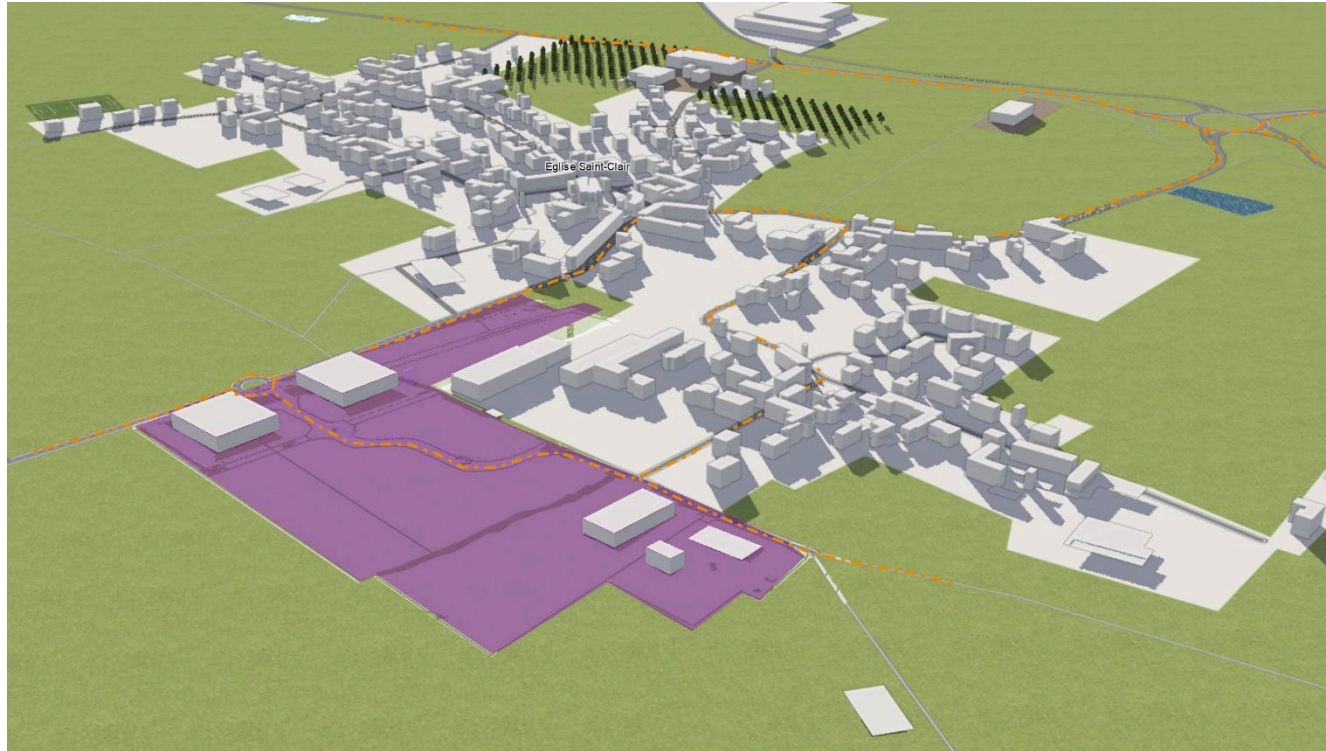


Hérouville-en-Vexin - Parc d'activités

Introduction de prescriptions environnementales paysagères et architecturales PLU - Zone UE



**MODIFICATION SIMPLIFIEE N°1 DU PLU
PROJET DE REGLEMENT MODIFIE
MARS 2021**

PARAGRAPHE 1 : DESTINATION DES CONSTRUCTIONS, USAGES DES SOLS ET NATURE D'ACTIVITÉ

Caractéristiques de la zone

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.

Le secteur fait l'objet de prescriptions transcrites dans le plan de masse joint en annexe 1 du présent règlement.

Sont interdits :

- ✓ Les constructions et installations à destination de :
 - Exploitation agricoles et forestières
 - Hébergement
 - Entrepôt
- ✓ Le stationnement des caravanes
- ✓ L'aménagement de terrains pour le camping et pour le stationnement des caravanes
- ✓ Les carrières
- ✓ Les décharges
- ✓ Les installations classées soumises à autorisation

Sont soumises à conditions :

- Les établissements et installations à destination d'industrie sont autorisées à condition :
 - 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,
 - qu'ils n'entraînent aucune gêne directement ou indirectement pour le voisinage et ne portent pas atteinte au caractère général de la zone,
 - 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..

- Les dépôts et stockages sont autorisés à condition :
 - qu'ils soient liés aux activités autorisées,
 - 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.

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.

Protection, risques, nuisances

Les éléments de patrimoine paysager :

- Ensembles arborés
- Arbres isolés,
 - Identifiés sur le plan de secteur du plan de masse sont protégés en application des articles L151-19 du Code de l'urbanisme.

PARAGRAPHE 2 : CARACTÉRISTIQUES URBAINE, ARCHITECTURALE, ENVIRONNEMENTALE ET PAYSAGÈRE

VOLUMÉTRIE ET IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS

Implantations par rapport aux voies

- Les constructions doivent être édifiées à une distance de 3 mètres minimum par rapport aux voies de circulation publique ou privée.

Implantations par rapport aux limites séparatives

- En limite de zone, les constructions doivent être implantées en respectant une marge en retrait de 6 mètres minimum.
- A l'intérieur de la zone, les constructions doivent s'implanter en limite séparative sur au moins une limite latérale. Les constructions doivent être implantées en respectant une marge en retrait de 6 mètres minimum des autres limites de terrain séparatives.

Implantations des constructions les unes par rapport aux autres sur une même propriété

- 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.

Cas particuliers :

- 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.
- 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'éclaircissement et l'ensoleillement des pièces principales des bâtiments existants sur les terrains voisins ou sur le terrain.

- Les équipements d'intérêt collectif et services publics ne sont pas soumis aux dispositions ci-dessus.

Emprise au sol maximale des constructions

- L'emprise au sol maximale des constructions est fixée à 50%.

Hauteurs des constructions

- La hauteur des constructions mesurée à partir du sol naturel, doit être comprise entre 6,5 m et 7,5 mètres à l'égout du toit ou à l'acrotère.
- Cas particuliers : la hauteur des équipements d'intérêt collectif et services publics n'est pas réglementée.

Majoration des règles relatives au gabarit des construction :

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.

QUALITÉ URBAINE, ARCHITECTURALE, ENVIRONNEMENTALE ET PAYSAGÈRE

- L'autorisation d'utilisation du sol pourra être refusée ou n'être accordée que sous réserve de prescriptions particulières, si l'opération, par sa situation, ses dimensions, son architecture ou son aspect extérieur est de nature à porter atteinte au caractère ou à l'intérêt des lieux avoisinants, aux sites, aux paysages naturels ou urbains, ainsi qu'à la conservation des perspectives monumentales.
- Les terrains non bâtis, les constructions de toute nature doivent être aménagés et entretenus de façon à ne porter atteinte ni à l'hygiène, ni à la bonne tenue de l'agglomération ou à l'harmonie des paysages.

Aspect extérieur des constructions :

- 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).

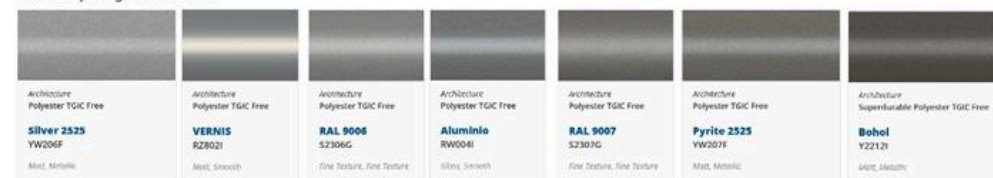
Les façades végétalisées devront faire partie intégrante du concept architectural de la façade et constituer un dispositif pérenne.

Sont proscrits :

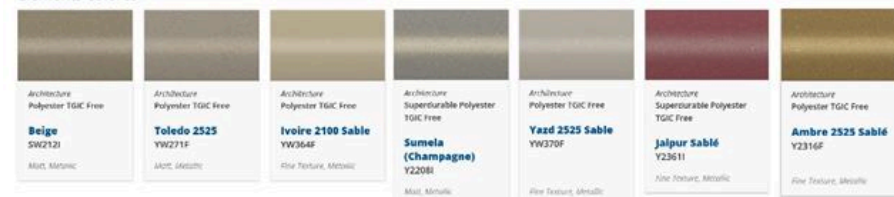
- Les matériaux imités (telles les fausses pierres, les fausses briques, les fausses pièces de bois),
- les matériaux bruts destinés à être revêtu (parpaings),
- les panneaux en béton préfabriqué,
- les édifices et installations techniques sur façade.

- Les bardages utilisés en façades doivent respecter les nuances ci-dessous:

Teinte façade gris dominant



Elements colorés



- 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.
- 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.
- Les panneaux solaires doivent être installés en toiture, sur une ombrière, un auvent ou un abri et être intégrés dans le plan de toiture.

Ouvrages et équipements annexes aux constructions

- 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.
- 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.

- 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.

TRAITEMENT ENVIRONNEMENTAL ET PAYSAGER DES ESPACES NON BÂTIS ET ABORDS DES CONSTRUCTIONS

Les clôtures

- La nécessité d'assurer la continuité visuelle sur rue détermine la hauteur des clôtures.
- Les clôtures situées en bordure de la RD 928 et rue Georges Duhamel doivent être constituées d'un mur traditionnel en pierres.
- Les autres clôtures doivent être constituées de haies avec ou sans treillis métallique et sans soubassement.
- Les treillis métalliques doivent être de couleur verte ral 6014, 6020, 6005 ou similaire.



Les enseignes

- 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

Coefficient de pleine terre

- 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.
- 18 % de la surface totale du terrain doit être aménagée en pleine terre d'un seul tenant.

Coefficient de biotope

- 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.
- Les coefficients de pondération sont les suivants :
 - Espace de pleine terre : 1
 - Toiture végétalisée : 0,8

- Définition et modalités de calcul de la surface éco-aménageable sont indiquées en annexe du règlement.

Les haies seront constituées :

- d'arbustes d'essences locales de plusieurs espèces différentes (éco-haies) dont une liste est donnée en annexe au règlement,
- d'une densité de 1 arbuste par m² planté en quinconce à partir de 0,50m de la limite séparative.

Plantation des aires de stationnement et surfaces de sol imperméabilisées

- Il sera planté au moins un arbre pour deux places de stationnement créées. Il s'agit d'une moyenne les arbres pouvant être regroupés.
- A partir de quatre places créées, des haies seront également plantées autour des aires de stationnement.
- Lorsque la surface des espaces non bâtis et imperméabilisées 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.
- Les emplacements divers sur la parcelle tels que ceux destinés aux conteneurs de déchets doivent être masqués par des haies arbustives, depuis l'espace public et le voisinage.

Matériaux de sols des stationnements sur la parcelle

- 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.

Eléments de paysage protégés (L151-19)

- Les murs repérés sur le document graphique du secteur de plan de masse doivent être maintenus en l'état.
- Ils ne peuvent être percés qu'une seule fois sur une même unité foncière.

Les espaces paysagers et écologiques (L151-23)

- Les espaces paysagers existants identifiés doivent être préservés et le cas échéant mis en valeur.

- Ces espaces doivent être conservés en espaces verts dans leur intégralité. L'aspect végétalisé doit être maintenu.
- 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.
- Les constructions y sont interdites y compris la création d'espace de stationnement, seules peuvent être admises les aires de jeux, et les allées piétonnes. Dans le cadre d'un projet d'aménagement global du terrain, une réduction de ces espaces peut être autorisée à condition que l'aménagement se traduise par la création d'une nouvelle surface d'espaces verts en compensation correspondant au moins à la surface déduite des emprises identifiées.

STATIONNEMENT

- Le stationnement des véhicules correspondant aux besoins des constructions et installations doit être assuré en dehors des voies publiques.
- 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.
- Il est exigé au minimum :
 - pour les constructions à usage d'habitation : 2 places par logement,
 - pour les commerces et activités de services : 1 place par tranche de 50 m² de surface de vente ou dédiée à l'accueil du public,
 - 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.
- En cas d'extension, les normes ne sont exigées que pour les surfaces nouvellement créées.
- En cas de travaux sur des bâtiments existants ayant pour effet un changement de destination, il doit être aménagé des places de stationnement en fonction de la nouvelle destination et selon les normes minimales exigées.
- Des espaces réservés au stationnement sécurisé des vélos doivent être réalisés pour les constructions destinées à l'habitation groupant au moins deux logements et les constructions destinées aux bureaux, dans les cas prévus par les dispositions du code de la construction et de l'habitation.

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.

PARAGRAPHE 3 : EQUIPEMENT ET RÉSEAUX

DESSERTE PAR LES VOIES PUBLIQUES OU PRIVÉES

- Les terrains doivent être desservis par des voies publiques ou privées, dans des conditions 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 des accès, ainsi que les moyens d'approche permettant une lutte efficace contre l'incendie.

Accès

- Tout terrain est inconstructible à moins que son propriétaire n'obtienne un passage dans les conditions fixées par l'article 682 du Code civil.

Voirie

- Les voies publiques ou privées à créer doivent avoir des caractéristiques qui sont déterminées par leur fonction, l'importance du trafic, la nature et les conditions de circulation.

Conditions permettant une bonne desserte des terrains par les services publics de collecte des déchets

- 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.

DESSERTE PAR LES RÉSEAUX

Eau potable

- Toute construction principale doit obligatoirement être raccordée au réseau public.

Eaux usées

- Le branchement sur le réseau d'assainissement est obligatoire pour toute construction nouvelle (hors annexes).

Eaux pluviales

- 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.

- 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.
- 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.

Ces dispositifs seront prioritairement constitués de noues implantées le long des limites séparatives de parcelle.

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.

- Les aires de stationnement publiques ou privées doivent être munies des dispositifs réglementaires.
- Pour les aires de stationnement de plus de 4 places, des noues d'infiltration et permettant la phytoépuration des eaux pluviales doivent être constituées.


















Electricité – Téléphone

- Les lignes de distribution d'énergie électrique et les câbles téléphoniques doivent être réalisés en souterrain.
- Des fourreaux destinés à la desserte des constructions par les infrastructures numériques (fibre,...) doivent être prévus sur les terrains les recevant.

CI-APRES

Plan de secteur de plan de masse

LEGENDE - SECTEUR DE PLAN DE MASSE

-  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 maximales des constructions
-  Marge végétale 3m
-  Marge végétale 3mètres limite de zone



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 (Cep_{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](#)

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 $Cep \leq Cep_{max} - 40\%$
 - Pour les autres types de bâtiments, une consommation réduite de 20% par rapport à la RT 2012 soit $Cep \leq Cep_{max} - 20\%$

- **Exemplarité environnementale**

La construction doit respecter :

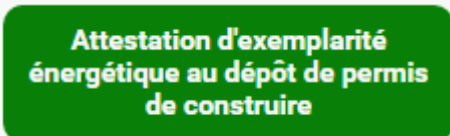
- le niveau « Carbone 2 » du référentiel « Energie-Carbone » pour les bâtiments neufs »
- ET deux des trois critères suivants :
 - La quantité de déchets de chantier valorisés pour sa construction, hors déchets de terrassement, est supérieure, en masse, à 40% de la masse totale des déchets générés ;
 - 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 maitre 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 maitre 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
	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

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 par surface (CBS) : 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.

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.

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

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

[francais.fr/fichier/pnr_document/28/document_fichier_fr_haies.pdf](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.

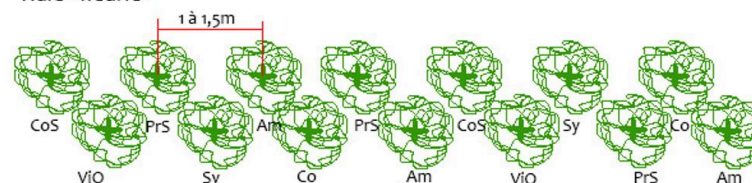
Les haies doivent être constituées selon les modèles ci-après.

1. Liste des végétaux

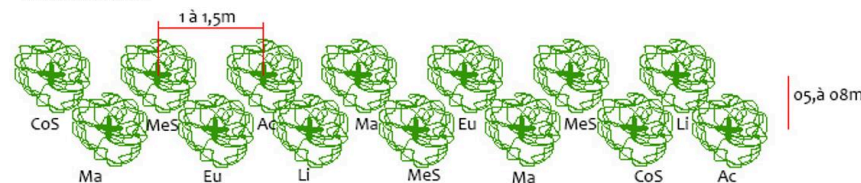
Ac	Acer campestre (Erable champêtre)	Ma	Malus sargentii (Pommier à fleurs)
Am	Amelanchier canadensis (Amélanchier)	Pra	Prunus avium (Merisier)
Co	Corylus avellana (Noisetier coudrier)	Prs	Prunus spinosa (Prunelier)
Cos	Cornus sanguinea (Cornouiller sanguin)	Soa	Sorbus aucuparia (Sorbier des oiseleurs)
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

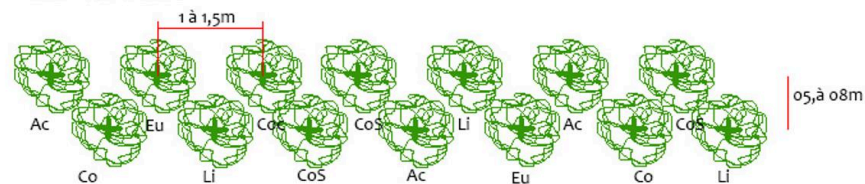
Haie «fleurie»



Haie «mixte»



Haie «non fleurie»



Haie «brise-vent»

