val d'Oise

La remarque indiquant que les mesures concernant les enseignes ne peuvent figurer dans un PLU n'est pas prise en compte. En effet, la commune souhaite maîtriser la qualité paysagère de la zone et éviter la profusion d'enseignes et publicités visible dans le paysage et l'espace public.

Autre modification :

Le secteur de plan de masse comporte une bande végétale de 3mètres le long de la rue du Parc, celle-ci devait inclure un cheminement pour les piétons en l'absence d'un espace spécifique pour ces derniers. Il s'avère, après relevé topographique fourni pendant la mise à disposition du dossier au public, qu'un espace destiné au piéton existe sur l'emprise de la voie. Cette mention devenue inutile a donc été retiré du plan de masse du secteur.