

PLU

Plan Local d'Urbanisme

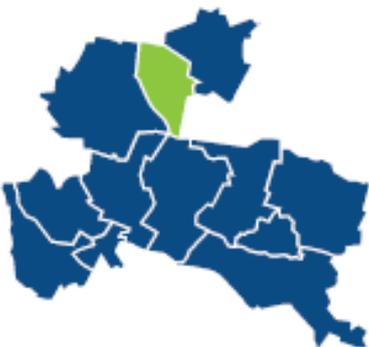
Les Clayes-sous-Bois

5. Règlement

PLU REVISÉ - DOSSIER ARRÊT

*Vu pour être annexé à la délibération du
conseil communautaire du 29/06/2023*

*Le Président,
Jean-Michel FOURGOUS*



SOMMAIRE

| | |
|---|------------|
| INTRODUCTION | 5 |
| 1. Champs d'application du PLU | |
| 2. Division du territoire en zones et contenu du document graphique | |
| 3. Articulation du règlement avec les Orientations d'Aménagement et de Programmation | |
| 4. Organisation et contenu du présent règlement | |
| 5. Utilisation du présent règlement | |
| I. LEXIQUE | 11 |
| II. DISPOSITIONS GENERALES | 33 |
| 1. Portée du règlement à l'égard des autres législations relatives à l'occupation des sols | |
| 2. Rappel de dispositions législatives, réglementaires et jurisprudentielles, et de délibérations municipales | |
| III. DISPOSITIONS COMMUNES APPLICABLES EN TOUTES ZONES | 41 |
| 1. Protections paysagères patrimoniales et environnementales | |
| 2. Règles spécifiques transversales | |
| 3. Conditions de desserte des terrains et des réseaux | |
| 4. Stationnement | |
| 5. Performance énergétique et environnementale | |
| 6. Mixité sociale | |
| 7. Mixité fonctionnelle et diversité commerciale | |
| IV. DISPOSITIONS PARTICULIERES APPLICABLES AUX ZONES URBAINES | 65 |
| V. DISPOSITIONS PARTICULIERES APPLICABLES AUX ZONES A URBANISER | 93 |
| VI. DISPOSITIONS PARTICULIERES APPLICABLES AUX ZONES NATURELLES | 103 |
| VII. DISPOSITIONS PARTICULIERES APPLICABLES AUX ZONES AGRICOLES | 111 |
| VIII. ANNEXES | 117 |



I. INTRODUCTION

INTRODUCTION

1. CHAMPS D'APPLICATION DU PLU

Le présent plan local d'urbanisme (PLU) s'applique à l'ensemble du territoire communal des Clayes-sous-Bois. Il est établi conformément aux dispositions des articles L.151-8 à L.151-42-1 du code de l'urbanisme.

2. DIVISION DU TERRITOIRE EN ZONES ET CONTENU DES DOCUMENTS GRAPHIQUES

Les documents graphiques présentent la division du territoire en :

- zones urbaines (U) repérées sur les documents graphiques par un sigle commençant par la lettre « U... ». Dans ces zones les capacités des équipements publics existants ou en cours de réalisation sont suffisantes pour desservir les constructions à y implanter
- zones à urbaniser (AU) : repérées par le sigle « AU... » sur les documents graphiques. Ce sont les secteurs à caractère naturel destinés à être ouverts à l'urbanisation. Les constructions y sont autorisées soit lors de la réalisation d'une opération d'aménagement d'ensemble, soit au fur et à mesure de la réalisation des équipements internes à la zone.
- zone agricole (A) : repérées par le sigle « A » sur les documents graphiques. Elles concernent les secteurs équipés ou non, à protéger en fonction du potentiel agronomique, biologique ou économique pour ce qui concerne les terres agricoles.
- zone naturelle (N) : repérées sur les documents graphiques par un sigle commençant par la lettre « N... ». Sont inclus dans les zones naturelles les secteurs équipés ou non à protéger en raison soit de la qualité des sites, des milieux naturels ou des paysages, soit de leur intérêt écologique ou historique, soit de leur caractère d'espaces naturels.

Les documents graphiques comportent également des inscriptions graphiques relatives à :

- des emplacements réservés aux voies et ouvrages publics, aux installations d'intérêt général et aux espaces verts,
- des espaces boisés classés à conserver, à protéger ou à créer,
- des lisières de forêt à protéger
- des alignements d'arbres à préserver ou à créer,
- des arbres remarquables à protéger,
- des espaces paysagers à protéger, à mettre en valeur ou à requalifier,
- des zones humides à protéger,
- des bâtiments ou éléments de construction remarquables à protéger ou à mettre en valeur,
- des murs remarquables à protéger,
- des périmètres d'attente de projet d'aménagement global (PAPAG),
- des linéaires et des secteurs de préservation et de développement de la diversité commerciale,
- des dispositions particulières nécessitant une représentation graphique (bandes constructibles, reculs* d'alignement*, périmètre de hauteur...).
- Des secteurs de projet faisant l'objet d'orientations d'aménagement et de programmation

INTRODUCTION

3. ARTICULATION DU RÈGLEMENT AVEC LES ORIENTATIONS D'AMÉNAGEMENT ET DE PROGRAMMATION (OAP)

Les orientations d'aménagement et de programmation viennent compléter les dispositions réglementaires. Elles précisent l'application spatiale de dispositions réglementaires écrites (la localisation des constructions, leur destination, etc.),

Les projets sont alors à la fois compatibles avec les OAP et conformes au règlement.

4. ORGANISATION ET CONTENU DU PRÉSENT RÈGLEMENT

Le règlement fixe, en cohérence avec le Projet d'Aménagement et de Développement Durables, les règles générales et les servitudes d'utilisation des sols permettant d'atteindre les objectifs mentionnés aux articles L. 101-1 à L. 101-3 du code de l'urbanisme.

Le présent règlement est organisé en 7 parties :

- **Partie 1** : lexique
- **Partie 2** : dispositions générales
- **Partie 3** : dispositions communes à toutes les zones
- **Partie 4** : dispositions applicables aux zones urbaines
- **Partie 5** : dispositions applicables aux zones à urbaniser
- **Partie 6** : dispositions applicables à la zone naturelle
- **Partie 7** : dispositions applicables à la zone agricole
- **Partie 8** : annexes

INTRODUCTION

5. UTILISATION DU PRESENT RÈGLEMENT

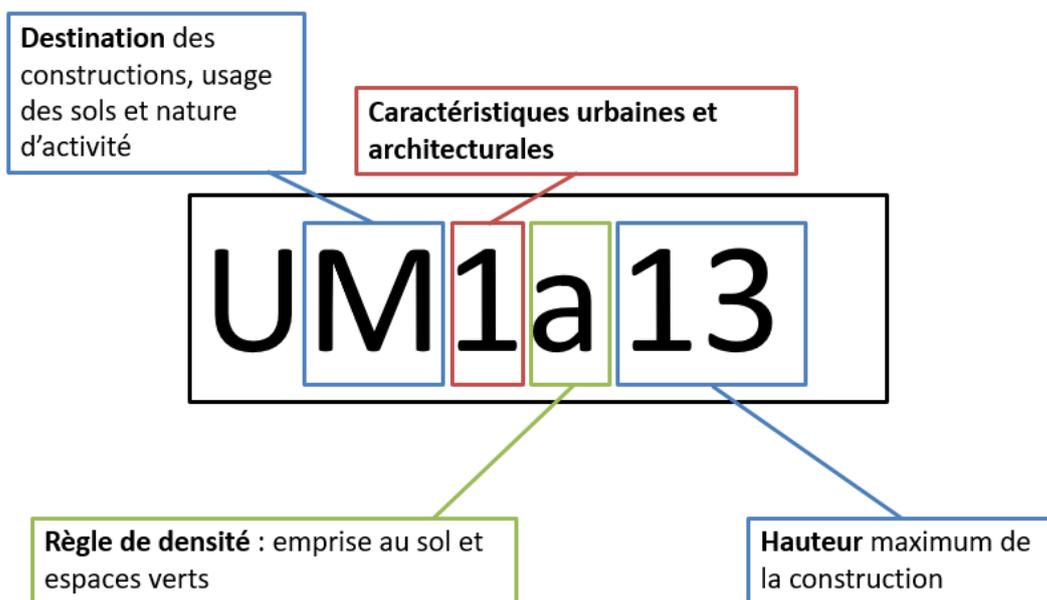
Identification des dispositions du règlement graphique :



ETAPE 1 : Consulter le document graphique du règlement (**plan de zonage**) qui permet de :

- Identifier la zone et éventuellement le secteur dans lequel se situe le terrain concerné
- Vérifier les dispositions graphiques qui s'appliquent sur le terrain concerné, le cas échéant (patrimoine bâti, patrimoine paysager, *Emplacement réservé*, etc.)
- Identifier un éventuel périmètre d'une OAP sectorielle.

La zone urbaine des Clayes-sous-Bois est réglementée selon un système d'indices qui correspond à la dénomination du secteur :



Une fiche par indice précise l'application spécifique de la règle.



ETAPE 2 : Consulter les **annexes** du dossier de PLU relatives aux servitudes, aux annexes sanitaires et informatives afin de vérifier si le terrain concerné est impacté.



ETAPE 3 : Consulter le **règlement écrit** qui détaille les règles transversales et propres à chaque zone ou secteur. Ce règlement comprend des schémas pédagogiques qui ont une vocation illustrative.

Les illustrations ont pour but d'expliquer les règles et ne sont pas opposables.

Une application informatique a été développée et est accessible sur internet (site de la communauté d'agglomération de Saint-Quentin-en-Yvelines : www.sqy.fr) pour faciliter l'utilisation du PLU par les usagers.

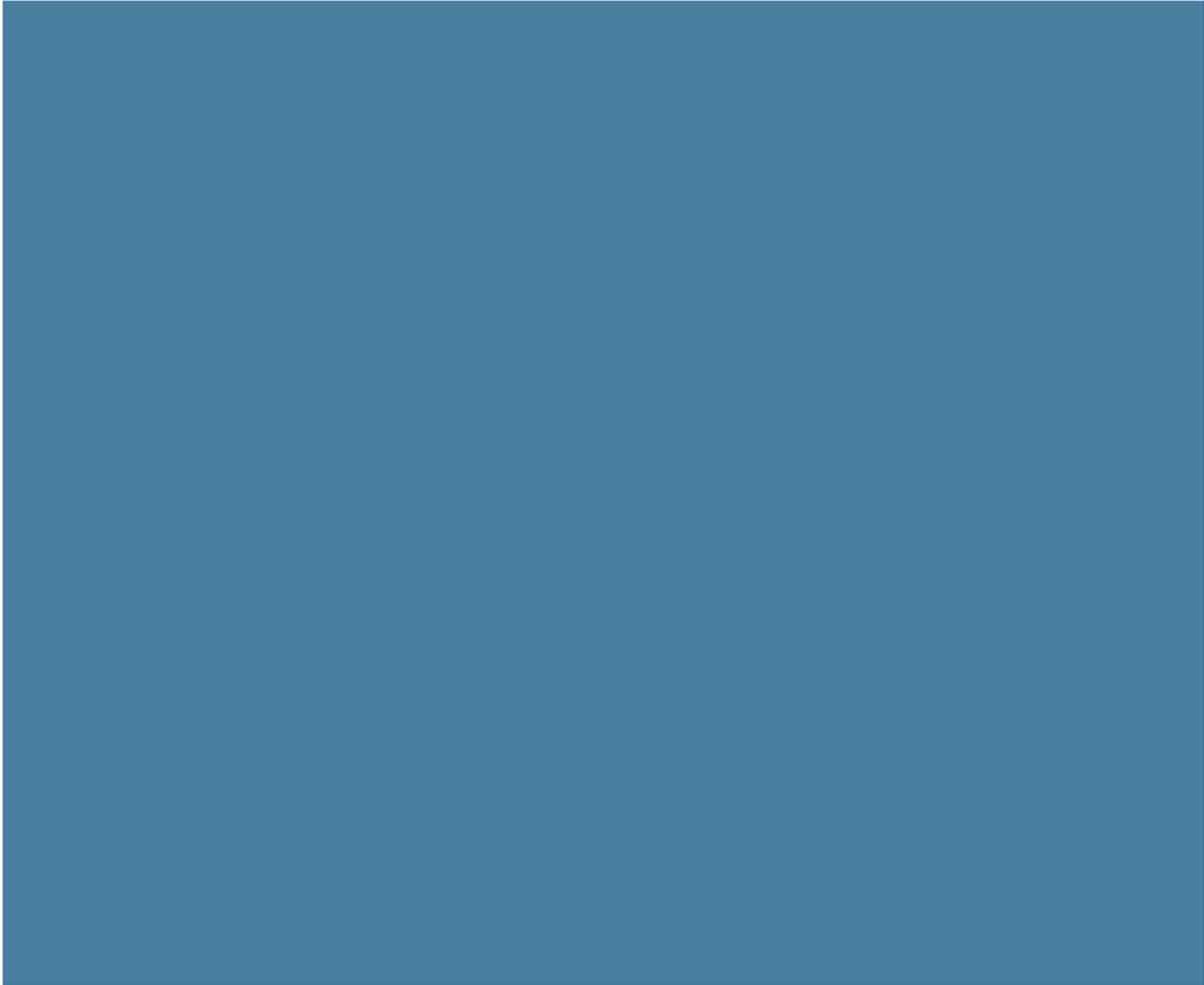
INTRODUCTION

Application des dispositions du règlement

Consulter :

- Le lexique du PLU qui précise les définitions pour l'application des règles (Partie 1 du règlement)
- Les dispositions générales (Partie 2 du règlement)
- Les dispositions communes à toutes les zones (Partie 3 du règlement)
- Les dispositions spécifiques à la zone concernée (Parties 4, 5, 6 et 7 du règlement)

Si besoin, consulter les annexes du présent règlement (partie 8), lorsque le terrain est concerné.



I. LEXIQUE

I. LEXIQUE

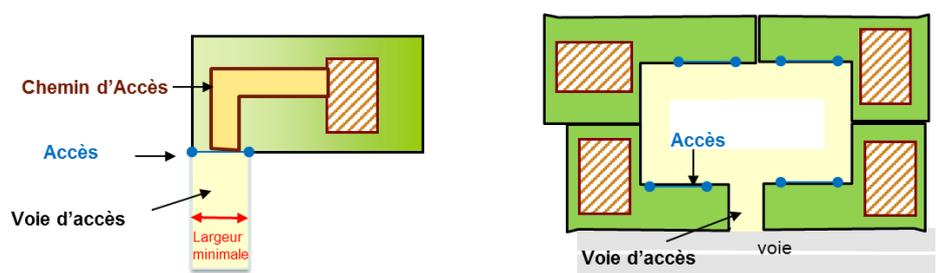
Accès et voie d'accès, chemin d'accès :

L'**accès** est un passage privé carrossable, non ouvert à la circulation générale des véhicules motorisés, situé sur l'emprise d'unité foncière ou aménagé sur fond voisin reliant la circulation

La **voie d'accès** est une emprise publique ou privée qui permet de desservir plusieurs propriétés distinctes.

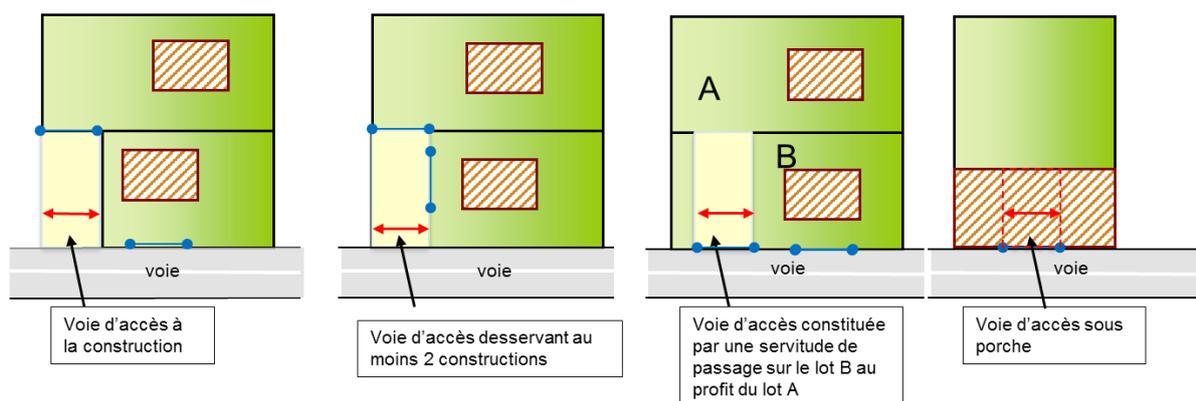
En cas de création d'une **voie d'accès** à un terrain à bâtir en 2ème ou 3ème rideau, la largeur minimale fixée par le règlement s'applique sur toute la longueur de la voie d'accès.

Le **chemin d'accès** est situé dans l'unité foncière, il permet d'accéder aux constructions ou aux places de stationnement créés sur l'unité foncière.



La voie d'accès

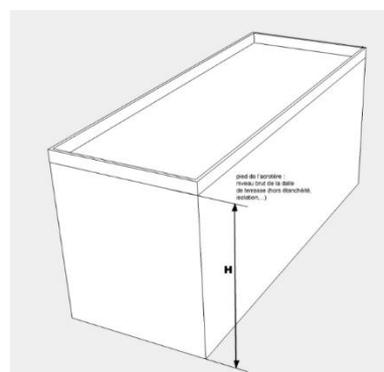
Illustration ©Espace Ville SCOP



Acrotère

Élément d'une façade situé au-dessus du niveau d'une toiture-terrasse ou d'une toiture à faible pente pour en masquer la couverture. L'acrotère est souvent constitué d'un muret plein ou à claire-voie situé en bordure des toitures terrasses pour permettre le relevé d'étanchéité.

La hauteur des façades des constructions est mesurée au pied de l'acrotère, c'est-à-dire au niveau haut brut de la dalle de terrasse et n'inclut pas les éléments techniques nécessaires au relevé d'étanchéité et l'épaisseur de terre en cas de toiture végétalisée.



La hauteur de l'acrotère ne peut pas dépasser de plus d'un mètre la hauteur de façade autorisée. Les éléments techniques situés en toiture ne pourront dépasser la hauteur de l'acrotère.

I. LEXIQUE

Alignement :

L'alignement est la limite entre l'unité foncière et le domaine public.

Lorsque l'unité foncière est desservie par une voie privée, la limite entre l'unité foncière et cette voie tient lieu d'alignement

Lorsqu'un emplacement réservé est inscrit sur l'unité foncière en vue de la création ou de l'élargissement d'une voie ou d'un carrefour, la limite de l'emplacement réservé tient lieu d'alignement.

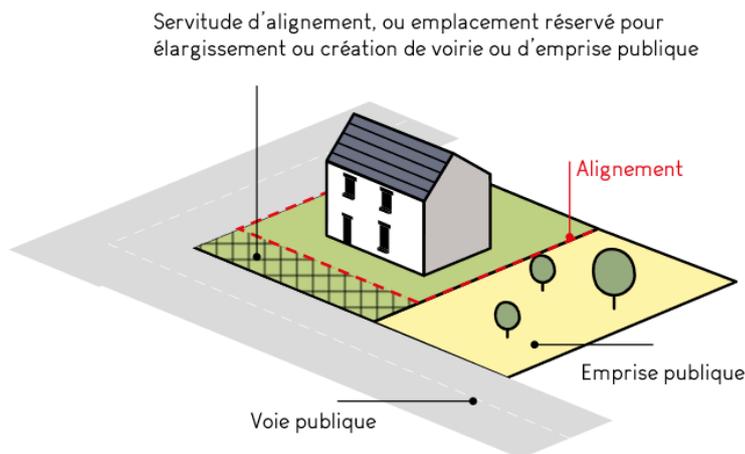


Illustration ©Espace Ville SCOP

Arbre :

Végétal ligneux comportant un tronc sur lequel s'insèrent des branches ramifiées portant le feuillage dont l'ensemble forme le houppier. Un arbre dit de "haute tige" doit présenter une capacité de développement supérieure à 5 mètres à maturité et/ou d'un tronc d'une circonférence d'au minimum 25 cm mesuré à 1,30 mètre de haut à compter du sol.

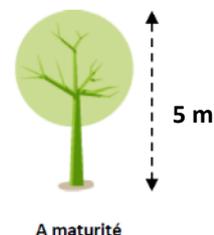


Illustration ©Espace Ville SCOP

Construction annexe :

Est considérée comme construction annexe, une construction qui répond simultanément aux deux conditions ci-après :

- une construction non affectée à la destination principale de la zone (habitation, activité...) mais à destination de garage non accolée à la construction principale, d'abri de jardin, locaux techniques des piscines, remise à bois, chaufferie ;
- une construction non contiguë à une construction principale;

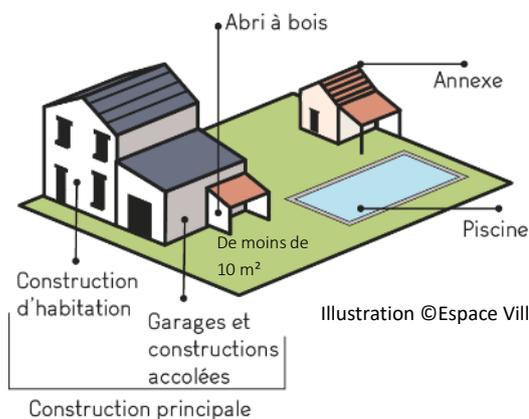


Illustration ©Espace Ville SCOP

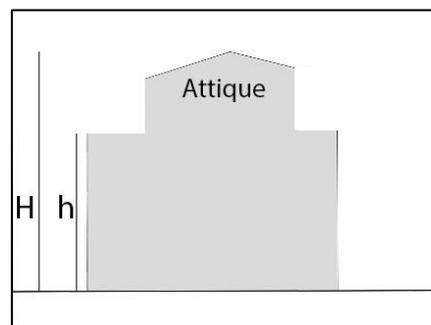
I. LEXIQUE

Tout élément accolé à la construction principale est considéré comme une extension, quel qu'en soit la hauteur et le matériau de construction, et doit respecter les mêmes règles que la construction principale. Toutefois, n'est pas considérée comme une extension, une construction accolée d'une superficie de moins de 10 m² dépourvue de façade sur au moins un côté. Dans ce cas, cette construction sera considérée comme une annexe.

Au sens du présent règlement, les piscines ne sont pas identifiées comme des constructions annexes. (cf. définition « piscine » ci-après).

Attique :

Étage supérieur d'un édifice construit en retrait par rapport au plan des façades de la partie basse de la construction, le recul du plan de la façade de l'attique doit être supérieur à 1,5 mètres par rapport au plan des façades de la partie basse de la construction.



Auvent :

Avancée de toiture ou toit en surplomb, en saillie sur un mur, soutenu ou non par des poteaux.

Bardage :

Revêtement d'un mur, réalisé en matériaux minces de charpente (bois), de couverture (tuiles, ardoises) ou métallique.

Bâtiment :

Un bâtiment est une construction couverte et close.

Changement de destination :

Il y a changement de destination si une construction passe de l'une à l'autre des 9 catégories suivantes : habitation, hébergement hôtelier, bureaux, commerce, artisanat, industrie, exploitation agricole ou forestière, entrepôt et service public ou d'intérêt collectif.

Clôture :

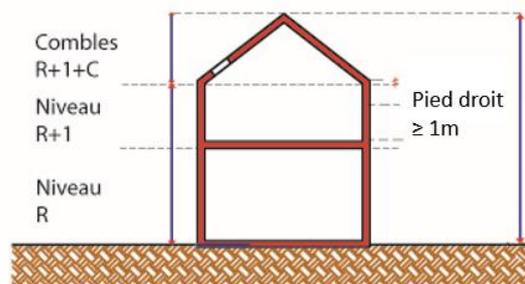
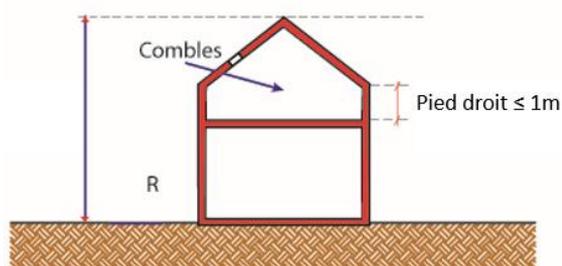
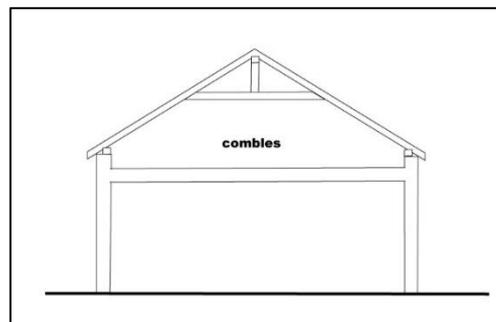
Désigne tout type d'ouvrage (mur, muret, grillage, portail, barrière, bardage etc.) ou de plantation de végétaux, qui clôt un terrain et qui sert à délimiter deux propriétés privées et/ou une propriété privée et le domaine public.

I. LEXIQUE

Comble :

Le comble est constitué de l'espace compris entre le plancher haut et la toiture d'un bâtiment à condition que le pied droit ne dépasse pas 1 mètre.

Si le pied droit présente une hauteur supérieure à 1 mètre, l'étage est considéré comme un niveau entier de la construction.



Combles non aménageables :

Un comble est dit non aménageable si une de ces conditions est réunie :

- La hauteur de plafond est insuffisante. C'est à dire lorsqu'elle est inférieure à 1,80 m de hauteur
- La pente de la charpente est inférieure à 30°
- La charpente est trop encombrante. Une mauvaise configuration des poutres qui soutiennent la toiture

Construction :

Une construction est un ouvrage fixe et pérenne, édifié de manière temporaire ou non, comportant ou non des fondations et générant un espace utilisable par l'Homme en sous-sol ou en surface. La notion de construction recouvre notamment les constructions en surplomb (constructions sur pilotis, cabanes dans les arbres), et les constructions non comprises dans la définition du bâtiment, telles que les pergolas, hangars, abris de stationnement (carport), piscines, sous-sols non compris dans un bâtiment. A contrario, les installations techniques de petites dimensions (chaufferie, éoliennes, poste de transformation, canalisations ...), et les murs et clôtures ne sont donc pas considérés comme des constructions.

Construction existante :

Une construction est considérée comme existante si elle est reconnue comme légalement construite au titre de l'article L.421-9 du Code de l'urbanisme et si la majorité des fondations ou des éléments hors fondations déterminant la résistance et la rigidité de l'ouvrage remplissent leurs fonctions. Une ruine ne peut pas être considérée comme une construction existante.

Une construction est régulièrement ou légalement édifiée si elle bénéficie d'une autorisation d'urbanisme en règle ou si elle a été construite avant la loi du 15 juin 1943 relative au permis de construire.

Construction principale :

La construction principale correspond au volume bâti, notamment à destination d'habitation, qui peut comprendre un garage intégré au volume.

Les éléments complémentaires ne sont pas inclus dans cette notion de construction ou bâtiment principal. Il s'agit des bâtiments non contigus et non destinés à l'habitation : abri de jardin, les *piscines* (hauteur de la couverture inférieure à 1,80 mètre au point le plus haut), etc.

Défrichement :

Selon une définition du Conseil d'Etat « *sont des défrichements les opérations qui ont pour effet de détruire l'état boisé d'un terrain et de mettre fin à sa destination forestière* » sans qu'il y ait lieu de prendre en considération les fins en vue desquelles ces opérations sont entreprises ou les motifs qui inspirent celui qui en prend l'initiative. Le défrichement se distingue du seul abattage des arbres en ce qu'il comporte également le débroussaillage et l'arrachage des souches et autres racines, dans le but de changer définitivement la destination du terrain.

Espaces verts (pourcentage minimum d'espaces verts - cf. espaces verts de pleine terre et espaces verts perméables complémentaires) :

Correspond à un pourcentage minimum d'espaces verts à réaliser sur l'unité foncière. Celui-ci est défini en fonction de l'indice en lettre minuscule porté dans le nom de la zone ou du secteur.

Ce pourcentage minimum d'espaces verts doit être réalisé de la manière suivante :

- Soit en totalité d'espaces verts de pleine terre ;
- Soit conformément à la répartition précisée dans les règles d'application concernant le traitement des espaces verts, des dispositions particulières aux zones urbaines ou à urbaniser réglementées :
 - o Un pourcentage minimum d'espaces végétalisés de pleine terre ;

Auquel s'ajoute,

- o Un pourcentage maximum comptabilisable en espaces verts perméables complémentaires (auquel s'applique un coefficient modérateur, défini dans le règlement de la zone, en fonction de la qualité des espaces verts complémentaires) qui peut venir compléter les espaces verts de pleine terre pour obtenir le pourcentage total d'espaces verts exigé sur l'unité foncière

I. LEXIQUE

Destination et sous-destination des constructions :

La définition des destinations et sous-destinations de constructions est issue de l'arrêté du 10 novembre 2016 (articles R. 151-27 à R. 151-29 du Code de l'urbanisme).

| DÉFINITIONS | PRÉCISIONS TECHNIQUES |
|--|--|
| HABITATION | |
| Logement | |
| <p>La sous-destination « logement » recouvre les constructions destinées au logement principal, secondaire ou occasionnel des ménages à l'exclusion des hébergements couverts par la sous-destination « hébergement ». La sous-destination « logement » recouvre notamment les maisons individuelles et les immeubles collectifs. Les chambres d'hôtes de 5 unités d'hébergement au plus sont comprises dans cette sous-destination.</p> | <p>Inclut :</p> <ul style="list-style-type: none"> – Tous les statuts d'occupation (propriétaires, locataire, occupant à titre gratuit, etc.) et tous les logements, quel que soit le mode de financement. – Les « résidences démontables constituant l'habitat permanent de leurs utilisateurs » (ex : yourtes, tipis, etc.). – Les chambres d'hôtes, limitées à cinq chambres et quinze personnes (code du tourisme, art. D. 324-13). <i>Les chambres d'hôtes « sont des chambres meublées situées chez l'habitant » (art. L. 324-3) et qu'elles sont limitées « à un nombre maximal de cinq chambres pour une capacité maximale d'accueil de quinze personnes. L'accueil est assuré par l'habitant. ».</i> La chambre d'hôte est considérée comme accessoire d'une destination « habitation » dès lors qu'elle est intégrée à l'habitation, qu'elle reste limitée à cinq chambres maximum et que l'accueil est effectué par l'habitant. Si l'un de ces critères n'est pas respecté, la chambre d'hôte relève alors de la destination « commerce et activité de service » et de la sous-destination « hôtel » ou « autre hébergement touristique ». – Les meublés de tourisme ne proposant pas de prestations hôtelières, au sens du b) du 4° de l'article 261-D du code général des impôts. |
| Hébergement | |
| <p>La sous-destination « hébergement » recouvre les constructions destinées à l'hébergement dans des résidences ou foyers avec service. Cette sous-destination recouvre notamment les maisons de retraite, les résidences universitaires, les foyers de travailleurs et les résidences autonomie.</p> | <p>Constructions à vocation sociale ou à vocation commerciale, destinées à héberger un public spécifique.</p> <p>Inclut les centres d'hébergement d'urgence, les centres d'hébergement et de réinsertion sociale (CHRS), les centres d'accueil de demandeurs d'asile (Cada).</p> |

I. LEXIQUE

| DÉFINITIONS | PRÉCISIONS TECHNIQUES |
|---|--|
| COMMERCES ET ACTIVITÉS DE SERVICES | |
| Artisanat et commerce de détail | |
| La sous-destination "artisanat et commerce de détail" recouvre les constructions destinées aux activités artisanales de production, de transformation, de réparation ou de prestation de services, les constructions commerciales avec surface de vente destinées à la présentation ou à l'exposition de biens et de marchandises proposées à la vente au détail à une clientèle, ainsi que les locaux dans lesquels sont exclusivement retirés par les clients les produits stockés commandés par voie télématique | Inclut les commerces de détail, notamment les épiceries, les supermarchés et les points permanents de retrait par la clientèle tels que les « drives ». Inclut également l'artisanat avec activité commerciale de vente de biens (boulangeries, charcuteries, etc.) et l'artisanat avec activité commerciale de vente de services (cordonnerie, salon de coiffure, etc.). |
| Restauration | |
| La sous-destination "restauration" recouvre les constructions destinées à la restauration sur place ou à emporter avec accueil d'une clientèle | N'inclut pas la restauration collective (salariés ou usagers d'une entreprise ou administration). |
| Commerce de gros | |
| La sous-destination « commerce de gros » recouvre les constructions destinées à la présentation et la vente de biens pour une clientèle professionnelle. | Toutes constructions destinées à la vente entre professionnels. |
| Activités de services avec l'accueil d'une clientèle | |
| La sous-destination « activité de service avec l'accueil d'une clientèle » recouvre les constructions destinées à l'accueil d'une clientèle pour la conclusion directe de contrat de vente de services ou de prestation de services notamment médicaux et accessoirement la présentation de biens. | Inclut : <ul style="list-style-type: none"> – Les constructions où s'exerce une profession libérale (médecin, avocat, architecte, etc.) – Toutes les constructions permettant l'accomplissement de prestations de services fournies à des particuliers ou à des professionnels : assurances, banques, agences immobilières, agences de location de véhicules, salles de sport, magasins de téléphonie mobile, etc. |
| Hôtel | |
| La sous-destination "hôtels" recouvre les constructions destinées à l'accueil de touristes dans des hôtels, c'est-à-dire des établissements commerciaux qui offrent à une clientèle de passage qui, sauf exception, n'y élit pas domicile, des chambres ou des appartements meublés en location, ainsi qu'un certain nombre de services | Inclut tous les hôtels et toutes les constructions démontables ou non, destinées à délivrer des prestations hôtelières au sens du b) du 4° de l'article 261-D du code général des impôts (réunissant au moins trois des prestations suivantes : petit-déjeuner, nettoyage des locaux, fourniture de linge de maison, réception, même non personnalisée, de la clientèle) |
| Autre hébergement touristique | |
| La sous-destination "autres hébergements touristiques" recouvre les constructions, autres que les hôtels, destinées à accueillir des touristes, notamment les résidences de tourisme et les villages de vacances, ainsi que les constructions dans les terrains de camping et dans les parcs résidentiels de loisirs. | Inclut notamment : les résidences de tourisme, les villages résidentiels de tourisme, les villages et maisons familiales de vacances et les <i>bâtiments</i> nécessaires au fonctionnement des terrains de camping et des parcs résidentiels de loisirs. Les chambres d'hôtes de 5 unités d'hébergement et plus sont comprises dans cette sous-destination. |

I. LEXIQUE

| DÉFINITIONS | PRÉCISIONS TECHNIQUES |
|---|---|
| Cinéma | |
| La sous-destination « cinéma » recouvre toute construction répondant à la définition d'établissement de spectacles cinématographiques mentionnée à l'article L. 212-1 du code du cinéma et de l'Carte animée accueillant une clientèle commerciale. | Toute construction nécessitant d'obtenir une autorisation d'exploitation et l'homologation de la salle et de ses équipements de projection. |
| AUTRES ACTIVITÉS DES SECTEURS PRIMAIRE SECONDAIRE ET TERTIAIRE | |
| Industrie | |
| La sous-destination "industrie" recouvre les constructions destinées à l'activité extractive du secteur primaire, les constructions destinées à l'activité industrielle et manufacturière du secteur secondaire, ainsi que les constructions destinées aux activités 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 nuisance | Constructions industrielles ou artisanales affiliées à l'industrie (construction automobile, construction aéronautique, ateliers métallurgiques, maçonnerie, menuiserie, peinture, ...). |
| Entrepôt | |
| La sous-destination "entrepôt" recouvre les constructions destinées à la logistique, au stockage ou à l'entreposage des biens sans surface de vente, les points permanents de livraison ou de livraison et de retrait d'achats au détail commandés par voie télématique, ainsi que les locaux hébergeant les centres de données | Constructions destinées au stockage des biens ou à la logistique, et incluant notamment les locaux logistiques dédiés à la vente en ligne et les centres de données. |
| Bureau | |
| La sous-destination « bureau » recouvre les constructions destinées aux activités de direction et de gestion des entreprises des secteurs primaires, secondaires et tertiaires. | Constructions destinées au travail tertiaire, les sièges sociaux des entreprises privées et les différents établissements assurant des activités de gestion financière, administrative et commerciale. Les bureaux n'ont pas vocation à accueillir une clientèle. |
| Centre de congrès et d'exposition | |
| La sous-destination « centre de congrès et d'exposition » recouvre les constructions destinées à l'événementiel polyvalent, l'organisation de salons et forums à titre payant. | Constructions de grandes dimensions, notamment les centres, les palais et les parcs d'exposition, les parcs d'attractions, les zéniths, etc. |
| Cuisine dédiée à la vente en ligne | |
| La sous-destination "cuisine dédiée à la vente en ligne" recouvre les constructions destinées à la préparation de repas commandés par voie télématique. Ces commandes sont soit livrées au client soit récupérées sur place. | |

I. LEXIQUE

| DÉFINITIONS | PRÉCISIONS TECHNIQUES |
|---|--|
| ÉQUIPEMENTS D'INTÉRÊT COLLECTIF ET SERVICES PUBLICS | |
| Locaux et bureaux des administrations publiques et assimilés | |
| La sous-destination « locaux et bureaux accueillant du public des administrations publiques et assimilés » recouvre les constructions destinées à assurer une mission de service public. Une partie substantielle de la construction est dédiée à l'accueil du public. Cette sous-destination comprend notamment les constructions de l'État, des collectivités territoriales, de leurs groupements ainsi que les constructions des autres personnes morales investies d'une mission de service public. | <ul style="list-style-type: none"> – Constructions des porteurs d'une mission de service public, que l'accueil du public soit une fonction principale du <i>bâtiment</i> (mairie, préfecture, etc.) ou une <i>annexe</i> (ministère, services déconcentrés de l'État) ou une maison de service public. – Constructions permettant d'assurer des missions régaliennes de l'État (commissariat, gendarmerie, caserne de pompiers, établissements pénitentiaires, etc.). – Bureaux des organismes publics ou privés, délégataires d'un service public administratif (Acos, Urssaf, etc.) ou d'un service public industriel et commercial (SNCF, RATP, régie de transports publics, VNF, etc.). |
| Locaux techniques et industriels des administrations publiques et assimilés | |
| La sous-destination « locaux techniques et industriels des administrations publiques et assimilés » recouvre les constructions des équipements collectifs de nature technique ou industrielle. Cette sous-destination comprend notamment les constructions techniques nécessaires au fonctionnement des services publics, les constructions techniques conçues spécialement pour le fonctionnement de réseaux ou de services urbains, les constructions industrielles concourant à la production d'énergie. | <ul style="list-style-type: none"> – Équipements d'intérêt collectif nécessaires à certains services publics (fourrières automobiles, dépôts de transports en commun, stations d'épuration, etc.). – Constructions permettant la production d'énergie reversée dans les réseaux publics de distribution et de transport d'énergie, locaux techniques nécessaires comme els transformateurs électriques, etc. |
| Établissements d'enseignement, de santé et d'action sociale | |
| La sous-destination « établissements d'enseignement, de santé et d'action sociale » recouvre les équipements d'intérêts collectifs destinés à l'enseignement ainsi que les établissements destinés à la petite enfance, les équipements d'intérêts collectifs hospitaliers, les équipements collectifs accueillant des services sociaux, d'assistance, d'orientation et autres services similaires. | <ul style="list-style-type: none"> – Établissements d'enseignement (maternelle, primaire, collège, lycée, université, grandes écoles), établissements d'enseignement professionnels et techniques, établissement d'enseignement et de formation des adultes. – Hôpitaux, cliniques, maisons de convalescence, maisons de santé privées ou publiques (code de la santé publique, art. L. 6323-3) assurant le maintien de services médicaux dans les territoires sous-équipés (lutte contre les déserts médicaux). |
| Salles d'art et de spectacles | |
| La sous-destination « salles d'art et de spectacles » recouvre les constructions destinées aux activités créatives, artistiques et de spectacle, musées et autres activités culturelles d'intérêt collectif. | Salles de concert, théâtres, opéras, etc. |

I. LEXIQUE

| DÉFINITIONS | PRÉCISIONS TECHNIQUES |
|---|--|
| Équipements sportifs | |
| La sous-destination « équipements sportifs » recouvre les équipements d'intérêts collectifs destinées à l'exercice d'une activité sportive. Cette sous-destination comprend notamment les stades, les gymnases ainsi que les <i>piscines</i> ouvertes au public. | <ul style="list-style-type: none"> - Stades dont la vocation est d'accueillir du public pour des évènements sportifs privés (stades de football...) - Équipements sportifs ouverts au public en tant qu'usagers (<i>piscines</i> municipales, gymnases...). |
| Autres équipements recevant du public | |
| La sous-destination « autres équipements recevant du public » recouvre les équipements collectifs destinées à accueillir du public afin de satisfaire un besoin collectif ne répondant à aucune autre sous-destination définie au sein de la destination « Équipement d'intérêt collectif et services publics ». Cette sous-destination recouvre notamment les salles polyvalentes et les aires d'accueil des gens du voyage. | Autres équipements collectifs dont la fonction est l'accueil du public à titre temporaire, pour pratiquer un culte (églises, mosquées, temples...) pour tenir des réunions publiques, organiser des activités de loisirs ou de fête (salles polyvalentes, maisons de quartier...), assurer la permanence d'un parti politique, d'un syndicat, d'une association, pour accueillir des gens du voyage. |
| Lieux de culte | |
| La sous-destination "lieux de culte" recouvre les constructions répondant à des besoins collectifs de caractère religieux | |
| EXPLOITATIONS AGRICOLES ET FORESTIÈRES | |
| Exploitation agricole | |
| La sous-destination "exploitation agricole" recouvre les constructions destinées à l'exercice d'une activité agricole ou pastorale. Cette sous-destination recouvre notamment les constructions destinées au stockage du matériel, des récoltes et à l'élevage des animaux ainsi que celles nécessaires à la transformation, au conditionnement et à la commercialisation des produits agricoles, lorsque ces activités constituent le prolongement de l'acte de production, dans les conditions définies au II de l'article L. 151-11 du code de l'urbanisme | <p>Toutes constructions concourant à l'exercice d'une activité agricole au sens de l'article L. 311-1 du Code rural et de la pêche maritime.</p> <p>Les constructions et installations nécessaires à la transformation, au conditionnement et à la commercialisation des produits agricoles, lorsque ces activités constituent le prolongement de l'acte de production</p> <p>Les coopératives d'utilisation du matériel agricole (CUMA)</p> |
| Exploitation forestière | |
| La sous-destination « exploitation forestière » recouvre les constructions et les entrepôts notamment de stockage du bois, des véhicules et des machines permettant l'exploitation forestière. | Notamment les scieries, maisons forestières, etc. |

Dispositif technique ou superstructure technique :

Volume construit se superposant à la toiture, soit à une toiture comportant des pentes, soit à une toiture terrasse : local de machinerie d'ascenseur, locaux techniques divers. On ne compte pas comme superstructures, les antennes, les paratonnerres.

I. LEXIQUE

Égout du toit :

Limite ou ligne basse d'un pan de couverture, vers laquelle ruissellent les eaux de pluie. La ligne d'égout correspond, dans la plupart des cas, à la partie basse d'une gouttière ou d'un chéneau. Il correspond au niveau du relevé d'étanchéité pour les toitures terrasses.

Emprise au sol :

L'*emprise au sol* correspond à la projection verticale du volume de la construction, tous débords et surplombs inclus. Toutefois, les ornements, tels que les éléments de modénatures et les marquises sont exclus, ainsi que les débords de toiture lorsqu'ils ne sont pas soutenus par des poteaux et des encorbellements.

Les installations techniques qui font partie intégrante des constructions et participent de leur volume général, tels que les ascenseurs extérieurs, sont à comptabiliser dans leur emprise.

L'*emprise au sol* totale d'un terrain est constituée de la somme des emprises de toutes les constructions figurant sur celui-ci (constructions principales, constructions *annexes*) ainsi que des terrasses ou débord de *sous-sols* en élévation de 0,60 m ou plus par rapport au terrain naturel. Les murs de *clôture* présents sur le terrain ne sont pas constitutifs d'*emprise au sol*.

Sont également compris dans l'emprise au sol :

- les rampes d'accès extérieures
- les bassins de piscine (couverte ou non, intérieure ou extérieure)
- un abri à voiture ouvert mais couvert par une toiture supportée par des poteaux ou des murs.
- un abri à jardin, un atelier indépendant, un abri à poubelles ... qu'ils soient clos et couverts ou similaires à l'abri à voitures ci-dessus
- une pergola
- un balcon ou une terrasse en étage en surplomb du RDC
- tous les volumes en porte-à-faux au-dessus du RDC (un étage décalé, par exemple)

Les aires de stationnement en *sous-sol* ne sont pas prises en compte dans le calcul de cette emprise.

Dans le cas d'une *unité foncière* portant sur plusieurs zones du PLU. L'*emprise au sol* est calculée sur la superficie de chaque zone de l'*unité foncière*.

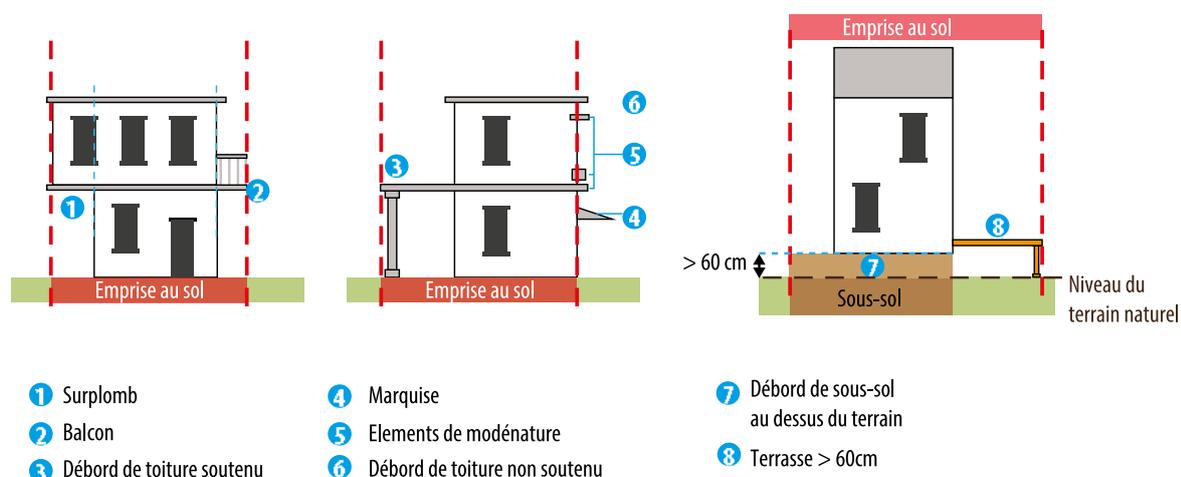


Illustration ©Espace Ville SCOP

I. LEXIQUE

Emprise publique :

L'emprise publique correspond à un espace public.

Le terrain d'assiette d'une construction peut ainsi jouxter, non seulement une voie ou une autre propriété privée, mais également une emprise publique.

Constituent ainsi des emprises publiques les voies ferrées, les lignes de métro et tramways, les cours d'eau domaniaux, les canaux, les jardins et parcs publics, les sentes, les bois et forêts domaniales, les places publiques, les espaces sportifs ou de loisirs publics de plein air et les cimetières publiques ...

Espaces verts de pleine terre :

Sont considérés comme espaces verts de pleine terre, les espaces non bâtis ni en surface ni en sous-sol permettant la libre infiltration des eaux pluviales pouvant comprendre des noues, bassins végétalisés, etc. Tout espace vert surplombé d'une terrasse ou d'un balcon ne peut être considéré comme un espace vert de pleine terre. Toutefois, il peut sous conditions être comptabilisé au titre des espaces verts perméables complémentaires. Les aires de stationnement en surface et leurs accès ne sont pas comptabilisés au titre des espaces verts de pleine terre. Toutefois, elles peuvent sous conditions être comptabilisées au titre des espaces verts perméables complémentaires.

| Description | Coefficient modérateur | Schéma illustratif |
|-------------------------------|------------------------|---|
| Espaces verts de pleine terre | 1 |  |

Illustration ©Urban Eco

Espaces verts perméables complémentaires :

Sont considérés comme espaces verts perméables complémentaires, les espaces suivants :

- Espaces verts surplombés d'une terrasse ou d'un balcon. Ces espaces se verront attribuer un coefficient modérateur de 0,8.
- Espaces verts sur dalle ou toiture présentant une épaisseur de terre supérieure ou égale à 0,60 mètre. Ces espaces se verront attribuer un coefficient modérateur de 0,6.
- Toitures d'une épaisseur de terre inférieure à 60 cm ou murs végétalisés Ces éléments se verront attribuer un coefficient modérateur de 0,2.
- Les aires de stationnement et leurs accès perméables et végétalisés peuvent être comptabilisés au titre des espaces végétalisés complémentaires avec un coefficient modérateur de 0,4, sous réserve de respecter les conditions suivantes :
 - o pour permettre l'évolution des constructions à sous-destination de logement et des constructions à destination d'équipements collectifs et services publics existants à la date d'approbation du PLU ;
 - o pour l'aménagement des aires de stationnement de plus de 20 places, dans la limite de 50 % de la superficie de l'aire de stationnement considérée et de ses accès.

I. LEXIQUE

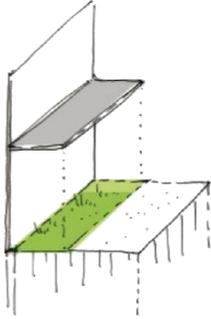
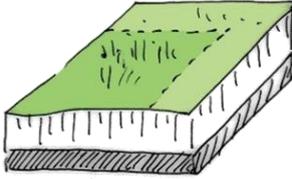
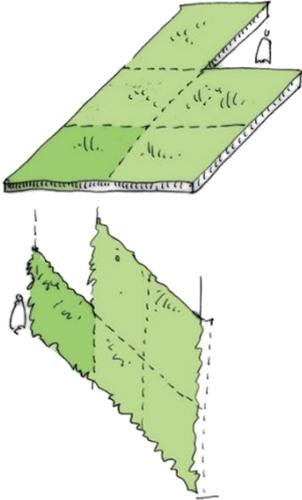
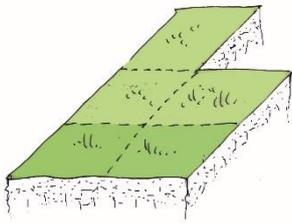
| Description | Coefficient modérateur | Schéma illustratif |
|---|--|--|
| <p>Espaces verts de pleine terre non bâtis en sous-sols et surplombés de balcons, débord de toiture, auvent, brise soleil ;</p> | <p>0,8 1 m² est comptabilisé pour 0,8 m² d'espace vert perméable complémentaire</p> |  |
| <p>Espaces verts sur dalle ou toiture d'une profondeur supérieure ou égale à 0,60 mètre.</p> | <p>0,6 1 m² est comptabilisé pour 0,6 m² d'espace vert perméable complémentaire</p> |  |
| <p>Toitures d'une épaisseur de terre intérieure à 0,60 mètre ou murs végétalisés.</p> | <p>0,2 1 m² est comptabilisé pour 0,2 m² d'espace végétalisé perméable complémentaire</p> |  |
| <p>Les aires de stationnement et leurs accès ainsi que les aires de jeux perméables et végétalisées, dans les cas suivant :</p> <ul style="list-style-type: none"> - pour permettre l'évolution des constructions à destination de logement et des constructions nécessaires aux services publics et d'intérêt collectif existants à la date d'approbation du PLU ; - pour l'aménagement des aires de stationnement de plus de 20 places, dans la limite de 50 % de la superficie de l'aire de stationnement considérée et de ses accès. | <p>0,4 1 m² est comptabilisé pour 0,4 m² d'espace végétalisé perméable complémentaire</p> |  |

Illustration ©Urban Eco

I. LEXIQUE

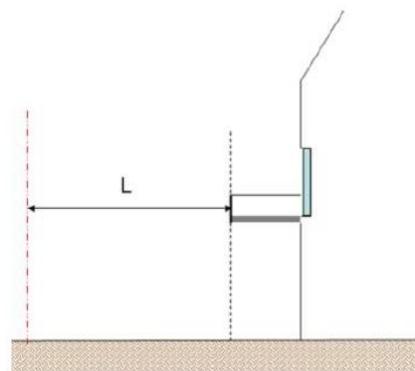
Extension :

L'extension consiste en un agrandissement de la construction existante, l'extension doit présenter un volume total inférieurs à celui de la construction existante. L'extension peut être horizontale ou verticale (par surélévation ou excavation), et doit présenter un lien physique et fonctionnel avec la construction existante à la date du présent PLU.

Façade :

Une façade est un mur extérieur délimitant l'enveloppe d'une construction et permettant de créer in fine de la surface de plancher. On distingue la façade principale (façade sur rue), la façade arrière et les façades latérales le plus souvent appelées pignon, ainsi que les façades des attiques. Elles intègrent tous les éléments structurels, tels que les baies, les bardages, les ouvertures, l'isolation extérieure et les éléments de modénature.

Le calcul des distances de retrait par rapport à l'alignement ou par rapport aux limites séparatives s'effectue au droit des façades, saillies, balcons, terrasses comprises au point le plus éloigné.



Faîtage :

Ligne de jonction supérieure de deux ou plusieurs pans de toiture inclinés suivant des pentes opposées. Il constitue la ligne de partage des eaux pluviales.

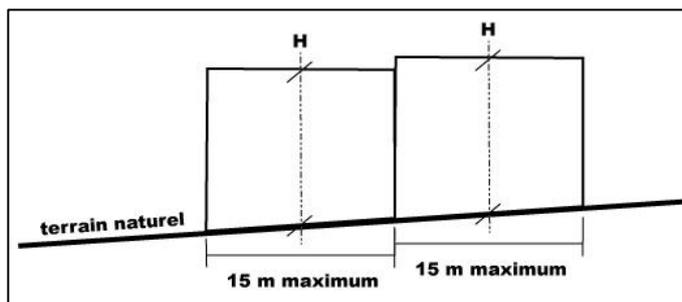
Gabarit :

Le gabarit désigne l'ensemble des plans verticaux, horizontaux ou obliques constituant la forme extérieure de la construction tous débords inclus. Il résulte de la combinaison des règles de hauteur, de prospectes et d'emprise au sol.

Hauteur de construction :

Les hauteurs maximales se mesurent :

- Pour les constructions à l'alignement, à partir du niveau fini du trottoir ou des espaces publics existants ou prévus, en limite de terrain jusqu'au point le plus haut de la construction.
- Pour les constructions en recul, à partir du sol naturel jusqu'au point le plus haut de la construction.
- Par ailleurs, pour les terrains en pente, le linéaire de chaque façade est découpé en sections nivelées de 15 mètres maximum dans le sens de la pente. La hauteur est mesurée au milieu de chaque section par rapport au terrain naturel (TN) avant travaux.



I. LEXIQUE

La hauteur maximale autorisée des constructions est une hauteur exprimée en mètre. Elle repose sur les éléments suivants :

- Une hauteur maximale au point le plus haut de la construction (H). Les ouvrages techniques indispensables, tels que les souches de cheminées ou de ventilation, les locaux techniques d'ascenseurs, les garde-corps, les dispositifs de production d'énergie renouvelable, les locaux techniques, les antennes, etc. ne sont pas comptés dans le calcul de la hauteur. Un travail d'intégration de ces éléments doit être mis en œuvre pour qu'ils soient le moins visible possible depuis les espaces publics.
- Une hauteur maximale de façade (h) définie à l'égout du toit ou au pied de l'acrotère des terrasses (hors attique, éléments techniques nécessaires au relevé d'étanchéité et d'épaisseur de terre en cas de toiture végétalisée et hors éléments techniques nécessaires au fonctionnement des équipements publics).

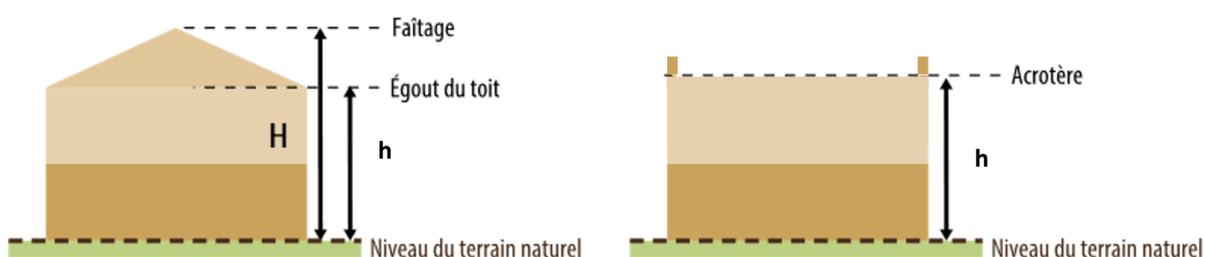
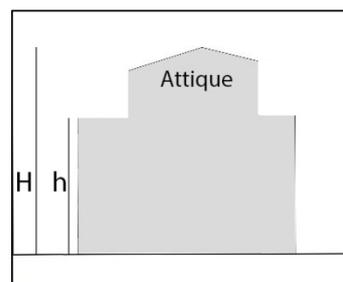
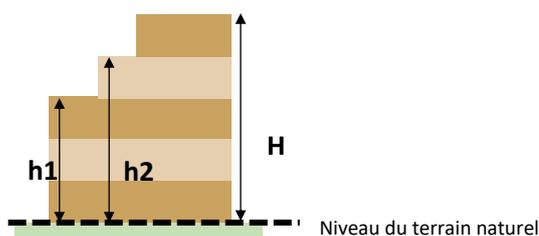


Illustration ©Espace Ville SCOP



Installations classées pour la protection de l'environnement :

Équipements ou installations qui, par leur nature, présentent un risque d'inconfort, d'insalubrité ou de danger. Ces établissements figurent dans la nomenclature établie par décret en Conseil d'État en application de la loi du 19 Juillet 1976.

La nomenclature classe ces installations en trois catégories :

- Déclaration : pour les activités les moins polluantes et les moins dangereuses. Une simple déclaration en préfecture est nécessaire.
- Autorisation : pour les installations présentant les risques ou pollutions les plus importants. L'exploitant doit faire une demande d'autorisation avant toute mise en service, démontrant l'acceptabilité du risque. Le préfet peut autoriser ou refuser le fonctionnement.
- Enregistrement : pour les secteurs dont les mesures techniques pour prévenir les inconvénients sont bien connues (stations-service, entrepôts...), un régime d'autorisation simplifiée, ou régime dit d'enregistrement, a été créé en 2009.

I. LEXIQUE

Limite séparative :

Les limites séparatives désignent l'ensemble des limites d'une unité foncière, ce sont donc les lignes séparant deux propriétés contiguës. Il existe deux types de limites séparatives :

- Les limites latérales qui séparent deux unités foncières et qui joignent l'alignement,
- Les limites de fond de parcelle qui ne joignent pas l'alignement.

En se référant à une unité foncière présentant la configuration d'un quadrilatère régulier, les limites qui aboutissent à l'alignement constituent les limites séparatives latérales, la limite opposée à l'alignement constitue la limite de fond de parcelle.

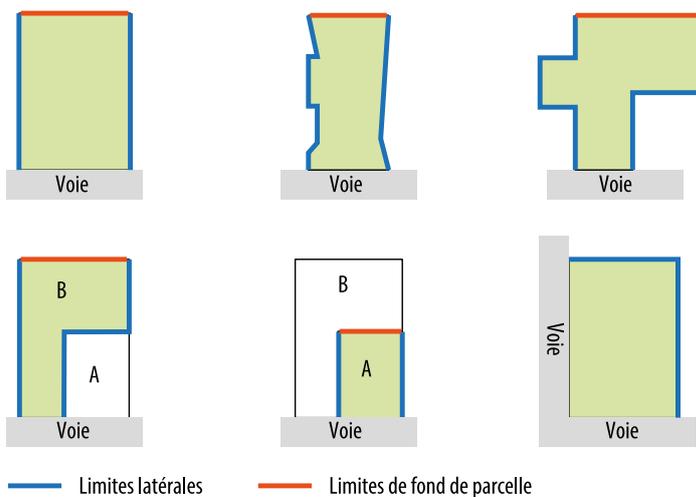


Illustration ©Espace Ville SCOP

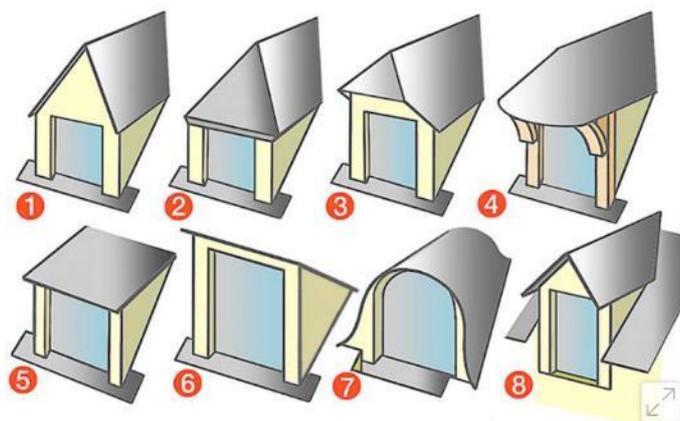
Dans l'acceptation courante, il faut assimiler toute forme parcellaire complexe à cette configuration en considérant comme limite séparative latérale tout côté de terrain aboutissant à l'alignement, y compris les éventuels décrochements, coudes ou brisures.

Lucarne :

Une lucarne est une baie verticale placée en saillie sur la pente d'une toiture, pour donner du jour, de l'aération ou l'accès au comble. La lucarne est composée d'une façade verticale, de deux côtés (appelés « joues » ou « jouées ») et d'une couverture généralement à deux ou trois pentes (croupe) formant des noues avec le pan de toiture principal. La lucarne est un ouvrage de charpente qui dépend de la toiture, même si sa façade peut être en maçonnerie.

Module de plantation

Un module de plantation correspond à un regroupement de plusieurs sujets végétaux au sein d'un secteur délimité. Un module de plantation sera constitué d'une fosse de plantation unique comportant au minimum 10 unités de plantation.



1. Lucarne jacobine ; 2. Lucarne à croupe ; 3. Lucarne normande ; 4. Guitarde ; 5. Lucarne rampante ; 6. Chien-assis ; 7. Lucarne en chapeau de gendarme ; 8. Lucarne pendante. © M.B.

NGF :

Nivellement Général de la France (altitude orthométrique de référence).

Opération d'aménagement d'ensemble :

Les opérations d'aménagement d'ensemble désignent les procédures ou dispositifs opérationnels suivants : ZAC, lotissements, permis de construire valant division, les permis d'aménager.

I. LEXIQUE

Ouverture :

Toute baie, orifice ou passage traversant de part en part un mur ou une paroi entre l'intérieur et l'extérieur de la construction. Le contraire d'une façade avec ouverture est une façade aveugle.

Ouvertures créant des vues (au sens du présent règlement) :

Sont considérés comme des éléments constituant des vues au sens du présent règlement :

- les ouvertures situées à moins de 2,60 m au-dessus du plancher en rez de chaussée
- les ouvertures situées à moins de 1,90 m au dessus du plancher à l'étage,
- Les fenêtres
- Les portes-fenêtres
- Les balcons
- Les loggias
- Les terrasses situées à plus de 0,60 m de hauteur par rapport au terrain naturel
- Les lucarnes
- Les châssis de toit.
- les châssis fixes à verre translucide,

Ouvertures ne créant pas de vues :

Ne sont pas considérés comme des éléments constituant des vues au sens du présent règlement :

- Les ouvertures placées à plus de 2,60 m du plancher en rez de chaussée
- Les ouvertures placées à plus de 1,90 m du plancher à l'étage.
- les percements en sous-sol, à condition que le point le plus haut de l'ouverture ne soit pas situé à plus de 0,80 m au-dessus du terrain naturel,
- Les portes d'entrée pleines
- les châssis de toit à plus de 1,90 m du plancher de la pièce desservie,
- les marches et palier des escaliers extérieurs,
- Les pavés de verre
- Les terrasses situées à 0,60 m maximum de hauteur par rapport au terrain naturel

Pente de toiture :

Degré d'inclinaison du ou des versants d'une toiture.

Piscine :

Une piscine est un bassin artificiel étanche enterré rempli d'eau dont les dimensions permettent à un être humain de s'y plonger au moins partiellement. La piscine concerne également la catégorie jacuzzi. Au sens du présent règlement, les piscines ne sont pas identifiées comme des constructions annexes.

Les bassins de piscines et leurs abords aménagés (margelles, terrasses...) constituent une superficie comptabilisée dans l'emprise au sol.

Une piscine n'est pas considérée comme couverte lorsque la structure de la couverture est en totalité ou en partie amovible et à une hauteur, au point le plus haut, inférieure à 1,80 mètre.

I. LEXIQUE

Aussi, une piscine couverte est considérée comme une construction principale lorsque la hauteur au point le plus haut de la structure de couverture est supérieure ou égale à 1,80 mètre.

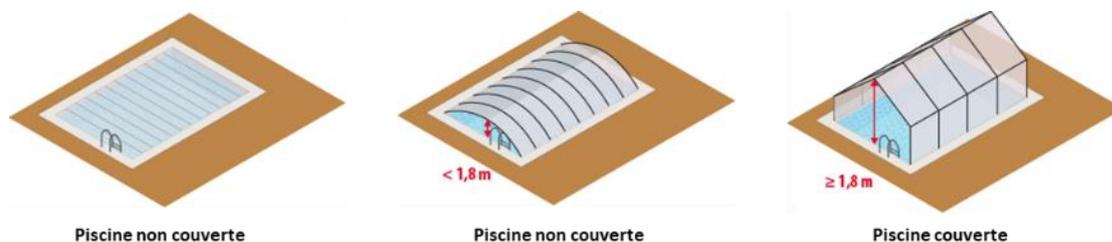


Illustration ©Espace Ville SCOP

Rampe :

Pente d'une voie d'accès automobile ou piétonnier. Partie haute d'un garde-corps dans un escalier.

Recul ou retrait ;

Distance de retrait fixée par les règles d'implantation des constructions du présent règlement entre une construction et les différentes limites du terrain (limites séparatives ou limite avec les voies ou emprises publiques) ou une autre construction sur le même terrain.

Dans tous les cas, la marge de retrait de la construction est comptée à partir de son point le plus proche de la limite du terrain (saillie comprise) ou le plus proche de l'autre construction située sur le même terrain.

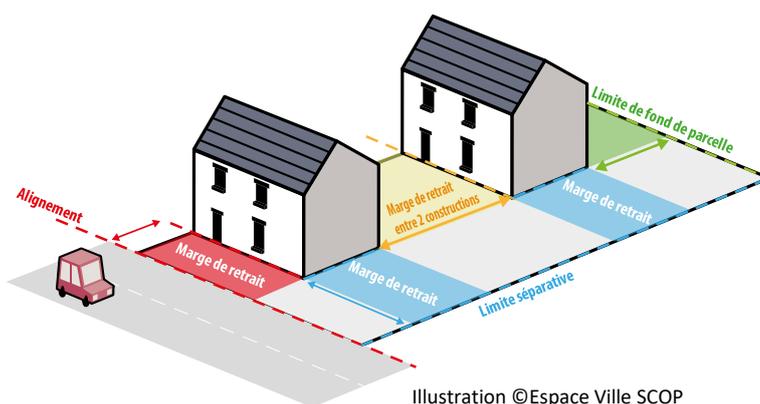


Illustration ©Espace Ville SCOP

La marge de retrait minimale peut être fixe, dépendante de la hauteur des constructions, ou dépendante de la hauteur avec une distance minimale fixe.

Reconstruction après sinistre :

Conformément à l'article L 111-3 du Code de l'Urbanisme : « La reconstruction à l'identique d'un bâtiment détruit ou démolé depuis moins de dix ans est autorisée nonobstant toute disposition d'urbanisme contraire, sauf si la carte communale ou le plan local d'urbanisme en dispose autrement, dès lors qu'il a été régulièrement édifié ». La reconstruction implique le respect des volumes, des règles de prospects (etc.), de la construction ou installation qui existait auparavant (même si les règles du PLU affectent, par exemple, au terrain concerné un coefficient inférieur). La reconstruction d'une construction après délabrement et constituant une ruine au titre du présent règlement n'est pas autorisée.

Réhabilitation/restauration/rénovation :

- Réhabilitation : remise en état profond d'une construction ancienne sans procéder à une démolition-reconstruction
- La restauration d'un bâtiment dont il reste l'essentiel des murs porteurs peut être autorisée, lorsque son intérêt architectural ou patrimonial en justifie le maintien et sous réserve de respecter les principales caractéristiques de ce bâtiment.
- Rénovation : restructuration, reconstruction dans les volumes existants.

Ruine :

Construction dont la moitié de sa toiture est détruite et/ou ne comporte que deux murs extérieurs. La reconstruction d'une ruine n'est pas autorisée.

Saillie :

Toute partie ou élément de construction ponctuel qui dépasse le plan d'une façade d'une construction et non constitutive d'une surface de plancher (SP). Les balcons, corniches, moulures, etc. constituent des saillies.

Sol naturel :

Niveau de terrain pris comme référence pour les différentes cotes de niveau d'une construction. Le sol naturel correspond au sol existant avant tout travaux d'affouillement ou d'exhaussement.

Surélévation :

Le terme « surélévation » d'une construction signifie toute augmentation de la hauteur de la construction. Une surélévation est une extension verticale.

Surface de plancher :

La surface de plancher est une unité de calcul des surfaces de construction* (créée par l'ordonnance du 16 novembre 2011, le décret du 29 décembre 2011 et la circulaire du 3 février 2012), qui sert, depuis le 1^{er} mars 2012, à la délivrance des permis de construire et des autres autorisations d'urbanisme.

La surface de plancher correspond à la somme des surfaces de tous les niveaux construits, clos et couvert, dont la hauteur sous plafond est supérieure à 1,80 m, calculé à partir du nu intérieur (mesuré à partir des plinthes).

La surface de plancher s'obtient après déduction des surfaces suivantes :

- Des surfaces correspondant à l'épaisseur des murs entourant les embrasures des portes et fenêtres donnant sur l'extérieur ;
- Vides et trémies (espaces sous les escaliers et ascenseurs)
- Surfaces de plancher d'une hauteur sous plafond inférieure ou égale à 1,80 m
-

I. LEXIQUE

- Surfaces de plancher aménagées pour le stationnement des véhicules motorisés ou non (y compris les rampes d'accès et les aires de manœuvres)
- Surfaces de plancher des combles non aménageables pour l'habitation ou pour des activités à caractère professionnel, artisanal, industriel ou commercial
- Surfaces de plancher des locaux techniques nécessaires au fonctionnement d'un groupe de bâtiments ou d'un immeuble autre qu'une maison individuelle au sens de l'article L. 231-1 du code de la construction et de l'habitation (y compris les locaux de stockage des déchets)
- Surfaces de plancher des caves ou des celliers, annexes à des logements, dès lors que ces locaux sont desservis uniquement par une partie commune : Parties de bâtiments (couloirs, chaudière, canalisation, garde-corps...) et des terrains (jardins, parcs...) affectés à l'usage ou à l'utilité de tous les copropriétaires
- Surface égale à 10 % des surfaces de plancher destinée à l'habitation, après déductions des points précédents, dès lors que les logements sont desservis par des parties communes intérieures
- L'épaisseur des matériaux isolants.

Terrain ou unité foncière :

Un terrain (ou unité foncière) est une propriété foncière d'un seul tenant, composée d'une parcelle ou d'un ensemble de parcelles contiguës appartenant à un même propriétaire ou un même groupe de propriétaires.

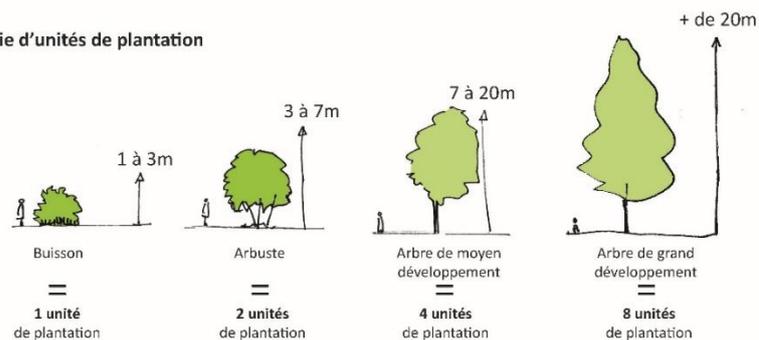
Unité de plantation :

Le tableau ci-dessous définit la valeur des plants en unité de plantation :

| Plant | Taille à maturité ou à terme | Valeur du plant en nombre d'unité de plantation* |
|--------------------------------|------------------------------|--|
| 1 arbre de grand développement | > 20 mètres | 8 |
| 1 arbre de moyen développement | 7 à 20 mètres | 4 |
| 1 arbre de petit développement | 3 à 7 mètres | 2 |
| 1 petit arbuste | 1 à 3 mètres | 1 |

I. LEXIQUE

Typologie d'unités de plantation



Exemple de combinaisons équivalentes

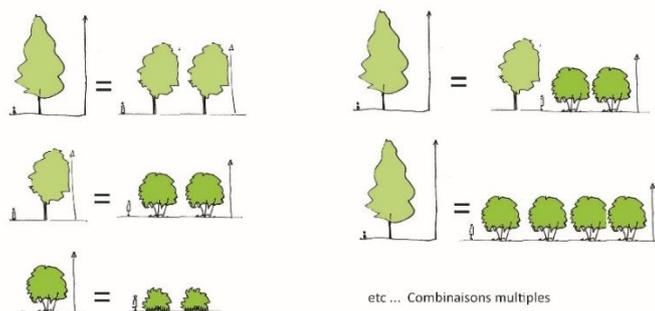
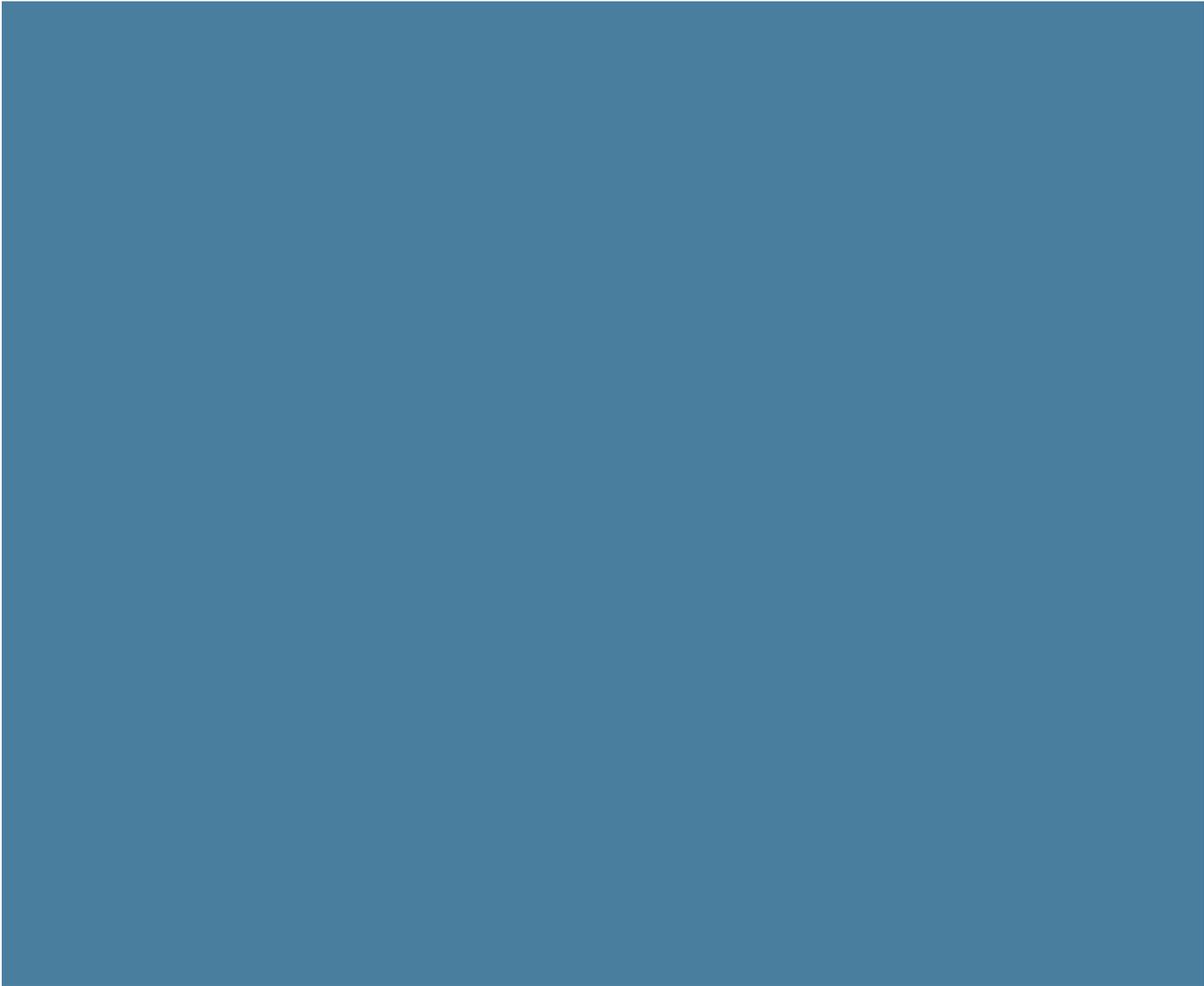


Illustration ©Urban Eco

Véranda :

Une véranda est une construction légère, close et couverte, appliquée en saillie d'une construction.

Elle se compose généralement d'une structure en métal, bois ou matériau composite et de façades majoritairement en vitrage.



II. DISPOSITIONS GÉNÉRALES

II. DISPOSITIONS GÉNÉRALES

1 – PORTÉE DU RÈGLEMENT À L'ÉGARD DES AUTRES LÉGISLATIONS RELATIVES À L'OCCUPATION DES SOLS

1. Demeurent applicables, en plus des règles du PLU, les articles du règlement national d'urbanisme, à l'exception des articles R. 111-3, R. 111-5 à R. 111-19 et R. 111-28 à R. 111-30 du Code de l'urbanisme.
2. Par ailleurs, sont et demeurent applicables sur le territoire communal, les articles législatifs du Code de l'urbanisme relatifs :
 - aux périmètres de travaux publics,
 - aux périmètres de déclaration d'utilité publique,
 - à la réalisation de réseaux.
3. S'ajoutent de plus aux règles propres du PLU, les servitudes d'utilité publique qui font l'objet d'une notice annexée au présent dossier de PLU.
4. Les prescriptions prises au titre des autres législations spécifiques concernant l'occupation ou l'utilisation des sols s'ajoutent aux règles propres au PLU, notamment les périmètres de droit de préemption urbain annexés au présent dossier de PLU.
5. Au titre de la réglementation sur l'archéologie préventive (article L. 521-1 du Code du patrimoine et article R. 425-31 du Code de l'urbanisme), toute découverte fortuite de vestiges susceptibles de présenter un caractère archéologique doit faire l'objet d'une déclaration immédiate au maire.
6. Règles de construction : tout *bâtiment* créé, étendu ou modifié en application du présent règlement doit respecter les dispositions du Code de la construction et de l'habitation et du Code civil (notamment ses articles 653 à 710 relatifs aux vues, droit de passage, servitude de cour commune, mitoyenneté, plantations, etc.), ainsi que les normes d'accessibilité pour autrui.
7. Accessibilité des personnes handicapées : en application de l'article L. 152-4 du Code de l'urbanisme, l'autorité compétente pour délivrer l'autorisation d'urbanisme peut, par décision motivée, accorder des dérogations à une ou plusieurs règles du plan local d'urbanisme pour autoriser des travaux nécessaires à l'accessibilité des personnes handicapées à un logement existant. Il est également rappelé que pour tout logement construit pour autrui, les règles d'accessibilité doivent être conformes à l'article L.161-1 et suivants du Code de la construction et de l'habitation.

2 – RAPPELS DES DISPOSITIONS LÉGISLATIVES, RÉGLEMENTAIRES ET JURISPRUDENTIELLES, ET DE DÉLIBÉRATIONS MUNICIPALES

ADAPTATIONS MINEURES

En application du 1° de l'article L. 152-3 du Code de l'urbanisme, les règles et servitudes définies par un Plan Local d'Urbanisme peuvent faire l'objet d'adaptations mineures rendues nécessaires par la nature du sol, la configuration des parcelles ou le caractère des constructions avoisinantes.

AIRES DE STATIONNEMENT

Lorsque le bénéficiaire du permis ou de la décision de non-opposition à une déclaration préalable ne peut pas satisfaire aux obligations, il peut être tenu quitte de ces obligations en justifiant, pour les places qu'il ne peut réaliser lui-même, soit de l'obtention d'une concession à long terme dans un parc public de stationnement existant ou en cours de réalisation et situé à proximité de l'opération, soit de l'acquisition ou de la concession de places dans un parc privé de stationnement répondant aux mêmes conditions.

Lorsqu'une aire de stationnement a été prise en compte dans le cadre d'une concession à long terme ou d'un parc privé de stationnement, au titre des obligations prévues aux articles L. 151-30 et L. 151-32, elle ne peut plus être prise en compte, en tout ou en partie, à l'occasion d'une nouvelle autorisation.

En application de l'article L151-35 du Code de l'urbanisme il ne peut, nonobstant toute disposition du plan local d'urbanisme, être exigé pour les constructions destinées à l'habitation mentionnées aux 1° à 3° de l'article L. 151-34 (logements locatifs financés avec un prêt aidé par l'Etat, logements locatifs intermédiaires, établissements assurant l'hébergement des personnes âgées, résidences universitaires) la réalisation de plus d'une aire de stationnement par logement.

Toutefois, lorsque les logements mentionnés aux 1° à 3° de l'article L. 151-34 sont situés à moins de cinq cents mètres d'une gare ou d'une station de transport public guidé ou de transport collectif en site propre et que la qualité de la desserte le permet, il ne peut, nonobstant toute disposition du plan local d'urbanisme, être exigé la réalisation de plus de 0,5 aire de stationnement par logement.

L'obligation de réaliser des aires de stationnement n'est pas applicable aux travaux de transformation ou d'amélioration de bâtiments affectés à des logements locatifs financés avec un prêt aidé par l'Etat, y compris dans le cas où ces travaux s'accompagnent de la création de surface de plancher, dans la limite d'un plafond fixé par décret en Conseil d'Etat.

APPLICATION DES RÈGLEMENTS DE LOTISSEMENTS DE PLUS DE 10 ANS DONT LES RÈGLES ONT ÉTÉ MAINTENUES

Conformément à l'article L. 442-14 du Code de l'urbanisme, le règlement du lotissement est toujours applicable dans les 5 ans à compter de la délivrance de l'autorisation de lotir, puis, au-delà de 5 ans, applicable si il est plus restrictif que le PLU.

Les règles d'urbanisme contenues dans les documents approuvés d'un lotissement cessent de s'appliquer au terme de 10 années à compter de la délivrance de l'autorisation de lotir.

Toutefois, lorsqu'une majorité des co-lotis a demandé le maintien de ces règles, elles ne cessent de s'appliquer qu'après une décision expresse de l'autorité compétente.

2 – RAPPELS DES DISPOSITIONS LÉGISLATIVES, RÉGLEMENTAIRES ET JURISPRUDENTIELLES, ET DE DÉLIBÉRATIONS MUNICIPALES

APPLICATION DU RÈGLEMENT AU CAS DES LOTISSEMENTS

En application de l'article R.151-21 du Code de l'urbanisme, le PLU s'oppose, au sein des zones U (hors périmètre d'OAP), à ce que les règles édictées s'apprécient au regard de l'ensemble du projet.

Ainsi, dans le cas d'un lotissement ou dans celui de la construction, sur une unité foncière ou sur plusieurs unités foncières contiguës, de plusieurs bâtiments dont le terrain d'assiette doit faire l'objet d'une division en propriété ou en jouissance, en zone U du PLU, les règles édictées par le PLU pour l'implantation des constructions sont appliquées à chaque parcelle issue de la division. Cette disposition ne s'applique pas dans les secteurs faisant l'objet d'une orientation d'aménagement et de programmation (OAP) sectorielle.

ASPECT EXTÉRIEUR DES CONSTRUCTIONS

Selon l'article R. 111-21 du Code de l'urbanisme, un projet peut être refusé ou n'être accepté que sous réserve de l'observation de prescriptions spéciales si les constructions, par leur situation, leur architecture, leurs dimensions ou l'aspect extérieur des *bâtiments* ou ouvrages à édifier ou à modifier, sont 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.

BÂTIMENTS DÉTRUITS OU DÉMOLIS

Au titre de l'article L. 111-15 du Code de l'Urbanisme, lorsqu'un bâtiment régulièrement édifié vient à être détruit ou démoli, sa reconstruction à l'identique est autorisée dans un délai de dix ans nonobstant toute disposition d'urbanisme contraire, sauf si le plan local d'urbanisme ou le plan de prévention des risques naturels prévisibles en dispose autrement.

Dans le cas présent, le PLU autorise la reconstruction à *emprise au sol* identique, et sous réserve de la prise en compte de l'ensemble des règles du PLU dans les conditions ci-dessus, et dans le respect du plan de prévention des risques naturels.

C'est au pétitionnaire d'apporter la preuve de l'existence légale de cette construction. Le principe du droit à reconstruire à l'identique ne dispense pas de la nécessité d'obtenir une autorisation du droit des sols.

Peut également être autorisée, sauf dispositions contraires des documents d'urbanisme et sous réserve des dispositions de l'article L.111-23, la restauration d'un bâtiment dont il reste l'essentiel des murs porteurs lorsque son intérêt architectural ou patrimonial en justifie le maintien et sous réserve de respecter les principales caractéristiques de ce bâtiment.

CONSTRUCTIONS EXISTANTES NON CONFORMES AUX RÈGLES DU PLU

Lorsqu'un immeuble bâti existant n'est pas conforme aux dispositions édictées par le règlement applicable à la zone, une autorisation d'urbanisme ne peut être accordée que pour des travaux, qui ont pour objet d'améliorer la conformité de cet immeuble avec lesdites règles ou qui sont sans effet à leur égard. (Conseil d'État, n° 79530 du 27/05/88).

COUR COMMUNE

Au titre de l'article L.471-1 du Code de l'urbanisme, en cas de création de servitude dite de cour commune, ce sont les règles d'implantation des constructions les unes par rapport aux autres sur une même unité foncière qui s'appliquent.

2 – RAPPELS DES DISPOSITIONS LÉGISLATIVES, RÉGLEMENTAIRES ET JURISPRUDENTIELLES, ET DE DÉLIBÉRATIONS MUNICIPALES

DÉROGATION AUX RÈGLES DU PLU

En dérogation du 2° de l'article L. 152-3 du Code de l'urbanisme, les règles et servitudes définies par un Plan Local d'Urbanisme ne peuvent faire l'objet d'aucune dérogation, à l'exception de celles prévues par les dispositions des articles L. 152-4 à 152-6 du Code de l'Urbanisme.

DIVISION PARCELLAIRE

En dérogation à l'article R. 151-21 alinéa 3 du Code de l'Urbanisme : dans le cas d'un lotissement ou dans celui de la construction, sur le même terrain, d'un ou plusieurs bâtiments dont le terrain d'assiette doit faire l'objet d'une division en propriété ou en jouissance, les règles édictées par le plan local d'urbanisme sont appréciées au regard de chacun des lots issus de la division. Cette disposition ne s'applique pas dans les secteurs faisant l'objet d'une orientation d'aménagement et de programmation sectorielle.

EMPLACEMENTS RÉSERVÉS

Les emplacements réservés, institués au titre de l'article L. 151-41 du Code de l'Urbanisme, sont mentionnés sur le tableau figurant sur le document graphique.

Sur les emprises foncières classées en *Emplacement réservé* ne sont autorisées que les occupations et utilisations du sol correspondant à la destination de cet emplacement. Toutefois, une construction à titre précaire peut exceptionnellement être réalisée conformément à l'article L. 433-1 du Code de l'Urbanisme.

Le propriétaire d'un terrain, bâti ou non, inscrit en *Emplacement réservé* par un PLU peut, à compter du jour où le Plan Local d'Urbanisme communal a été approuvé et rendu opposable aux tiers :

- Conserver et jouir de son bien tant que la collectivité bénéficiaire n'aura pas l'intention de réaliser l'équipement prévu ;
- Au titre du L. 152-2 du Code de l'urbanisme, mettre en demeure le bénéficiaire de l'*Emplacement réservé* d'acquiescer son terrain dans les conditions et délais mentionnés aux articles L. 230-1 et suivants.

ISOLATION EN SAILLIE DES FAÇADES OU DISPOSITIF DE PROTECTION CONTRE LE RAYONNEMENT SOLAIRE

Rappel de l'article R.152-6 du Code de l'urbanisme : la mise en œuvre d'une isolation en saillie des façades ou d'un dispositif de protection contre le rayonnement solaire est autorisée sur les façades dans la limite d'un dépassement de 30 centimètres par rapport aux règles d'implantation des constructions autorisées par le règlement du PLU en vigueur. Tout dépassement sur le domaine public est interdit sauf accord expresse du gestionnaire du domaine public concerné.

OUVRAGES GRT GAZ

Des ouvrages GRT gaz sont présents sur le territoire et reportés dans les annexes servitudes. Les distances des SUP d'effets pour la maîtrise de l'urbanisation sont indiquées dans les annexes servitudes.

Sont admis dans l'ensemble des zones définies ci-après sauf mention contraire, les canalisations (conduites enterrées et installations annexes) de transport de gaz ou assimilé y compris les ouvrages techniques nécessaires à leur fonctionnement et leur bornage, ainsi que les affouillements et exhaussements inhérents à leur construction et aux interventions ultérieures relatives au maintien de la sécurité.

2 – RAPPELS DES DISPOSITIONS LÉGISLATIVES, RÉGLEMENTAIRES ET JURISPRUDENTIELLES, ET DE DÉLIBÉRATIONS MUNICIPALES

PARTICIPATION DES CONSTRUCTEURS

Il est rappelé que les bénéficiaires d'une autorisation d'urbanisme sont soumis aux taxes et participations prévues par les dispositions législatives en vigueur et participeront ainsi au financement des équipements.

PLAN D'EXPOSITION AU BRUIT (PEB) DE L'AÉRODROME DE CHAVENAY-VILLEPREUX

La partie Nord du territoire de la commune est concernée par le Plan d'Exposition au Bruit (PEB) de l'aérodrome de Chavenay-Villepreux, qui classe une partie de commune en catégorie « C ». Les extraits du PEB figurent dans les annexes du PLU.

PRESCRIPTIONS EN MATIÈRE D'ISOLEMENT ACOUSTIQUE DES BÂTIMENTS AUX ABORDS DES VOIES DE TRANSPORT TERRESTRE

En vertu de l'article R.111-4-1 du Code de la construction et de l'habitation, un arrêté préfectoral en date du 10 octobre 2000 définit le classement des infrastructures de transport terrestre auxquelles seront rattachées des prescriptions en matière d'isolement acoustique des constructions. Ce classement et le plan correspondant figurent en annexes informatives. Ce classement permet de déterminer un secteur, de part et d'autre du bord extérieur des infrastructures classées, variant de 300 mètres à 10 mètres, dans lequel des règles d'isolement acoustique sont imposées aux nouvelles constructions de bâtiments à destination d'habitation, d'enseignement, de santé, d'action sociale et de sport ainsi que les bâtiments d'hébergement à caractère touristique.

PRÉVENTION DES RISQUES LIÉS AUX CARRIÈRES

La commune est concernée par l'arrêté préfectoral n° 86-400 du 05 août 1986 portant délimitation des zones de risques liés aux anciennes carrières souterraines et valant PPRN depuis la loi n° 95-101 du 2 février 1995 relative au renforcement de la protection de l'environnement. Toute opération d'aménagement dans le secteur concerné (cf. plan des servitudes en annexe du PLU) doit faire l'objet d'une étude géotechnique au préalable.

PRÉVENTION DU RISQUE DE RETRAIT-GONFLEMENT DES ARGILES

Certains secteurs du territoire sont concernés par le risque de retrait / gonflement des argiles (cf. cartographie du risque en annexe du PLU). Cette carte classe les zones selon le risque. Seules les zones identifiées en aléas moyen ou fort sont concernées par les dispositions suivantes.

Au sein des zones exposées au phénomène de mouvement de terrain différentiel consécutif à la sécheresse et à la réhydratation des sols argileux identifiées en annexe du PLU, la réalisation d'études de sol conformément à l'arrêté du 22 juillet 2020 modifié le 24 septembre est obligatoire avant la vente d'un terrain constructible ou la construction ou l'*extension* d'une habitation.

L'arrêté du 22 juillet 2020 modifié le 24 septembre relatif aux techniques particulières de construction dans les zones exposées au phénomène de mouvement de terrain différentiel consécutif à la sécheresse et à la réhydratation des sols, est annexé au présent règlement.

Pour rappel, l'arrêté du 22 juillet 2020 modifié le 24 septembre définissant le contenu des études géotechniques à réaliser dans les zones exposées au phénomène de mouvement de terrain différentiel consécutif à la sécheresse et à la réhydratation des sols :

2 – RAPPELS DES DISPOSITIONS LÉGISLATIVES, RÉGLEMENTAIRES ET JURISPRUDENTIELLES, ET DE DÉLIBÉRATIONS MUNICIPALES

« L'étude géotechnique préalable mentionnée à l'article R. 112-6 du Code de la construction et de l'habitation permet une première identification des risques géotechniques d'un site. Elle doit fournir un modèle géologique préliminaire et les principales caractéristiques géotechniques du site ainsi que les principes généraux de construction pour se prémunir du risque de mouvement de terrain différentiel consécutif à la sécheresse et à la réhydratation des sols. Cette étude préalable comporte une enquête documentaire sur le cadre géotechnique du site et l'existence d'avoisinants avec visite du site et des alentours. Elle est complétée, si besoin, par un programme d'investigations spécifiques visant à établir les connaissances géologiques et géotechniques permettant de réduire, autant que possible, les incertitudes et risques géotechniques liés au phénomène de retrait-gonflement des argiles sans préjudice des autres aléas géotechniques pouvant exister au droit du projet.

Une étude géotechnique préalable de type G1 (phase étude de site et phase principes généraux de construction) réalisée conformément aux exigences de la norme NF P 94-500 de novembre 2013 vaut présomption de conformité aux dispositions du présent article.

L'étude géotechnique de conception prenant en compte l'implantation et les caractéristiques du bâtiment, mentionnée à l'article R. 112-7 du code de la construction et de l'habitation, a pour objet de fixer les prescriptions constructives adaptées à la nature du sol et au projet de construction, en tenant compte des recommandations énoncées lors de l'étude géotechnique préalable et en réduisant au mieux les risques géotechniques identifiés et jugés importants, en particulier le risque de mouvement de terrain différentiel consécutif à la sécheresse et à la réhydratation des sols.

Elle s'appuie sur des données géotechniques pertinentes, si besoin après la réalisation d'un programme spécifique d'investigations géotechniques. Elle fournit un dossier de synthèse définissant techniquement les dispositions constructives à mettre en œuvre.

Une étude géotechnique de conception de type G2 (phase avant-projet et phase projet) réalisée conformément aux exigences de la norme NF P 94-500 de novembre 2013 vaut présomption de conformité aux dispositions du présent article.

Dans le cas d'un projet d'extension d'un bâtiment qui avait fait l'objet d'une étude géotechnique de conception qui prévoyait le projet d'extension, l'étude géotechnique de conception initiale vaut étude géotechnique de conception pour l'extension, sous réserve que le procédé constructif soit le même que dans l'étude initiale.

Dans le cas d'une extension d'un bâtiment qui avait déjà fait l'objet d'une étude géotechnique de conception lors de sa construction qui ne prévoyait pas l'extension ou qui prévoyait l'extension mais avec un autre procédé constructif, l'étude géotechnique de conception de l'extension peut s'appuyer sur les données géotechniques et les conclusions de l'étude géotechnique de conception initiale, si celles-ci sont pertinentes pour le projet d'extension. »

SITES ARCHÉOLOGIQUES

En vertu des dispositions de la loi n°2001-44 du 17 janvier 2001 modifiée par la loi n°2003-707 du 1er août 2003 et la loi du 9 août 2004, lorsqu'une opération, des travaux ou des installations peuvent, en raison de leur localisation et de leur nature, compromettre la conservation ou la mise en valeur de vestiges ou d'un site archéologique, l'autorisation ou le permis de construire est délivré après avis du préfet de Région.

Les découvertes de vestiges archéologiques faites fortuitement à l'occasion de travaux quelconques doivent immédiatement être signalées au Maire de la commune, lequel prévient la Direction Régionale des Affaires Culturelles conformément à l'article L.531-14 du Code du Patrimoine.

2 – RAPPELS DES DISPOSITIONS LÉGISLATIVES, RÉGLEMENTAIRES ET JURISPRUDENTIELLES, ET DE DÉLIBÉRATIONS MUNICIPALES

SITE CLASSÉ

La partie Nord-Ouest du territoire de la commune des Clayes-sous-Bois, dit du Colombier, est comprise dans le périmètre du site classé de la Plaine de Versailles. Les règles du présent règlement s'y appliquent. De plus, tous les projets de construction et d'aménagement situés dans le site classé font l'objet d'une autorisation ministérielle spéciale, prise après avis de la commission départementale de la nature, des sites et des paysages, présidée par le préfet. Pour pouvoir être autorisés, les projets doivent être cohérents avec les principes de préservation du site classé de la Plaine de Versailles, et bénéficier d'un traitement architectural et paysager adapté.

Ces sites instituent une servitude qui consiste à soumettre tous travaux susceptibles de modifier l'état ou l'aspect du site à une autorisation spéciale de l'État. Le périmètre de ce site est reporté sur le plan des servitudes situé en annexe du PLU.

PERMIS DE DÉMOLIR

Les démolitions sont soumises à permis de démolir dans les conditions définies aux articles R.421-26 et suivants du Code de l'Urbanisme par délibération du Conseil Municipal en date du 27 septembre 2007 prise en application des articles R 421-27 et suivants du Code de l'Urbanisme.



**III. DISPOSITIONS COMMUNES APPLICABLES EN
TOUTES ZONES (U, AU, N ET A)**

III. DISPOSITIONS COMMUNES APPLICABLES EN TOUTES ZONES

1 - LES PROTECTIONS PAYSAGÈRES PATRIMONIALES ET ENVIRONNEMENTALES

IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX COURS D'EAU

Sont interdites les occupations ou les aménagements de nature à altérer les cours d'eau, les rus ou leurs berges.

De plus, toute nouvelle construction doit être implantée à une distance minimum de retrait de 10 mètres à compter des berges des rus et cours d'eau.

IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT A L'AQUEDUC DE L'AVRE

Toute nouvelle construction doit être implantée à une distance minimum de retrait de 12 à compter de l'emprise de l'aqueduc de l'Avre.

ESPACES BOISÉS CLASSÉS

Les espaces classés en espaces boisés classés et figurant comme tels sur le plan de zonage sont soumis aux dispositions des articles L. 113-1 et L. 113-2 du Code de l'urbanisme.

Les plans locaux d'urbanisme peuvent classer comme espaces boisés, les bois, forêts, parcs à conserver, à protéger ou à créer, qu'ils relèvent ou non du régime forestier, enclos ou non, attenant ou non à des habitations. Ce classement peut s'appliquer également à des *arbres* isolés, des haies ou réseaux de haies, des plantations d'*alignements*.

Le classement interdit tout changement d'affectation ou tout mode d'occupation du sol de nature à compromettre la conservation, la protection ou la création des boisements. Y sont notamment interdits, les recouvrements du sol par tout matériau imperméable : ciment, bitume ainsi que les remblais. Les *accès* aux propriétés et les cheminements y sont admis dans la mesure où ils ne compromettent pas la préservation des boisements existants et qu'ils sont perméables.

Nonobstant toutes dispositions contraires, il entraîne le rejet de plein droit de la demande d'autorisation de défrichement prévue aux chapitres Ier et II du titre Ier livre III du Code forestier.

Les coupes et abattages d'*arbres* sont soumis à la déclaration préalable prévue par l'article L. 421-4 du Code de l'urbanisme.

PROTECTION DES LISIÈRES DE BOIS ET FORÊTS

Dans les zones de protection mentionnées sur le plan de zonage, comme lisières des massifs boisés de plus de 100 hectares :

- **Dans les sites urbains constitués** identifiés sur le document graphique : toute construction nouvelle en direction du massif boisé est interdite dans une bande de 50 mètres d'épaisseur mesurée par rapport à la lisière des massifs boisés identifiés sur le document graphique, à l'exception des constructions et installations suivantes :
 - à condition qu'elles ne dépassent pas le front d'urbanisation existant :
 - des extensions des constructions existantes à la date d'approbation du présent PLU, d'une emprise au sol inférieure à 25 m² au total par unité foncière et d'une hauteur limitée à la hauteur maximale des constructions existantes,
 - des constructions annexes d'une emprise au sol inférieure à 15m² au total par unité foncière,
 - une piscine non couverte par unité foncière

III. DISPOSITIONS COMMUNES APPLICABLES EN TOUTES ZONES

1 - LES PROTECTIONS PAYSAGÈRES PATRIMONIALES ET ENVIRONNEMENTALES

- Au-delà du front d'urbanisation existant
 - uniquement une piscine non couverte par unité foncière

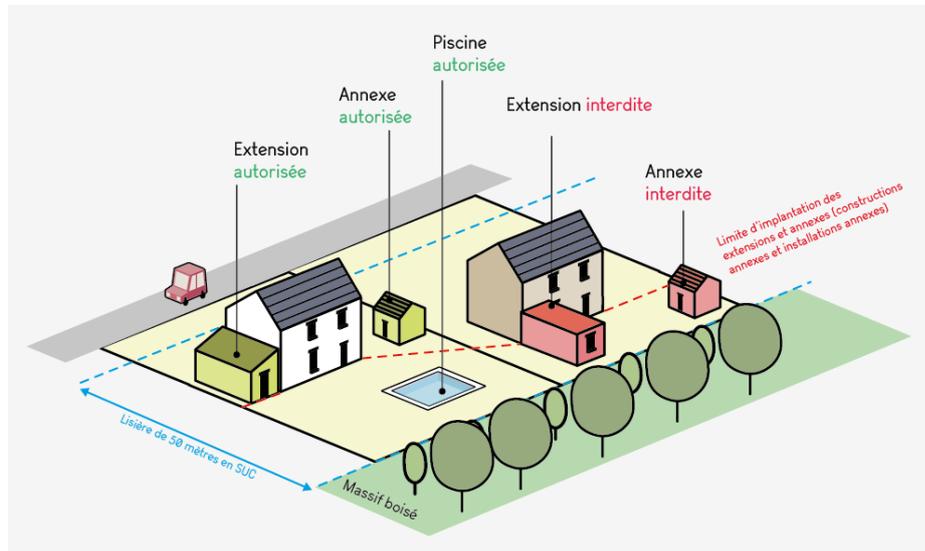


Illustration ©Espace Ville SCOP

- En dehors des sites urbains constitués identifiés sur le document graphique, dans une bande de 50 mètres d'épaisseur mesurée par rapport à la lisière des massifs boisés identifiés sur le document graphique, sont interdits :
 - toute construction principale nouvelle,
 - toute extension de construction principale existante,
 - toute construction annexe,
 - toute extension d'annexes existantes,
 - toute piscine.

Cette disposition ne s'applique pas aux aménagements, constructions, installations et ouvrages techniques liés et nécessaires au fonctionnement des équipements d'intérêt collectif et services publics, ainsi qu'aux constructions à destination d'exploitation agricole et forestière.

Dans les lisières des massifs boisés

En bordure des massifs forestiers, une bande de 3m minimum à compter de la limite sera traitée en espace végétal de pleine terre. Elle sera plantée préférentiellement d'arbustes et de buissons formant un ourlet arbustif

L'installation de tas de bois, de murets de pierres non scellées et autres petits éléments favorables à la biodiversité sont encouragés à proximité de cette limite.

III. DISPOSITIONS COMMUNES APPLICABLES EN TOUTES ZONES

1 - LES PROTECTIONS PAYSAGÈRES PATRIMONIALES ET ENVIRONNEMENTALES

ESPACES PAYSAGERS PROTÉGÉS

Des « espaces paysagers protégés », ont été identifiés sur le plan de zonage au titre de l'article L.151-23 du Code de l'urbanisme. La représentation graphique de ces espaces protégés figure à titre indicatif sur le plan de zonage.

Il s'agit de sites à protéger ou à mettre en valeur pour des motifs d'ordre paysager ou écologique. La dominante végétale de ces espaces doit être préservée et tous les travaux ou installations ayant pour effet de dégrader ou de détruire un élément du paysage et notamment les coupes et abattages d'arbres, doivent donc faire l'objet d'une autorisation préalable au titre des installations et travaux divers. Tout abattage nécessaire et autorisé devra donner lieu à une compensation via la plantation d'arbres (à raison de 1 pour 1) au sein de l'espace paysagers protégé, et dont le développement sera équivalent à terme.

Au sein des espaces paysagers protégés, toute construction ou aménagement y est interdit, hormis :

- les aménagements liés aux circulations, cheminements ou stationnements à condition qu'ils soient perméables,
- les aménagements, les constructions, installations et ouvrages techniques liés et nécessaires au fonctionnement des équipements d'intérêt collectif et services publics à l'exception des antennes relais
- les *constructions annexes, dans la limite maximale de 5% d'emprise au sol de la superficie d'espace paysager protégés du terrain,*

ARBRES REMARQUABLES ET ALIGNEMENTS D'ARBRES

Le plan de zonage identifie des arbres remarquables et alignements d'arbres à protéger au titre de l'article L. 151-23 du Code de l'urbanisme. Leur abattage est interdit sauf motifs sanitaires ou de sécurité des biens et des personnes dûment justifiés.

Dans un rayon de 3 mètres autour du pied d'un arbre remarquable ou d'un alignement d'arbres repéré par le document graphique, sont interdites toutes les constructions et aménagements, à l'exception des seuls travaux d'entretien et de rénovation des constructions existantes et aménagements légers perméables (aires de jeux, cheminements doux, etc.).

Sont cependant admis les élagages dans le respect des règles de la profession, coupes et abattages d'arbres justifiés pour des motifs sanitaires ou de sécurité des biens et des personnes, qui ne sauraient être traités autrement que par l'élagage ou l'abattage de l'arbre, et qui sont obligatoirement suivis par une replantation équivalente, dont le choix sera soumis à validation des services de la commune.

PROTECTION DES ARBRES ET PLANTATIONS

Toutes coupes et abattages d'arbres, doivent faire l'objet d'une autorisation préalable au titre des installations et travaux divers.

Les arbres doivent être plantés et entretenus dans des conditions leur permettant de se développer normalement. Pour toute unité foncière d'une superficie supérieure ou égale à 200 m², il est exigé la plantation d'au moins 2 unités de plantation par tranche de 50 m² d'espaces libres.

Les *arbres* de grand développement devront être plantés au minimum à 2 mètres des *limites séparatives* et à 4 mètres au moins des *constructions*.

III. DISPOSITIONS COMMUNES APPLICABLES EN TOUTES ZONES

1 - LES PROTECTIONS PAYSAGÈRES PATRIMONIALES ET ENVIRONNEMENTALES

Un périmètre non-imperméabilisé d'1,50 mètre doit être respecté au pied des arbres plantés. Il doit garantir le bon développement de l'arbre ; sa superficie doit être adaptée à l'essence choisie.

Les plantations de qualité, existantes avant le dépôt d'une autorisation d'urbanisme et en dehors de l'*emprise au sol* du projet de construction, notamment les *arbres* de haute tige, doivent être impérativement maintenues ou remplacées par des *essences indigènes adaptées aux conditions bioclimatiques* en nombre et en surface au moins équivalents, dans un délai de moins d'un an à compter de la délivrance de l'autorisation d'urbanisme.

Les arbres d'*alignement*, publics ou privés, doivent être maintenus ou remplacés par des plantations équivalentes, plantées en cohérence paysagère de l'*alignement* préexistant, conformément aux dispositions du Code de l'Environnement.

L'annexe du présent règlement présente une liste des essences d'*arbres* et d'arbustes à privilégier, ainsi qu'une liste des espèces invasives et allergènes à proscrire.

ZONES HUMIDES À PRÉSERVER

L'arrêté du 24 juin 2008 précisant les critères de définition et de délimitation des zones humides en application des articles L. 214-7-1 et R. 211-108 du Code de l'environnement, permet de déterminer si un milieu est de type « zone humide ».

Afin de ne pas porter atteinte aux zones humides identifiées sur le plan de zonage, des dispositions particulières sont applicables dès lors qu'une étude a pu justifier du caractère humide de la zone au sens de l'arrêté du 24 juin 2008 (article L. 151-23 du code de l'urbanisme).

Dans les zones humides identifiées sur le document graphique, il est interdit :

- de créer tout remblai susceptible de porter atteinte à la zone humide,
- de réaliser des caves et *sous-sols* et aménagements de niveaux enterrés ou semi-enterrés,
- d'implanter toute construction susceptible de gêner le fonctionnement de la zone humide, en particulier les *clôtures* pleines sont interdites,
- de réaliser quelque *affouillement* ou *exhaussement* de sol.

Toute zone humide doit également être protégée et sa gestion définie conformément aux éléments mentionnés dans le cadre du Schéma d'Aménagement et de Gestion de l'Eau (SAGE) en vigueur.

Il appartient au pétitionnaire de confirmer le caractère humide ou non de ses terrains et de se conformer aux obligations qui en découlent.

Le plan de zonage n'exonère pas les pétitionnaires de confirmer le caractère humide ou non de ces terrains en dehors des secteurs identifiés si ceux-ci présentent les caractéristiques d'une zone humide en application des articles L. 214-7-1 et R. 211-108 du code de l'environnement.

III. DISPOSITIONS COMMUNES APPLICABLES EN TOUTES ZONES

1 - LES PROTECTIONS PAYSAGÈRES PATRIMONIALES ET ENVIRONNEMENTALES

DISPOSITIONS SPÉCIFIQUES APPLICABLES AUX CONSTRUCTIONS ET ÉLÉMENTS REMARQUABLES - PATRIMOINE BÂTI

Le patrimoine bâti correspond à des constructions ou installations d'origine anthropique qui, à travers l'histoire, l'évènement, l'époque, ou la civilisation qu'elles représentent ainsi que leur qualité architecturale et paysagère, doivent être préservées et transmises aux générations futures.

Pour assurer la protection des éléments du patrimoine bâti repérés aux documents graphiques et protégés au titre de l'article L. 151-19 du Code de l'urbanisme, les prescriptions suivantes leurs sont applicables :

La démolition des constructions ou parties de constructions à valeur patrimoniale identifiées au titre de l'article L151-19 du Code de l'Urbanisme est autorisée, dans les seuls cas suivants :

- Démolition(s) partielle(s) rendue(s) nécessaire(s) lors de travaux de mise en conformité avec des normes impératives (sécurité incendie, accessibilité pour des personnes à mobilité réduite, amélioration de la performance énergétique du bâtiment, etc...);
- Démolition(s) partielle(s) ou totale rendue(s) nécessaire(s) de construction menaçant ruine en application du Code de la Construction et de l'Habitation, ou d'immeuble insalubre en application du Code de la Santé Publique.

Pour l'ensemble des mesures énoncées ci-dessous, tout projet de modification peut être refusé s'il porte atteinte, de par son implantation, aux espaces extérieurs attenants à la construction ayant une qualité paysagère forte, à sa volumétrie et/ou aux traitements de façades et toitures de la construction d'origine.

Tout nouveau projet doit assurer l'insertion des nouvelles constructions avec le tissu urbain existant, ayant une valeur patrimoniale ponctuelle et/ou d'ensemble.

- Tout projet de surélévation peut être refusé s'il entraîne des changements trop radicaux en termes de composition d'ensemble urbain (alignement bâti, volumétrie générale...) et/ou de volumétrie et de composition de façades de la construction d'origine.
- En cas de pose d'une isolation thermique par l'extérieur (ITE), celle-ci est autorisée, à condition de conserver ou reproduire à l'identique l'ensemble des détails de façade et de modénature (chainage d'angle ou encadrement des ouvertures, faïence...), et de ne pas dénaturer le bâtiment identifié.
- Les modifications de volume ne seront admises que si elles contribuent à la mise en valeur du *bâtiment*, restituent l'esprit de son architecture d'origine, ou l'organisation primitive de la parcelle, ou répondent à des impératifs d'ordre technique obligatoires et incontournables. À l'occasion de ces travaux de transformation, la démolition d'*annexes* et d'éléments constructifs inesthétiques ou dommageables (en rupture avec le style architectural d'origine par exemple) pourra être autorisée.
- Tout projet de réhabilitation doit être respectueux de l'identité architecturale de la construction. Les travaux de restauration ou d'entretien (avec ou sans changement de destination) seront réalisés en maintenant les percements ou en restituant, le cas échéant, les percements d'origine. Ils seront exécutés avec des matériaux analogues à ceux d'origine et avec les mêmes mises en œuvre notamment en ce qui concerne les façades, les couvertures, les souches de cheminée, les lucarnes et les menuiseries.
- Les motifs décoratifs, sculptés ou moulurés seront conservés. En cas d'altération profonde, ces motifs seront consolidés ou remplacés à l'identique.
- Des travaux visant à assurer la mise aux normes ou la sécurisation des constructions existantes (accessibilité aux personnes à mobilité réduite, sécurité incendie, sécurisation en cas de péril...) pourront être admis en dérogation aux prescriptions spécifiques aux éléments protégés au titre du patrimoine.
- D'autres dispositions que celles figurant ci-dessus peuvent être adoptées s'il s'agit de projets d'architecture contemporaine et/ou utilisant des technologies énergétiques nouvelles sous réserve toutefois qu'elles soient de nature à valoriser le patrimoine bâti.
- Il est par ailleurs rappelé que tout projet de construction doit être compatible avec l'Orientation d'aménagement et de Programmation thématique Centre-ville définie dans le cadre du PLU.

III. DISPOSITIONS COMMUNES APPLICABLES EN TOUTES ZONES

1 - LES PROTECTIONS PAYSAGÈRES PATRIMONIALES ET ENVIRONNEMENTALES

Prescriptions aux abords d'éléments bâtis patrimoniaux ou culturels protégés identifiés

A proximité immédiate (co-visibilité) d'un élément bâti, les nouvelles constructions devront respecter les règles qualitatives ci-dessous :

- La hauteur de la nouvelle construction devra être inférieure ou égale à la hauteur du bâti patrimonial identifié
- Lorsque qu'il existe sur le terrain ou sur l'un des terrains contigus une construction repérée au titre de l'article L 151-19, les projets situés à proximité immédiate des bâtiments ainsi identifiés doivent être élaborés dans la perspective de ne pas dénaturer ce patrimoine en termes de style architectural et de matériaux utilisés.
- Les clôtures des unités foncières voisines à celle d'une clôture, bâti ou ensemble, identifié au titre du patrimoine notamment les clôtures sur rue devront être traités avec soin, le type de clôture devra être cohérent avec celle protégée (type, hauteur, partie ajourée, matériaux et couleurs)

Mur à protéger

Les murs remarquables sont protégés au titre de l'article L.151-19 du Code de l'Urbanisme et doivent être réhabilités à l'identique (matériaux, appareillage, mise en œuvre). Leur démolition est interdite, sauf impératif technique comme la création ou l'agrandissement indispensable à l'accès pérenne à l'unité foncière (dans la limite d'un seul accès par unité foncière, sauf impossibilité technique dûment justifiée notamment pour la destination d'équipement d'intérêt collectif ou service public). La démolition pour accès temporaire à la parcelle (par exemple pour passage d'engins de travaux) ne peut être autorisée que s'il n'existe aucune autre solution technique (dans la limite d'un seul accès par unité foncière d'une largeur maximale de 3,50 mètres, sauf impossibilité technique dûment justifiée). La reconstruction en fin de travaux est obligatoire et à l'identique.

En cas d'effondrement subit d'un mur existant, sa reconstruction doit être assurée à l'identique, sauf lorsqu'il permet de libérer un point de vue vers le bois d'Arcy ou le site classé de la Plaine de Versailles.

Sentes à protéger

Des sentes faisant l'objet d'une protection particulière au vu de leur intérêt patrimonial au titre des dispositions de l'article L.151-19 du Code de l'urbanisme, ont été repérées sur le document graphique. Toute construction dans l'emprise de ces sentes identifiés au règlement graphique est interdite.

2 - LES RÈGLES SPÉCIFIQUES TRANSVERSALES

OCCUPATION ET UTILISATIONS DU SOL

En toutes zones, sont autorisés, dans le respect des destinations et sous-destinations autorisées :

- L'aménagement des installations classées existantes, sous réserve que les travaux soient de nature à ramener les risques et nuisances à un niveau compatible avec le voisinage et à améliorer l'aspect général des constructions et installations.
- La création de nouvelles installations classées soumises à déclaration uniquement lorsqu'elles correspondent à des besoins nécessaires à la vie et à la commodité des habitants ou usagers de la zone (exemple : activité de type pressing).

En toutes zones sont interdits :

- Les sous-sols et caves dans les secteurs concernés par le PPRM,
- les dépôts de matériaux ou de matériels, d'épaves de manière pérenne,
- la création de nouvelles installations classées soumises à autorisation,
- la création de nouvelles installations classées soumises à enregistrement,
- la création d'aire de dépôt de véhicules, résidences mobiles de loisirs,
- le stationnement de caravane à l'extérieur de bâtiment clos et couvert, dès lors qu'elle est susceptible de porter atteinte à la configuration des lieux, à l'esthétique du paysage et des espaces communaux ou d'impacter des vues paysagères,
- les habitations légères de loisirs, conformément à l'article R111-38,
- les constructions légères nécessaires aux chantiers en dehors des périodes de chantier,
- L'ouverture et l'exploitation de carrières, ainsi que toute exploitation du sous-sol ;
- les affouillements et exhaussements du sol, sauf s'ils sont nécessaires à des occupations et utilisations du sol autorisées dans la zone et qu'ils ne sont pas excessifs.

CONSTRUCTIONS ANNEXES

En toutes zones :

Les constructions annexes ne sont pas soumises aux règles d'implantation par rapport aux limites séparatives ni aux règles d'implantation des constructions les unes par rapport aux autres sur une même unité foncière.

L'emprise au sol des constructions annexes, cumulée en une ou plusieurs fois, ne doit pas excéder au total 15 m² par unité foncière depuis la date d'approbation du présent règlement et la hauteur maximale est fixée à 3,50 mètres au point le plus haut.

III. DISPOSITIONS COMMUNES APPLICABLES EN TOUTES ZONES

2 - LES RÈGLES SPÉCIFIQUES TRANSVERSALES

PISCINES/SPA/JACUZZI/BASSIN D'AGRÉMENT

Les *bassins de piscines* non couvertes devront être implantées en retrait à compter des margelles extérieures d'au moins 4 mètres des limites séparatives.

Il n'est pas fixé de règle de retrait entre une construction principale et une piscine non couverte.

Les *piscines* couvertes (dont la hauteur est supérieure ou égale à 1,80 mètre) devront respecter les dispositions (implantations, emprises...) qui s'appliquent aux constructions principales.

Les installations techniques doivent être implantées à une distance d'au moins 4 mètres des limites séparatives.

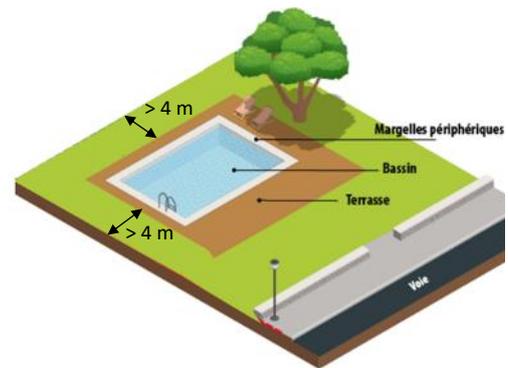


Illustration ©Espace Ville SCOP

EXTENSION ET SURÉLÉVATION DE CONSTRUCTIONS EXISTANTES NON IMPLANTÉES CONFORMÉMENT AUX RÈGLES

Une implantation différente de celle autorisée par l'indice de caractéristiques urbaines et architecturales du secteur concerné est possible (sous réserve de respecter les autres règles du présent règlement) uniquement pour les extensions et surélévations de constructions existantes non conformes situées dans les secteurs indicés « 4 », afin d'harmoniser les implantations avec la *construction existante* et l'environnement paysager immédiat. Dans ce cas, les constructions, ou parties de constructions à édifier doivent être réalisées, avec un recul par rapport à l'*alignement* ou aux *limites séparatives* (latérales ou de fond de parcelle) au moins égal à celui de la *construction existante* à la date d'approbation du présent règlement.

Le linéaire de *façade* créé dans la *marge de retrait* ou de recul ne doit pas excéder 5 mètres.

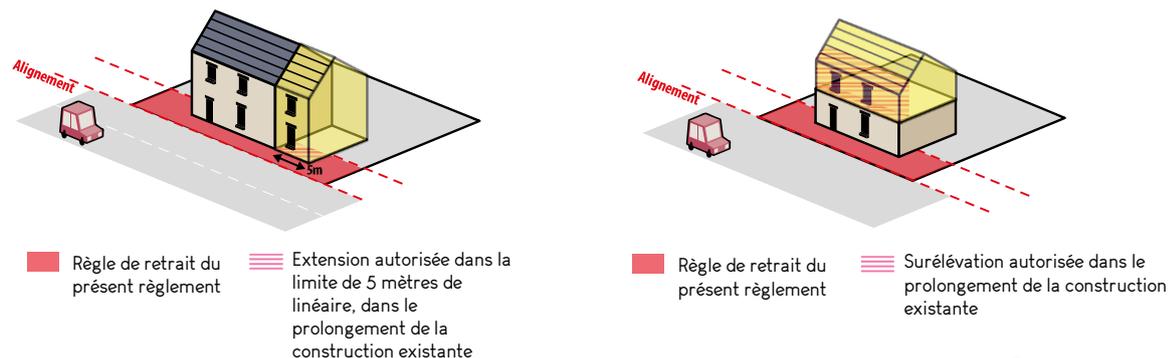


Illustration ©Espace Ville SCOP

En cas de changement de destination ou sous-destination des constructions existantes non implantées conformément aux règles générales : le changement de destination ou sous-destination est autorisé si le gabarit de la construction existante est inchangé et si la nouvelle destination ou sous-destination est autorisée dans la zone.

IV. DISPOSITIONS COMMUNES APPLICABLES EN TOUTES ZONES

2 - LES RÈGLES SPÉCIFIQUES TRANSVERSALES

RÈGLES PARTICULIÈRES POUR LES EQUIPEMENTS D'INTERET COLLECTIF ET SERVICES PUBLICS

Les équipements d'intérêt collectif et services publics peuvent faire l'objet de dérogations aux règles d'implantation des constructions (par rapport à l'*alignement*, aux *limites séparatives* et aux constructions entres elles sur un même terrain), de densité (emprise au sol maximale des constructions et pourcentage minimum d'espaces verts sur le terrain) et de hauteur maximale des constructions, sous condition :

- que les dispositions ou les contraintes propres au fonctionnement du service public rendent difficile le respect de ces règles ;
- que cela permet une meilleure intégration dans le contexte environnant.

ANTENNES – RÉSEAUX NUMÉRIQUES ET DE TÉLÉCOMMUNICATION

En raison de la protection des paysages, la création de pylônes, antennes, paraboles et autres supports techniques autonomes ne sera rendue possible que sous réserve de respecter les prescriptions suivantes :

- Une intégration paysagère optimale afin qu'ils soient le plus discrets dans le grand paysage. L'implantation dans les espaces paysagers, les lisières, les espaces boisés classés est interdite.
- Des possibilités de mutualisation des équipements sur un même mat afin d'éviter leur dispersion. Tout support nouvellement créé devra permettre l'accueil d'au moins 4 opérateurs mobiles.
- Afin de prévenir tout risque de chute, les pylônes de télécommunication de plus de 10 m de haut doivent respecter un retrait de toute construction, au moins égal à 1,5 fois leur hauteur, sauf dispositifs techniques liés à l'antenne elle-même (transformateurs, etc.).
- Dans les zones urbaines, les antennes et paraboles disposées sur les constructions devront être non visibles depuis l'espace public.

IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT A LA RN12

Au titre de l'article L.111-6 du Code de l'urbanisme, toutes constructions ou installations sont interdites dans une bande de 75 mètres de part et d'autre de la RN12, axe classé à grande circulation.

Toutefois, conformément à l'article L.111-8 du Code de l'urbanisme, cette zone inconstructible est réduite à 40 mètres au sein de la zone AUais8b16.

3 – CONDITIONS DE DESSERTE DES TERRAINS ET DES RÉSEAUX

CONDITIONS DE DESSERTE DES TERRAINS

Toute autorisation d'occupation du sol peut être refusée sur des unités foncières qui ne seraient pas desservies par des *voies* publiques ou privées permettant la circulation ou l'utilisation des engins de lutte contre l'incendie. Elle peut également être refusée si les *accès* sont insuffisamment dimensionnés compte-tenu du nombre de logements ou de m² de *surface de plancher* projetés, ou si les *accès* présentent un risque pour la sécurité des personnes. Cette sécurité est appréciée par le gestionnaire de la voirie compte-tenu, notamment, de la disposition des *accès*, de leur configuration ainsi que de la nature et de l'intensité du trafic.

1 – Règles relatives aux *accès* sur les *voies* publiques ou privées

Pour être constructible, une unité foncière doit avoir accès à une voie publique ou privée ouverte à la circulation des véhicules motorisés, en état de viabilité et directement par façade.

Toute unité foncière enclavée est inconstructible à moins que son propriétaire ne produise une servitude de passage suffisante établie par acte authentique ou par voie judiciaire en application de l'article 682 du code civil.

Les accès doivent être adaptés à l'opération et aménagés de façon à apporter la moindre gêne à la circulation publique et présenter les caractéristiques permettant de satisfaire aux exigences de la sécurité, de la circulation des handicapés et personnes à mobilité réduite, de la défense contre l'incendie, et de la protection civile, et aux besoins des constructions et installations envisagées.

Le nombre d'accès sera limité à un accès carrossable au maximum par tranche complète de 20 mètres de façade de terrain en contact avec l'alignement des voies publiques ou privées.

Lorsque l'unité foncière est desservie par plusieurs voies, l'accès carrossable doit être établi sur la voie où la gêne pour la circulation est moindre.

Ces accès doivent avoir une largeur d'au moins :

- **4 m** s'ils desservent des constructions comportant moins de 3 logements
- **6 m** s'ils desservent des constructions comportant 3 logements et plus ou pour toute autre construction dont la destination et sous-destination est autorisée dans la zone

Cette règle de largeur minimale ne s'impose pas pour des accès existants à la date d'approbation du présent règlement (XX/XX/XXXX) sauf si le projet conduit à créer au moins un nouveau logement ou est de nature à générer un trafic important.

IV. DISPOSITIONS COMMUNES APPLICABLES EN TOUTES ZONES

3 – CONDITIONS DE DESSERTE DES TERRAINS ET DES RÉSEAUX

2 – Règles relatives aux *voies d'accès* créées pour la desserte des constructions

Les voiries d'accès doivent être adaptées à l'opération et aménagées de façon à apporter la moindre gêne à la circulation publique et présenter les caractéristiques permettant de satisfaire aux exigences de la sécurité, de la circulation des handicapés et personnes à mobilité réduite, des piétons et des cyclistes, au besoin par des aménagements de *voie* spécifiques aux vélos, de la défense contre l'incendie, et de la protection civile, et aux besoins des constructions et installations envisagées.

En cas de création d'une ou plusieurs voies d'accès celles-ci devront être aménagées, si elles se terminent en impasse afin de permettre à tout véhicule motorisé (et notamment ceux des services de secours et des services publics) de faire demi-tour.

Les voies d'accès créées doivent avoir une largeur minimale de **8 mètres** dont :

- une chaussée d'au moins 5 m de largeur, aménagée pour le passage des véhicules motorisés,
- au moins un trottoir d'1,50 m de largeur minimum

Une largeur minimale moindre de **4 mètres** est autorisée pour les voies d'accès desservant des constructions comportant moins de 3 logements et présentant une longueur totale de moins de 50 mètres.

Cette règle de largeur minimale ne s'impose pas pour des voies d'accès existantes à la date d'approbation du présent règlement (XX/XX/XXXX) sauf si le projet conduit à créer au moins un nouveau logement ou est de nature à générer un trafic important.

L'emprise de la voie d'accès doit avoir sur toute sa longueur une chaussée aménagée pour permettre le croisement des véhicules motorisés.

3– Règles relatives aux *chemins d'accès* créés sur les unités foncières pour la desserte des constructions et des espaces de stationnement

Les chemins d'accès créés sur les unités foncière pour desservir les constructions et des espaces de stationnement,

- S'ils n'excèdent pas 50 m de longueur, doivent avoir une largeur minimale de :
 - **4 m** s'ils desservent des constructions comportant moins de 3 logements
 - **6 m** s'ils elles desservent des constructions comportant 3 logements et plus ou pour tout type de construction dont la destination et sous-destination est autorisée dans la zone
- S'ils excèdent plus 50 m de longueur de voirie et desservent des constructions comportant moins de 6 logements : **5 m**
- S'ils excèdent plus de 50 m de longueur de voirie et desservent des constructions comportant 6 logements et plus ou tout type de construction dont la destination et sous-destination est autorisée dans la zone : **6 m**

IV. DISPOSITIONS COMMUNES APPLICABLES EN TOUTES ZONES

3 – CONDITIONS DE DESSERTE DES TERRAINS ET DES RÉSEAUX

CONDITIONS DE DESSERTE DES TERRAINS PAR LES RÉSEAUX PUBLICS D'EAU, D'ÉLECTRICITÉ, D'ASSAINISSEMENT

1 – Alimentation en eau potable

La Communauté d'agglomération de Saint Quentin en Yvelines a transféré à deux syndicats mixtes intercommunaux la compétence eau potable sur le territoire de Saint-Quentin-en-Yvelines : AQUAVESC et SIRYAE.

Tout projet d'alimentation en eau potable doit respecter le schéma de distribution d'eau potable tel que décrit à l'article L2224-7-1 du CGCT qui a pour objet de déterminer les zones desservies par le réseau d'eau potable pour lesquelles une obligation de desserte s'applique (cf. cartographies en annexe du PLU). Celui-ci arrête la zone desservie au réseau de distribution existant. En cas de demande de raccordement dans une zone non desservie, l'extension de réseau est alors à la charge du pétitionnaire. Des refus de raccordements sont néanmoins possibles dans la zone desservie, s'ils sont justifiés (construction illégale...).

Toute construction ou installation nouvelle qui, par sa destination, implique une utilisation d'eau potable doit être alimentée par branchement à un réseau collectif de distribution sous pression présentant des caractéristiques suffisantes, ou justifier d'une ressource suffisante (captages, forages, puits) et de qualité conforme aux réglementations en vigueur (Code de la Santé Publique).

Tout projet d'alimentation en eau potable par une ressource privée devra obligatoirement faire l'objet d'un dossier de déclaration (bâtiment à destination d'habitation unifamiliale) ou d'un dossier d'autorisation (bâtiment à destination autre qu'unifamilial) ;

Lorsqu'il est envisagé d'utiliser l'eau potable pour alimenter un réseau ou un circuit fermé pouvant présenter des risques particuliers pour la distribution située en amont, tout particulier et toute activité doit respecter les consignes de sécurité vis-à-vis du réseau en disposant des disconnecteurs ou des réservoirs de coupures ou des bacs de déconnexion pour pallier d'éventuels retours vers celui-ci.

2 – Assainissement

Toute construction ou installation doit être raccordée par des canalisations au réseau collectif d'assainissement conformément aux dispositions du règlement du service de l'assainissement collectif.

Pour les nouvelles constructions, les réseaux d'eaux usées et d'eaux pluviales doivent être de type séparatif.

Toute opération devra respecter les prescriptions imposées dans les règlements d'assainissement (collectif et non collectif) de la Communauté d'agglomération de Saint-Quentin-en-Yvelines, dans le Schéma Directeur d'Aménagement et de Gestion des Eaux (SDAGE) Seine Normandie et dans le Schéma d'Aménagement et de Gestion des Eaux (SAGE de la Mauldre).

Eaux usées

Toute construction ou installation nouvelle à usage domestique située en zone d'assainissement collectif doit être raccordée au réseau public de collecte des eaux usées dès qu'il existe conformément au zonage définissant les zones d'assainissement collectif et non collectif de la Communauté d'agglomération de Saint-Quentin-en-Yvelines annexé au présent PLU.

Le raccordement des eaux usées devra faire l'objet d'une demande de branchement auprès du service assainissement de la Communauté d'agglomération de Saint-Quentin-en-Yvelines.

IV. DISPOSITIONS COMMUNES APPLICABLES EN TOUTES ZONES

3 – CONDITIONS DE DESSERTE DES TERRAINS ET DES RESEAUX

Les modalités techniques et administratives de raccordement sont définies dans le règlement d'assainissement collectif de la Communauté d'agglomération de Saint-Quentin-en-Yvelines et dans le cahier de prescriptions techniques en matière d'assainissement en vigueur.

Les opérations de construction* situées en zone d'assainissement non collectif doivent disposer d'une installation d'assainissement autonome conforme à la réglementation en vigueur et aux prescriptions de la Communauté d'agglomération de Saint-Quentin-en-Yvelines.

L'évacuation des eaux usées non-domestiques dans le réseau public d'assainissement est subordonnée à l'autorisation du Président de la Communauté d'agglomération de Saint-Quentin-en-Yvelines.

Tout nouveau projet d'aménagement d'ensemble* doit être étudié en s'assurant de sa viabilité au regard des stations d'épuration existantes ou en prévoyant les travaux nécessaires sur les équipements publics.

Eaux pluviales

Le raccordement au réseau d'eaux pluviales n'est pas obligatoire ;

En cas de nécessité de raccordement au réseau public des eaux pluviales, celui-ci est soumis à autorisation. Une demande de branchement devra être adressée au service assainissement de la Communauté d'agglomération de Saint-Quentin-en-Yvelines. Cette dernière pourra refuser tout branchement aux réseaux d'eaux pluviales pour toute opération de construction pouvant générer des débits susceptibles de provoquer une saturation des réseaux ou de la station d'épuration. Particulièrement, les opérations de construction anticiperont et analyseront les effets des événements pluvieux dits « exceptionnels » susceptibles de provoquer une saturation des réseaux afin d'éviter ou limiter les dégâts sur les personnes et les biens : identification des axes d'écoulement et des zones susceptibles d'être inondées sur le terrain d'assiette du projet, étude des solutions permettant de protéger les personnes et les biens (muret, profilage de voirie, espaces verts en creux, etc.).

Les modalités techniques et administratives de raccordement des eaux pluviales sont définies dans le règlement d'assainissement collectif de la Communauté d'agglomération de Saint-Quentin-en-Yvelines et dans le cahier de prescriptions techniques en matière d'assainissement en vigueur.

Conformément aux dispositions du Schéma Directeur d'Aménagement et de Gestion des Eaux (SDAGE) et du Schéma d'Aménagement et de Gestion des Eaux (SAGE), il doit être recherché, dès la conception des aménagements et réaménagements, des solutions permettant l'absence de rejet d'eaux pluviales au réseau public jusqu'à la pluie de référence indiquée dans le zonage des eaux pluviales pour l'ensemble de la parcelle concernée par le projet.

En cas d'impossibilité d'atteindre l'objectif de « zéro rejet » d'eaux pluviales au réseau public jusqu'à la pluie de référence indiquée dans le zonage des eaux pluviales représenté au plan annexé au présent PLU, les aménagements réalisés doivent être tels qu'ils permettent d'atteindre à minima l'objectif du « zéro rejet » d'eaux pluviales pour les pluies courantes (10 mm/24h). Après que toutes les solutions techniques possibles favorisant l'infiltration, l'évapotranspiration des eaux pluviales aient été mises en œuvre à minima pour les pluies courantes, le rejet de l'excédent d'eau pluviale, au-delà des pluies courantes, pourra être envisagé vers le réseau public des eaux pluviales conformément aux prescriptions en terme de débit limite 1l/s/ha et de pluie de référence du zonage des eaux pluviales de la Communauté d'agglomération de Saint-Quentin-en-Yvelines annexé au présent PLU, cet excédent est soumis à des limitations avant rejet.

Dans le cas où les eaux pluviales rejoignent directement le milieu naturel, le débit de ruissellement généré en sortie de parcelle doit être conforme aux limites fixées par le Schéma d'Aménagement et de Gestion des Eaux (SAGE) de la Mauldre.

IV. DISPOSITIONS COMMUNES APPLICABLES EN TOUTES ZONES

3 – CONDITIONS DE DESSERTE DES TERRAINS ET DES RESEAUX

La gestion des eaux pluviales doit s'effectuer au plus près d'où la pluie tombe (gestion à la source) et de manière intégrée à l'aménagement (combiner plusieurs fonctions) par la mise en place de dispositifs conçus selon des méthodes alternatives à l'utilisation systématique de bassins de rétention enterrés et pompes de relevages associées : revêtements perméables tels que les pavés non jointifs (aires de stationnements, cheminements..), noues, tranchées d'infiltration, toitures végétalisées, systèmes de récupération des eaux pluviales pour l'arrosage des espaces verts ou le lavage des espaces extérieurs, etc. Le constructeur ou l'aménageur recherchera préférentiellement une gestion visible et gravitaire de l'eau pluviale permettant une bonne valorisation de l'eau dans la ville.

Une note de dimensionnement relatifs aux dispositifs de gestion des eaux pluviales qui seront mis en œuvre devra être fournie afin de vérifier le respect des prescriptions auxquelles est soumise l'opération d'aménagement.

Pour toute opération de construction, les possibilités d'infiltration à la parcelle devront faire l'objet d'études d'infiltrabilité des sols de telle sorte que l'absorption sur l'unité foncière soit systématiquement privilégiée au maximum de sa capacité. Dans le cas où les caractéristiques du sous-sol limitent l'infiltration en profondeur, l'infiltration à la surface du sol (20-30 premiers cm) devra être privilégiée (et les aménagements plantés afin de favoriser l'évapotranspiration).

Domanialité des réseaux d'assainissement

Les collecteurs d'assainissement publics traversant le domaine privé doivent faire l'objet d'une inscription aux hypothèques et d'une servitude de passage signée entre la Communauté d'agglomération de Saint-Quentin-en-Yvelines et le propriétaire.

Les modalités d'accès aux ouvrages d'assainissement doivent être conformes aux modalités présentes dans le cahier de prescriptions techniques en matière d'assainissement en vigueur.

3 – Déchets

Les bâtiments, locaux ou installations soumis à permis de construire doivent comporter des espaces de stockage des déchets dimensionnés, en fonctions des contextes locaux et de l'organisation de la collecte des déchets.

Dans les opérations d'aménagement la gestion des déchets peut être mutualisable à l'échelle de tout ou partie de l'opération.

Ainsi, pour tout projet nécessitant un dépôt de permis de construire, il est conseillé au pétitionnaire de prendre attache auprès du service « Déchets » de Saint-Quentin-en-Yvelines pour définir les modalités de stockage et de localisation pertinentes à retenir pour la mise en œuvre des espaces et locaux de déchets.

Dans le cas où des locaux sont mis en place, ils doivent être aménagés en rez-de-chaussée des constructions.

Pour toute opération de plus de 5 logements, un local destiné au stockage des encombrants devra être adapté aux besoins et prévu en respectant les mêmes préconisations que pour les autres déchets.

Afin de faciliter le ramassage par les services compétents, une ou plusieurs aires de présentation à la collecte sur le terrain d'assiette de l'opération et accessibles depuis la voie devront être aménagées, quand le local de stockage n'est pas directement accessible depuis la voie publique.

Pour toute opération de plus de 15 logements, il est recommandé d'intégrer un dispositif de compostage collectif, préférentiellement installé en extérieur.

IV. DISPOSITIONS COMMUNES APPLICABLES EN TOUTES ZONES

3 – CONDITIONS DE DESSERTE DES TERRAINS ET DES RESEAUX

Dans le cas d'une opération mixte (habitat, commerces, entreprises, etc.), chaque entité doit disposer de ses propres locaux de stockage.

Dans l'objectif de limiter l'impact sur la circulation au moment de la collecte des déchets, les bornes d'apport volontaire et les aires de présentation à la collecte devront prioritairement être installées le long des voies les moins circulées.

Pour toutes opérations de plus de 30 logements, le stockage des déchets sera réalisé par conteneurs enterrés adaptés à la collecte sélective dans l'assiette de l'opération du projet sauf impossibilité dans les zones où la construction en sous-sol est interdite ou pour les constructions implantées à l'alignement des voies.

4 – Desserte téléphonique, fibre optique, électrique, télédistribution et gaz

Sauf difficulté technique reconnue par le service gestionnaire intéressé, le raccordement des constructions aux réseaux téléphonique, fibre optique, électrique, télédistribution et gaz devra être réalisé en souterrain jusqu'à la limite du domaine public en un point à déterminer en accord avec les services techniques des concessionnaires. Si une impossibilité est constatée, dans le cas de restauration d'une construction* existante, le branchement peut être assuré par câble torsadé ou courant posé sur les façades (technique « dissimulée »)

Les aménagements doivent respecter le règlement communautaire sur le traitement des réseaux de communications numériques en vigueur.

IV. DISPOSITIONS COMMUNES APPLICABLES EN TOUTES ZONES

4 - STATIONNEMENT

1 – Dispositions communes à toutes les destinations de constructions :

Le stationnement des véhicules correspondant aux besoins des constructions doit être assuré en-dehors des voies publiques et des emprises publiques.

Les obligations en matière de stationnement des véhicules motorisés et cycles s'appliquent pour :

- Toute construction nouvelle.
- Tout changement de destination ou aménagement susceptibles de générer des nouveaux besoins qu'il soit soumis ou non à autorisation ou déclaration.
- Toute extension de plus de 25 m² générant une nouvelle tranche au regard des normes de stationnement par rapport à la surface de plancher existante
- Pour la destination « habitation », toute évolution entraînant la création d'un ou plusieurs logements.

En secteur « M », il n'est pas fixé de règle dans le cadre :

- de la restructuration/rénovation d'une construction existante à la date d'approbation du PLU révisé
- d'un changement de destination vers des commerces et activités de service d'une construction existante à la date d'approbation du PLU révisé.

Néanmoins quand la restructuration/rénovation d'une construction existante entraîne une division en plusieurs logements, le projet doit respecter les dispositions générale en cas de création de logements en plus.

Dans les autres secteurs, en cas d'un changement de destination, les règles applicables à la nouvelle destination s'appliquent.

Lorsqu'un terrain bâti fait l'objet d'une division détachant un ou plusieurs lots à bâtir, le nouveau terrain supportant la *construction existante* doit impérativement disposer, a minima, du nombre de places exigible de stationnement pour cette construction selon les règles ci-dessus. Si de nouveaux logements sont créés sur ce terrain, les dispositions générales s'appliquent en plus.

Sauf projet de rénovation urbaine, la suppression de places de stationnement existantes est interdite si cela a pour effet de porter le nombre de places exigible en-deçà des obligations fixées ci-dessus, sauf si elles sont remplacées par de nouvelles places obligatoirement réalisées sur le terrain.

Modalité de calcul des places de stationnement :

- Pour les constructions à destination de logements : le nombre de places imposé sera arrondi à l'unité supérieure. Exemple : lorsqu'il est exigé 1 place minimum par tranche de 60 m² de SDP et 1,95 places maximum par logement, le nombre de places exigées, pour une opération de 500 m² de SDP et 6 logements est de :
 - minimum 9 places (500 m² / 60 m² = 8,33 places arrondie à l'unité supérieur soit 9 places minimum)
 - et maximum 12 places (6 logements X 1,95 places = 11,7 places arrondie à l'unité supérieur soit 12 places maximum)
- Pour les autres destinations : le calcul se fait par tranche entière entamée, ainsi lorsqu'il est exigé une place de stationnement par tranche de 50 m² de surface de plancher (SdP), le nombre de places exigées, pour une opération de 60 m² de surface de plancher, est de 2 places.

4 - STATIONNEMENT

2 – Dimensions des places et des *voies d'accès*, aires de dégagement

La conception des places de stationnements doit garantir leur bonne utilisation, ainsi :

Pour limiter leur impact paysager, les aires de stationnements seront préférentiellement réalisées en sous-sol, ou dans le volume des constructions. Dans le cas contraire, un revêtement perméable et végétalisé devra être privilégié.

En secteur « M », les places commandées ne sont pas comptabilisées dans le nombre de places imposé.

Les tailles, formes et accès des places doivent permettre les manœuvres aisées de véhicules.

Les rampes de parking destinées à desservir les parcs de stationnement doivent être intégrées dans la construction. Dans le cas où la configuration du terrain ou des contraintes techniques ne le permettraient pas, elles doivent être traitées de manière à s'harmoniser avec la construction et les espaces extérieurs.

La valeur de la pente des rampes d'accès au *sous-sol* ne doit pas excéder 10 % dans les 5 premiers mètres à partir de la limite entre l'espace public et l'espace privé.

Les dimensions et pentes des places de stationnement accessibles aux personnes à mobilité réduite devront répondre, selon le cas, aux spécifications des réglementations en vigueur relatives à l'accessibilité aux personnes handicapées des *bâtiments* d'habitation collectifs et des maisons individuelles lors de leur construction ou relatives à l'accessibilité aux personnes handicapées des établissements recevant du public lors de leur construction et des installations ouvertes au public lors de leur aménagement.

IV. DISPOSITIONS COMMUNES APPLICABLES EN TOUTES ZONES

4 - STATIONNEMENT

3 – Nombre de places véhicules individuels motorisés par destination de construction

Le nombre minimum de places de stationnement à réaliser par destination de construction est présenté ci-dessous. La norme applicable aux constructions ou établissements non prévus ci-dessous est celle à laquelle ces établissements sont le plus directement assimilables.

Nombre minimal de places de stationnement :

| Destinations | Sous-destinations | Règles de stationnement |
|---|---|--|
| HABITATION | Logement | Il est imposé la réalisation d'au moins 1 place par tranche de 60m ² de SDP, sans excéder toutefois 1,95 places de stationnement par logement. |
| | Hébergement | 1 place pour 5 unités d'hébergement |
| Destinations | Sous-destinations | Règles de stationnement |
| COMMERCES ET ACTIVITÉS DE SERVICES | Artisanat et commerce de détail | <ul style="list-style-type: none"> Il n'est pas imposé de place de stationnement pour les commerces et les surfaces d'artisanat de moins de 200 m² de <i>surface de plancher</i>. Pour les constructions supérieures à 200 m² de <i>surface de plancher</i> : 1 place de stationnement par tranche entamée de 60 m² de <i>surface de plancher</i>. |
| | Restauration | |
| | Activités de services avec l'accueil d'une clientèle | |
| | Hôtel | 1 place de stationnement pour 3 unités d'hébergement |
| | Autre hébergement touristique | 1 place de stationnement par unité d'hébergement |
| | Cinéma | Le nombre de places exigible doit être déterminé au cas par cas en tenant compte des besoins propres et en s'appuyant sur une étude prévisionnelle de fréquentation. |
| AUTRES ACTIVITES DES SECTEURS SECONDAIRES ET TERTIAIRES | Industrie | <ul style="list-style-type: none"> À moins de 500 m d'un point de desserte de transport en commun structurante : 1 place de stationnement par tranche entamée de 75 m² de <i>surface de plancher</i>. Au-delà d'un rayon de 500 m d'un point de desserte de transport en commun structurante : 1 place de stationnement par tranche entamée de 60 m² de <i>surface de plancher</i>. <p>Au-delà de 1000 m² de <i>surface de plancher</i>, les normes de stationnement pourront déroger à la règle sous réserve de la transmission d'une note d'étude particulière de fréquentation qui devra être jointe à la demande de permis de construire.</p> |

IV. DISPOSITIONS COMMUNES APPLICABLES EN TOUTES ZONES

4 - STATIONNEMENT

3 – Nombre de places véhicules individuels motorisés par destination de construction

| Destinations | Sous-destinations | Règles de stationnement |
|--|--|---|
| AUTRES ACTIVITES DES SECTEURS SECONDAIRES ET TERTIAIRES | Entrepôt Cuisine dédiée à la vente en ligne | <ul style="list-style-type: none"> Il n'est pas exigé de place de stationnement pour les 400 premiers m² de <i>surface de plancher</i>. Au-delà des 400 premiers m², il est exigé 1 place par tranche de 130 m² de <i>surface de plancher</i> <p>Au-delà de 1000 m² de <i>surface de plancher</i>, les normes de stationnement pourront déroger à la règle sous réserve de la transmission d'une note d'étude particulière de fréquentation qui devra être jointe à la demande de permis de construire.</p> |
| | Bureau | <ul style="list-style-type: none"> À moins de 500 m d'un point de desserte de transport en commun structurante : il est exigé au moins 1 place par tranche de 70 m² de surface de plancher sans pouvoir excéder 1 place par tranche de 45 m² de surface de plancher Au-delà d'un rayon de 500 m d'un point de desserte de transport en commun structurante : il est exigé au moins 1 place par tranche de 55 m² de surface de plancher |
| ÉQUIPEMENTS D'INTERET COLLECTIF ET SERVICES PUBLICS | | Le nombre de places exigible doit être déterminé au cas par cas en tenant compte des besoins propres créés par l'équipement et en s'appuyant sur une étude prévisionnelle de fréquentation. |
| EXPLOITATION AGRICOLE ET FORESTIERE | | <ul style="list-style-type: none"> Pour les constructions à destination de constructions agricoles ou forestière, le nombre de places exigibles doit être déterminé au cas par cas en tenant compte des besoins propres créés par ces constructions Pour les constructions à destination de logements des agriculteurs : 2 places par logement Pour les constructions à destination d'artisanat et commerces de détail liées à l'activité agricole : 1 place par tranche entamée de 60 m² de surface de plancher |

IV. DISPOSITIONS COMMUNES APPLICABLES EN TOUTES ZONES

4 - STATIONNEMENT

4 – Obligations en matière de stationnement vélo (hors 2 roues motorisées) pour toute construction comprenant 2 logements et plus

Le 25 juin 2022, un décret a précisé les modalités d'application des articles L. 113-18 à L. 113-20 du CCH, relatifs à la sécurisation du stationnement vélo par l'installation d'infrastructures dédiées dans les parcs de stationnement automobiles annexes aux ensembles d'habitations et aux bâtiments.

Il a été suivi d'un arrêté du 30 juin 2022 qui fixe la surface par emplacement et le nombre minimal d'emplacements destinées au stationnement sécurisé des vélos, en fonction de la catégorie et de la capacité du bâtiment, selon l'article R. 113-18 du CCH.

Ce décret doit être respecté en sus des règles édictées ci-après.

| Destinations | Sous-destinations | Règles de stationnement vélo |
|---|---|---|
| HABITATION | Logement | <p>Il est imposé :</p> <ul style="list-style-type: none"> la réalisation d'un local à cycles clos et couvert d'une superficie minimale de 3 m², aménagé au rez-de-chaussée, à proximité de l'entrée principale. Il donnera dans la mesure du possible directement sur la voie publique. Il peut néanmoins être réalisé en sous-sol en cas d'impossibilité technique avérée et démontrée de le réaliser au rez-de-chaussée. A minima 0,75 m² par logement pour les logements jusqu'à deux pièces principales 1,5 m² par logement dans les autres cas |
| AUTRES ACTIVITES DES SECTEURS SECONDAIRES ET TERTIAIRES | Bureau | Au moins 1,5 m² pour 100 m² de surface de plancher , avec un minimum de 3 m ² . |
| | Tout autre sous destination | Au moins 1 place pour 10 employés , avec un minimum de 3 m ² |
| COMMERCE ET ACTIVITES DE SERVICES | Toute sous-destination | Au moins 1 place pour 10 employés avec un minimum de 3 m ² |
| ÉQUIPEMENTS D'INTERET COLLECTIF ET SERVICES PUBLICS | Équipements publics (hors établissements scolaires) | Au moins 1 place pour 10 employés avec un minimum de 3 m ² |
| | Équipements publics (établissements scolaires) | <ul style="list-style-type: none"> Pour les écoles primaires : au moins 1 place pour 12 élèves. Pour les collèges, lycées et établissements d'enseignement supérieur : au moins 1 place pour 5 élèves. |
| EXPLOITATION AGRICOLE ET FORESTIERE | | <ul style="list-style-type: none"> Il n'est pas fixé de règle. |

III. DISPOSITIONS COMMUNES APPLICABLES EN TOUTES ZONES

4 - STATIONNEMENT

5 – Obligations en matière de stationnement pour les véhicules électriques et hybrides (pour les bâtiments comprenant au moins 2 logements)

En application de l'article L.151-31 du Code de l'urbanisme, lorsque le règlement impose la réalisation d'aires de stationnement pour les véhicules motorisés, cette obligation est réduite de 15 % au minimum en contrepartie de la mise à disposition de véhicules électriques munis d'un dispositif de recharge adapté ou de véhicules propres en auto-partage.

Conformément à la législation en vigueur, une part des places à réaliser doit être pré-équipée pour faciliter l'accueil d'une borne de recharge de véhicule électrique, dotée d'un système individuel de comptage des consommations.

Pour rappel, les articles R.113-6 à R.113-10 du Code de la construction et de l'habitation prévoient les dispositions relatives au stationnement des véhicules électriques :

Le pré-équipement d'un emplacement de stationnement tel que défini à l'article L. 113-11 rend possible la mise à disposition de l'énergie électrique au point de recharge et est dimensionné en fonction de la puissance électrique nécessaire au déploiement ultérieur des points de recharge.

Les conduits mis en place pour le passage des câbles électriques sont dimensionnés pour autoriser un passage carré d'au moins 100 mm de côté.

L'énergie électrique est délivrée soit par un tableau général basse tension de l'installation électrique intérieure du bâtiment, situé en aval d'un point de livraison spécifique ou non à l'infrastructure de recharge des véhicules électriques, soit par un ouvrage du réseau public d'électricité situé sur l'emprise du bâtiment. Ces équipements ou ouvrages sont dimensionnés de façon à pouvoir alimenter au moins 20 % de la totalité des emplacements de stationnement, avec au minimum un emplacement.

La configuration des emplacements de stationnement pré-équipés est compatible avec la mise en place ultérieure d'un pilotage des points de recharge.

Un arrêté conjoint des ministres chargés de la construction et de l'énergie précise les modalités d'application du présent article.[...].

5 - PERFORMANCE ENERGETIQUE ET ENVIRONNEMENTALE

Les projets de construction de maison individuelle et de logement collectif faisant l'objet d'une demande de permis de construire ou d'une déclaration préalable déposée à partir du 1er janvier 2022 et les projets de construction de bureau et de bâtiment d'enseignement primaire et secondaire faisant l'objet d'une demande de permis de construire ou d'une déclaration préalable déposée à partir du 1er juillet 2022 sont soumis à la réglementation environnementale RE 2020.

Pour toute construction, la recherche en matière environnementale est encouragée au regard de trois critères principaux :

- Une performance énergétique ;
- Un impact environnemental positif ;
- Une pérennité de la solution retenue.

Dans le cadre des projets de construction ou de rénovation de constructions existantes, l'utilisation de matériaux biosourcés ou géosourcés, recyclables ou réutilisables, sera privilégiée. L'emploi de matériaux participant à la démarche de Haute Qualité Environnementale (HQE) est recommandé.

L'installation de tout dispositif lié aux énergies renouvelables doit faire l'objet d'une insertion paysagère et respecter les dispositions du présent règlement. Les ouvrages utilisant des énergies renouvelables pour l'alimentation énergétique des constructions, tels les capteurs solaires, devront s'insérer au mieux aux constructions.

Toute construction nouvelle supérieure à 1000 m² d'emprise au sol doit comporter un dispositif de production d'énergie renouvelable et au moins un dispositif destiné à économiser l'eau.

Pour les dispositifs d'énergie renouvelable en toiture, il est ainsi préconisé de :

- regrouper les panneaux et éviter une implantation verticale du champ de captage par rapport à la toiture,
- s'adosser à la pente des toitures, et garder une proportion cohérente entre surface de captage et surface de toiture,
- aligner le champ de capteurs avec les ouvertures existantes en façade, et privilégier une certaine symétrie,
- éviter une implantation près du faîtage et respecter une distance minimale par rapport à la gouttière et aux rives,
- préférer une implantation encastrée, plutôt qu'en superposition,
- privilégier les implantations sur les toitures secondaires ou les dépendances,
- choisir un capteur dont le coloris et la texture sont en accord avec la toiture, de préférence de couleur mate pour limiter leur impact réfléchissant dans le paysage.

Les pompes à chaleur et climatiseurs seront installées au niveau du sol, et masquées par un écran végétal. Ils devront limiter les nuisances sonores et être non visibles depuis l'espace public. Cf. distances de retrait et aspect extérieur des constructions.

Les citernes de récupération des eaux de pluie ou autres cuves seront enterrées, ou à défaut (impossibilités techniques) installées de manière la plus discrète possible (implantation et teintes et aspect), masquées par un écran naturel de végétation, notamment lorsqu'elles sont visibles depuis les voies publiques ou privées.

III. DISPOSITIONS COMMUNES APPLICABLES EN TOUTES ZONES

6 – MIXITÉ SOCIALE

En dehors des secteurs couverts par une orientation d'aménagement et de programmation sectorielle pour lesquelles des dispositions spécifiques s'appliquent, dans les opérations comportant 10 logements et plus, au moins 25 % du nombre de logements comptabilisés comme sociaux au titre de la loi SRU doivent être réalisés. Le nombre de logements à réaliser en application de ce pourcentage sera arrondi à l'entier le plus proche. Sont concernées les constructions neuves et pour tous travaux engendrant la construction de nouveaux logements dans les bâtiments existants en cas de réhabilitation. Il s'applique à chaque permis ou autorisation isolée ou globalement à l'ensemble des permis dans le cadre d'opérations d'aménagement d'ensemble*. Cette règle s'applique conformément à l'article L151-15 du Code de l'urbanisme.

Conformément aux dispositions de l'article L151-15 du Code de l'urbanisme un secteur de mixité social est identifié au plan de zonage. La part minimum de logements comptabilisés comme sociaux au titre de la loi SRU au sein de ce secteur est fixée à 30%.

7 – MIXITÉ FONCTIONNELLE ET DIVERSITÉ COMMERCIALE

Au titre de l'article L151-16 du Code de l'Urbanisme, le changement de destination des locaux artisanaux et commerciaux de détail situés en rez-de-chaussée le long des voies, ou sections de voies, repérés au plan de zonage comme : « linéaire de diversité commerciale », est interdit à l'exception des cas suivants :

- Changement de sous-destination en restauration ;
- Changement de sous-destination en service avec accueil d'une clientèle
- Changement de destination en constructions et installations à destination d'équipements d'intérêt collectif et services publics

Le changement de destination en habitation des locaux situés en rez-de-chaussée le long des voies, ou sections de voies* repérées aux documents graphiques par figuré linéaire est strictement interdit.

De plus, toute nouvelle construction qui s'implantera le long de ces linéaires repérés au plan de zonage comme : « linéaire de diversité commerciale », devra intégrer au moins 50% de la surface de plancher des rez-de-chaussée en locaux dit actif, à savoir accueillant des commerces et activités de services ou des équipements d'intérêt collectif et services publics.



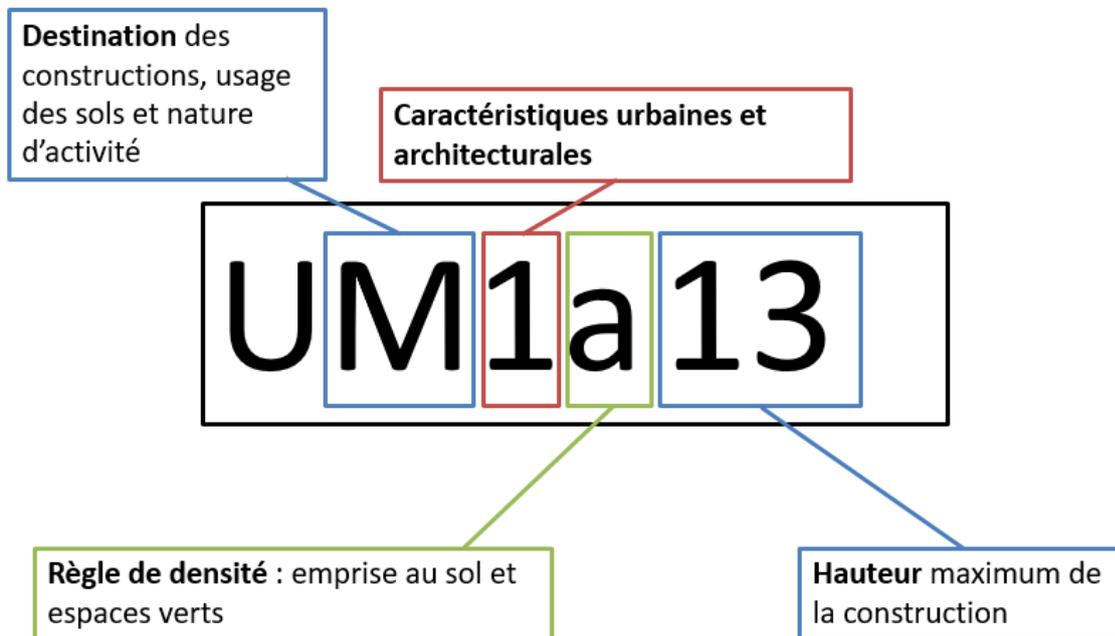
IV. DISPOSITIONS PARTICULIÈRES APPLICABLES EN ZONES URBAINES (U)

Les zones urbaines, dites « zones U » : ce sont « les secteurs déjà urbanisés et les secteurs où les équipements publics existants ou en cours de réalisation ont une capacité suffisante pour desservir les constructions à implanter » (article R.151-18 du code de l'urbanisme).

Le règlement des zones U est complété par le titre II présentant les dispositions générales et le titre III du présent règlement qui fixe les dispositions communes applicables à toutes les zones.

RAPPEL FONCTIONNEMENT DU SYSTÈME D'INDICES

La zone urbaine est réglementée selon un système d'indice qui correspond à la dénomination du secteur :



Ainsi, le règlement précise pour chacun des articles et au-delà des règles qui s'appliquent dans toutes les zones U, les règles qui s'appliquent à l'indice du secteur concerné.

IV. DISPOSITIONS PARTICULIÈRES APPLICABLES EN ZONE URBAINE

CHAPITRE 1 – DESTINATIONS ET SOUS DESTINATIONS AUTORISÉES, INTERDITES OU AUTORISÉES SOUS CONDITIONS

1-Récapitulatif synthétique des destinations, autorisées, interdites ou soumises à conditions, par indice de secteur, les détails d'application sont précisés par indice dans les pages suivantes

| | M | R | Rs | As |
|--|---|---|----|----|
| EXPLOITATION AGRICOLE ET FORESTIERE | | | | |
| Exploitation agricole | | | | |
| Exploitation forestière | | | | |
| HABITATION | | | | |
| Logement | | | | |
| Hébergement | | | | |
| COMMERCE ET ACTIVITE DE SERVICE | | | | |
| Artisanat et commerce de détail | | | | |
| Restauration | | | | |
| Commerce de gros | | | | |
| Activités de services où s'effectue l'accueil d'une clientèle | | | | |
| Hôtel | | | | |
| Autres Hébergements touristiques | | | | |
| Cinéma | | | | |
| ÉQUIPEMENTS D'INTERET COLLECTIF ET SERVICES PUBLICS | | | | |
| Locaux et bureaux accueillant du public des administrations publiques et assimilés | | | | |
| Locaux techniques et industriels des administrations publiques ou et assimilés | | | | |
| Établissements d'enseignement, de santé et d'action sociale | | | | |
| Salles d'art et de spectacles | | | | |
| Équipements sportifs | | | | |
| Autres équipements recevant du public | | | | |
| Lieux de culte | | | | |
| AUTRES ACTIVITES DES SECTEURS PRIMAIRE, SECONDAIRE OU TERTIAIRE | | | | |
| Industrie | | | | |
| Entrepôt | | | | |
| Bureau | | | | |
| Cuisine dédiée à la vente en ligne | | | | |
| Centre de congrès et d'exposition | | | | |

| | | |
|-----------|-------------------------|-----------|
| Autorisée | Autorisé sous condition | Interdite |
|-----------|-------------------------|-----------|

IV. DISPOSITIONS PARTICULIÈRES APPLICABLES EN ZONE URBAINE

CHAPITRE 1 – DESTINATIONS ET SOUS DESTINATIONS AUTORISÉES, INTERDITES OU AUTORISÉES SOUS CONDITIONS

2-Détails d'application par indice de secteur

Dispositions applicables en secteur « M »

| Sous-destinations | Interdites | Autorisées | Autorisées sous conditions particulières... |
|--|------------|------------|---|
| HABITATION | | | |
| Logement | | | À condition : <ul style="list-style-type: none"> - De respecter la règle de mixité sociale (cf. disposition générale applicable en toute zone III.6.), - Dans les secteurs concernés, d'être compatible avec les orientations d'aménagement et de programmation |
| Hébergement | | | À condition : <ul style="list-style-type: none"> - Que leurs exigences de fonctionnement, lors de leur ouverture ou à terme soient compatibles avec l'habitat et avec les infrastructures existantes, notamment les voiries, l'assainissement et les capacités de stationnement. |
| COMMERCES ET ACTIVITÉS DE SERVICES | | | |
| Artisanat et commerce de détail | | | À condition : <ul style="list-style-type: none"> - Que leurs exigences de fonctionnement, lors de leur ouverture ou à terme soient compatibles avec l'habitat et avec les infrastructures existantes, notamment les voiries, l'assainissement et les capacités de stationnement. - Que leur surface de plancher soit inférieure à 500 m². |
| Restauration | | | |
| Commerce de gros | | | |
| Activités de services avec accueil d'une clientèle | | | À condition : <ul style="list-style-type: none"> - Que leurs exigences de fonctionnement, lors de leur ouverture ou à terme soient compatibles avec l'habitat et avec les infrastructures existantes, notamment les voiries, l'assainissement et les capacités de stationnement. - Que leur surface de plancher soit inférieure à 500 m². |
| Hôtel | | | À condition : <ul style="list-style-type: none"> - Que leurs exigences de fonctionnement, lors de leur ouverture ou à terme soient compatibles avec l'habitat et avec les infrastructures existantes, notamment les voiries, l'assainissement et les capacités de stationnement. |
| Autre hébergement touristique | | | |
| Cinéma | | | À condition : <ul style="list-style-type: none"> - Que leurs exigences de fonctionnement, lors de leur ouverture ou à terme soient compatibles avec l'habitat et avec les infrastructures existantes, notamment les voiries, l'assainissement et les capacités de stationnement. |

IV. DISPOSITIONS PARTICULIÈRES APPLICABLES EN ZONE URBAINE

CHAPITRE 1 – DESTINATIONS ET SOUS DESTINATIONS AUTORISÉES, INTERDITES OU AUTORISÉES SOUS CONDITIONS

2-Détails d'application par indice de secteur

Dispositions applicables en secteur « M »

| Sous-destinations | Interdites | Autorisées | Autorisées sous conditions particulières... |
|---|------------|------------|---|
| AUTRES ACTIVITÉS DES SECTEURS PRIMAIRE, SECONDAIRE ET TERTIAIRE | | | |
| Industrie | | | |
| Entrepôt | | | |
| Bureau | | | À condition : - Que leurs exigences de fonctionnement, lors de leur ouverture ou à terme soient compatibles avec l'habitat et avec les infrastructures existantes, notamment les voiries, l'assainissement et les capacités de stationnement. |
| Cuisine dédiée à la vente en ligne | | | |
| Centre de congrès et d'exposition | | | À condition : - Que leurs exigences de fonctionnement, lors de leur ouverture ou à terme soient compatibles avec l'habitat et avec les infrastructures existantes, notamment les voiries, l'assainissement et les capacités de stationnement. |
| ÉQUIPEMENTS D'INTÉRÊT COLLECTIF ET SERVICES PUBLICS | | | |
| Locaux et bureaux des administrations publiques et assimilés | | | À condition : - Que leurs exigences de fonctionnement, lors de leur ouverture ou à terme soient compatibles avec l'habitat et avec les infrastructures existantes, notamment les voiries, l'assainissement et les capacités de stationnement. - Pour les établissements d'enseignement, de santé et d'action sociale : de ne pas être situé dans un périmètre de 50 mètres autour d'une construction ou installation présentant des risques avérés (ICPE) pour la santé |
| Locaux techniques et industriels des administrations publiques et assimilés | | | |
| Établissements d'enseignement, de santé et d'action sociale | | | |
| Salles d'art et de spectacles | | | |
| Équipements sportifs | | | |
| Autres équipements recevant du public | | | |
| Lieux de culte | | | |
| EXPLOITATIONS AGRICOLES ET FORESTIÈRES | | | |
| Exploitation agricole | | | |
| Exploitation forestière | | | |

IV. DISPOSITIONS PARTICULIÈRES APPLICABLES EN ZONE URBAINE

CHAPITRE 1 – DESTINATIONS ET SOUS DESTINATIONS AUTORISÉES, INTERDITES OU AUTORISÉES SOUS CONDITIONS

2-Détails d'application par indice de secteur

Dispositions applicables en secteurs « R » et « Rs »

| Sous-destinations | Interdites | Autorisées | Autorisées sous conditions particulières... |
|--|------------|------------|---|
| HABITATION | | | |
| Logement | | | À condition : <ul style="list-style-type: none"> - De respecter la règle de mixité sociale (cf. disposition générale applicable en toute zone III.6.) - Dans les secteurs concernés, d'être compatible avec les orientations d'aménagement et de programmation |
| Hébergement | | | |
| COMMERCES ET ACTIVITÉS DE SERVICES | | | |
| Artisanat et commerce de détail | Rs | R | À condition : <ul style="list-style-type: none"> - Que leurs exigences de fonctionnement, lors de leur ouverture ou à terme soient compatibles avec l'habitat et avec les infrastructures existantes, notamment les voiries, l'assainissement et les capacités de stationnement. - Que leur surface de plancher soit inférieure à 200 m². |
| Restauration | Rs | R | |
| Commerce de gros | | | |
| Activités de services avec accueil d'une clientèle | Rs | R | À condition : <ul style="list-style-type: none"> - Que leurs exigences de fonctionnement, lors de leur ouverture ou à terme soient compatibles avec l'habitat et avec les infrastructures existantes, notamment les voiries, l'assainissement et les capacités de stationnement. - Que leur surface de plancher soit inférieure à 200 m². |
| Hôtel | | | |
| Autre hébergement touristique | Rs | R | À condition : <ul style="list-style-type: none"> - Que leurs exigences de fonctionnement, lors de leur ouverture ou à terme soient compatibles avec l'habitat et avec les infrastructures existantes, notamment les voiries, l'assainissement et les capacités de stationnement. - Que les hébergements s'inscrivent à l'intérieur des volumes des constructions principales existantes à la date d'approbation du PLU révisé |
| Cinéma | | | |

IV. DISPOSITIONS PARTICULIÈRES APPLICABLES EN ZONE URBAINE

CHAPITRE 1 – DESTINATIONS ET SOUS DESTINATIONS AUTORISÉES, INTERDITES OU AUTORISÉES SOUS CONDITIONS

2-Détails d'application par indice de secteur

Dispositions applicables en secteurs « R » et « Rs »

| Sous-destinations | Interdites | Autorisées | Autorisées sous conditions particulières... |
|--|------------|------------|--|
| AUTRES ACTIVITÉS DES SECTEURS PRIMAIRE, SECONDAIRE ET TERTIAIRE | | | |
| Industrie | Rs | R | Uniquement l'industrie liée à l'artisanat À condition : <ul style="list-style-type: none"> - Que leurs exigences de fonctionnement, lors de leur ouverture ou à terme soient compatibles avec l'habitat et avec les infrastructures existantes, notamment les voiries, l'assainissement et les capacités de stationnement. - Que leur surface de plancher soit inférieure à 200 m². |
| Entrepôt | | | |
| Bureau | Rs | R | À condition : <ul style="list-style-type: none"> - Que leurs exigences de fonctionnement, lors de leur ouverture ou à terme soient compatibles avec l'habitat et avec les infrastructures existantes, notamment les voiries, l'assainissement et les capacités de stationnement. - Que leur surface de plancher soit inférieure à 200 m². |
| Centre de congrès et d'exposition | | | |
| Cuisine dédiée à la vente en ligne | | | |

| ÉQUIPEMENTS D'INTÉRÊT COLLECTIF ET SERVICES PUBLICS | | | |
|---|----|---|--|
| Locaux et bureaux des administrations publiques et assimilés | Rs | R | À condition : <ul style="list-style-type: none"> - Que leurs exigences de fonctionnement, lors de leur ouverture ou à terme soient compatibles avec l'habitat et avec les infrastructures existantes, notamment les voiries, l'assainissement et les capacités de stationnement. - Pour les établissements d'enseignement, de santé et d'action sociale : de ne pas être situé dans un périmètre de 50 mètres autour d'une construction ou installation présentant des risques avérés (ICPE) pour la santé |
| Locaux techniques et industriels des administrations publiques et assimilés | Rs | R | |
| Établissements d'enseignement, de santé et d'action sociale | | | |
| Salles d'art et de spectacles | Rs | R | |
| Équipements sportifs | | | |
| Autres équipements recevant du public | Rs | R | |
| Lieux de culte | | | À condition : <ul style="list-style-type: none"> - Que leurs exigences de fonctionnement, lors de leur ouverture ou à terme soient compatibles avec l'habitat et avec les infrastructures existantes, notamment les voiries, l'assainissement et les capacités de stationnement. |
| EXPLOITATIONS AGRICOLES ET FORESTIÈRES | | | |
| Exploitation agricole | | | |
| Exploitation forestière | | | |

IV. DISPOSITIONS PARTICULIÈRES APPLICABLES EN ZONE URBAINE

CHAPITRE 1 – DESTINATIONS ET SOUS DESTINATIONS AUTORISÉES, INTERDITES OU AUTORISÉES SOUS CONDITIONS

2-Détails d'application par indice de secteur

Dispositions applicables en secteurs « R » et « Rs »

En application de l'article L.151-41, 5° du Code de l'urbanisme à l'intérieur du périmètre d'attente d'un projet d'aménagement global (PAPAG) délimité sur le document graphique, pour une durée maximale de 5 ans à compter de la date d'approbation du présent règlement (XX/XX/XXXX), seules sont admis :

- les travaux ayant pour objet l'adaptation ou la réfection des constructions existantes à la date d'approbation du présent règlement (XX/XX/XXXX) ;
- les extensions des constructions existantes à la date d'approbation du présent règlement (XX/XX/XXXX) dans la limite de 50 m² de surface de plancher cumulés par unité foncière existante à la date d'approbation du présent règlement (XX/XX/XXXX).

Dispositions applicables en secteur « As »

| Sous-destinations | Interdites | Autorisées | Autorisées sous conditions particulières... |
|--|------------|------------|---|
| HABITATION | | | |
| Logement | | | À condition que : <ul style="list-style-type: none"> - Les logements soient destinés aux personnes dont la présence permanente est nécessaire pour assurer le fonctionnement, la surveillance ou le gardiennage des constructions et installations autorisées. - Les constructions soient limitées à 100 m² de surface de plancher par unité foncière. |
| Hébergement | | | |
| COMMERCES ET ACTIVITÉS DE SERVICES | | | |
| Artisanat et commerce de détail | | | À condition que : <ul style="list-style-type: none"> - Que leurs exigences de fonctionnement, lors de leur ouverture ou à terme soient compatibles avec les infrastructures existantes, notamment les voiries, l'assainissement et les capacités de stationnement. - Les activités autorisées ne génèrent pas de flux de circulation inadaptés |
| Restauration | | | |
| Commerce de gros | | | |
| Activités de services avec accueil d'une clientèle | | | |
| Hôtel | | | |
| Autre hébergement touristique | | | |
| Cinéma | | | À condition que : <ul style="list-style-type: none"> - Que leurs exigences de fonctionnement, lors de leur ouverture ou à terme soient compatibles avec les infrastructures existantes, notamment les voiries, l'assainissement et les capacités de stationnement. - Les activités autorisées ne génèrent pas de flux de circulation inadaptés |
| AUTRES ACTIVITÉS DES SECTEURS PRIMAIRE, SECONDAIRE ET TERTIAIRE | | | |
| Industrie | | | À condition que : <ul style="list-style-type: none"> - Que leurs exigences de fonctionnement, lors de leur ouverture ou à terme soient compatibles avec les infrastructures existantes, notamment les voiries, l'assainissement et les capacités de stationnement. - Les activités autorisées ne génèrent pas de flux de circulation inadaptés |
| Entrepôt | | | |
| Bureau | | | |
| Centre de congrès et d'exposition | | | |
| Cuisine dédiée à la vente en ligne | | | |

IV. DISPOSITIONS PARTICULIÈRES APPLICABLES EN ZONE URBAINE

CHAPITRE 1 – DESTINATIONS ET SOUS DESTINATIONS AUTORISÉES, INTERDITES OU AUTORISÉES SOUS CONDITIONS

2-Détails d'application par indice de secteur

Dispositions applicables en secteur « As »

| Sous-destinations | Interdites | Autorisées | Autorisées sous conditions particulières... |
|---|------------|------------|--|
| ÉQUIPEMENTS D'INTÉRÊT COLLECTIF ET SERVICES PUBLICS | | | |
| Locaux et bureaux des administrations publiques et assimilés | | | <p>À condition :</p> <ul style="list-style-type: none"> - Que leurs exigences de fonctionnement, soient compatibles avec le caractère urbain ou résidentielle du secteur et avec les infrastructures existantes, notamment les voiries, réseaux, capacités en stationnement... - Pour les établissements d'enseignement, de santé et d'action sociale : de ne pas être situé dans un périmètre de 50 mètres autour d'une construction ou installation présentant des risques avérés (ICPE) pour la santé |
| Locaux techniques et industriels des administrations publiques et assimilés | | | |
| Établissements d'enseignement, de santé et d'action sociale | | | |
| Salles d'art et de spectacles | | | |
| Équipements sportifs | | | |
| Autres équipements recevant du public | | | |
| Lieux de culte | | | |
| EXPLOITATIONS AGRICOLES ET FORESTIÈRES | | | |
| Exploitation agricole | | | |
| Exploitation forestière | | | |

IV. DISPOSITIONS PARTICULIÈRES APPLICABLES EN ZONE URBAINE

CHAPITRE 1 – DESTINATIONS ET SOUS DESTINATIONS AUTORISÉES, INTERDITES OU AUTORISÉES SOUS CONDITIONS

3-Mixité fonctionnelle et sociale

Se reporter à l'article 6 et 7 des dispositions communes applicables en toute zone.

IV. DISPOSITIONS PARTICULIÈRES APPLICABLES EN ZONE URBAINE

CHAPITRE 2 – CARACTERISTIQUES URBAINES, ARCHITECTURALES, ENVIRONNEMENTALES ET PAYSAGERES

2.1 – Volumétrie et implantation des constructions

a. Indice de densité

Tableau des emprises au sol maximales autorisées et pourcentage minimum d'espaces verts exigés selon les indices portés dans le nom de la zone.

| Indice | Emprise au sol* maximale des constructions* | Pourcentage minimum d'espaces verts | | |
|----------|---|---|---|---|
| | | Pourcentage total minimum d'espace vert | Règle de répartition du minimum d'espace vert imposé | |
| | | | Pourcentage <u>minimum</u> d'espaces verts de pleine terre* | Pourcentage <u>maximum</u> comptabilisable en espaces verts perméables complémentaires* |
| a | 70% de la surface de l'unité foncière | 20% de la surface de l'unité foncière* | 10% | 10% |
| b | 60 % de la surface de l'unité foncière* | 30% de la surface de l'unité foncière* | 15% | 15% |
| c | 50 % de la surface de l'unité foncière* | 30% de la surface de l'unité foncière* | 15% | 15% |
| d | + 35 m² d'emprise au sol par construction principale existante* | 50% des espaces libres de toute construction* | 30% | 20% |
| e | 30 % de la surface de l'unité foncière* | 45% de la surface de l'unité foncière* | 35% | 10% |

* une proportion majoritaire de la surface des espaces de pleine terre issue du calcul doit servir en priorité à la gestion des eaux pluviales.

Dans le secteur « M », une emprise au sol maximale de 80% de la surface de l'unité foncière est autorisée uniquement en rez-de-chaussée et pour des constructions à destination en rez-de-chaussée de commerces et activités de services ou d'équipements d'intérêt collectif et services publics. Les niveaux situés au-dessus du rez-de-chaussée devront respecter l'emprise au sol définie par l'indice.

IV. DISPOSITIONS PARTICULIÈRES APPLICABLES EN ZONE URBAINE

CHAPITRE 2 – CARACTERISTIQUES URBAINES, ARCHITECTURALES, ENVIRONNEMENTALES ET PAYSAGERES

2.1 – Volumétrie et implantation des constructions

b. Implantation des constructions

Rappel : Le règlement des zones U est complété par le titre II présentant les dispositions générales et le titre III du présent règlement qui fixe les dispositions communes applicables à toutes les zones.

| Dispositions applicables à l'indice 1 | |
|---|---|
| IMPLANTATION par rapport aux voies* et implantation par rapport aux emprises publiques | <p>Les constructions principales peuvent être implantées à l'alignement ou en retrait. En cas de rez-de-chaussée à destination de commerces et activités de service, les constructions doivent être implantées à l'alignement.</p> <p>En cas de rez-de-chaussée à destination d'habitation, les constructions doivent soit :</p> <ul style="list-style-type: none"> • être implantées en retrait de 2,5 mètres minimum • présenter un niveau de plancher bas du rez-de-chaussée réhaussé d'au moins 1 mètre par rapport au niveau du trottoir. <p>Les constructions doivent par ailleurs respecter les implantations spécifiques figurant sur le plan de zonage</p> |
| IMPLANTATION par rapport aux limites séparatives | <p>Les constructions principales peuvent être implantées en limite séparative latérale ou en retrait.</p> <p>Les constructions principales doivent obligatoirement être implantées en retrait des limites séparative de fond de parcelle.</p> <p>En cas de retrait, celui-ci sera de :</p> <ul style="list-style-type: none"> • 3 mètres minimum si la façade et/ou la toiture de la construction principale ne comporte pas d'ouvertures créant des vues, en vis-à-vis de la limite séparative latérale. • 6 mètres minimum si la façade et/ou la toiture de la construction principale comporte au moins une ouverture créant des vues, en vis-à-vis de la limite séparative latérale. • 8 mètres minimum en vis-à-vis de la limite séparative de fond de parcelle • 12 mètres minimum en vis-à-vis d'une limite séparative correspondant à une limite de zone avec une zone indicée « R ». |
| IMPLANTATION des constructions les unes par rapport aux autres sur une même unité foncière | <p>Lorsque au moins deux constructions principales implantées sur la même unité foncière ne sont pas contiguës, la distance entre ces deux constructions doit être au moins égale à :</p> <ul style="list-style-type: none"> • 4 mètres si les deux façades en vis-à-vis des constructions ne comportent pas d'ouvertures créant des vues, • 8 mètres si au moins l'une des façades en vis-à-vis des constructions comporte au moins une ouverture créant des vues. |

IV. DISPOSITIONS PARTICULIÈRES APPLICABLES EN ZONE URBAINE

CHAPITRE 2 – CARACTERISTIQUES URBAINES, ARCHITECTURALES, ENVIRONNEMENTALES ET PAYSAGERES

2.1 – Volumétrie et implantation des constructions

| Dispositions applicables à l'indice 2 | |
|---|--|
| IMPLANTATION par rapport aux voies et implantation par rapport aux emprises publiques | <p>Les constructions principales doivent être implantées en retrait de 5 mètres minimum de l'alignement des voies ou emprises publiques.</p> <p>Toutefois, une implantation différente de la règle générale peut être accordée si cela permet une accroche qualitative avec une construction voisine existante ou en cas de rez-de-chaussée à destination de commerces et activités de service implantés à l'alignement.</p> <p>Les constructions doivent par ailleurs respecter les implantations spécifiques figurant sur le plan de zonage.</p> |
| IMPLANTATION par rapport aux limites séparatives | <p>Les constructions principales peuvent être implantées en limite séparative latérale ou en retrait.</p> <p>Les constructions principales doivent obligatoirement être implantées en retrait des limites séparative de fond de parcelle.</p> <p>En cas de retrait, celui-ci sera de :</p> <ul style="list-style-type: none"> • 4 mètres minimum si la façade et/ou la toiture de la construction principale ne comporte pas d'ouvertures créant des vues, en vis-à-vis de la limite séparative latérale. • 8 mètres minimum si la façade et/ou la toiture de la construction principale comporte au moins une ouverture créant des vues, en vis-à-vis de la limite séparative latérale. • 8 mètres minimum en vis-à-vis de la limite séparative de fond de parcelle • 12 mètres minimum en vis-à-vis d'une limite séparative correspondant à une limite de zone avec une zone indiquée « R ». |
| IMPLANTATION des constructions les unes par rapport aux autres sur une même unité foncière | <p>Lorsque au moins deux constructions principales implantées sur la même unité foncière ne sont pas contiguës, la distance entre ces deux constructions doit être au moins égale à :</p> <ul style="list-style-type: none"> • 4 mètres si les deux façades en vis-à-vis des constructions ne comportent pas d'ouvertures créant des vues, • 8 mètres si au moins l'une des façades en vis-à-vis des constructions comporte au moins une ouverture créant des vues. |

IV. DISPOSITIONS PARTICULIÈRES APPLICABLES EN ZONE URBAINE

CHAPITRE 2 – CARACTERISTIQUES URBAINES, ARCHITECTURALES, ENVIRONNEMENTALES ET PAYSAGERES

2.1 – Volumétrie et implantation des constructions

| Dispositions applicables à l'indice 3 | |
|---|---|
| IMPLANTATION par rapport aux voies et implantation par rapport aux emprises publiques | <p>Les constructions doivent être implantées de manière harmonieuse avec le tissu urbain environnant et dans la continuité des constructions voisines.</p> <p>Les constructions principales doivent être implantées dans une bande de 25 mètres comptée à partir de l'alignement des voies ouvertes à la circulation publique existante à la date d'approbation du PLU (XX/XX/XXXX) en vis-à-vis de l'accès principal à la parcelle.</p> |
| IMPLANTATION par rapport aux limites séparatives | <p>Les constructions principales peuvent être implantées en limite séparative latérale ou en retrait.</p> <p>Les constructions principales doivent obligatoirement être implantées en retrait des limites séparative de fond de parcelle.</p> <p>En cas de retrait, celui-ci sera de :</p> <ul style="list-style-type: none"> • 4 mètres minimum si la façade et/ou la toiture de la construction principale ne comporte pas d'ouvertures créant des vues, en vis-à-vis de la limite séparative latérale. • 8 mètres minimum si la façade et/ou la toiture de la construction principale comporte au moins une ouverture créant des vues, en vis-à-vis de la limite séparative latérale. • 8 mètres minimum en vis-à-vis de la limite séparative de fond de parcelle • 12 mètres minimum en vis-à-vis d'une limite séparative correspondant à une limite de zone avec une zone indiquée « R ». Si la parcelle comprend au moins deux limites séparatives correspondant à des limites de zone avec une zone indiquée « R » dans ce cas, la règle s'applique uniquement sur une seule limite séparative. En vis-à-vis des autres limites séparatives, les constructions doivent respecter les règles de retrait ci-avant. |
| IMPLANTATION des constructions les unes par rapport aux autres sur une même unité foncière | <p>Lorsque au moins deux constructions principales implantées sur la même unité foncière ne sont pas contiguës, la distance entre ces deux constructions doit être au moins égale à :</p> <ul style="list-style-type: none"> • La moitié de la hauteur de la façade la plus haute mesurée au point le plus haut ($L=h/2$) avec 4 mètres minimum si les deux façades en vis-à-vis des constructions ne comportent pas d'ouvertures créant des vues, • La hauteur de la façade la plus haute mesurée au point le plus haut ($L=h$) avec 8 mètres minimum si au moins l'une des façades en vis-à-vis des constructions comporte au moins une ouverture créant des vues. |

IV. DISPOSITIONS PARTICULIÈRES APPLICABLES EN ZONE URBAINE

CHAPITRE 2 – CARACTERISTIQUES URBAINES, ARCHITECTURALES, ENVIRONNEMENTALES ET PAYSAGERES

2.1 – Volumétrie et implantation des constructions

| Dispositions applicables à l'indice 4 | |
|--|--|
| IMPLANTATION par rapport aux voies et implantation par rapport aux emprises publiques | <p>Les extensions des constructions principales existantes à la date d'approbation du PLU (XX/XX/XXXX) doivent être situées obligatoirement à l'arrière de la construction principale comportant l'habitation.</p> <p>Les extensions des constructions principales existantes à la date d'approbation du PLU (XX/XX/XXXX) implantées dans la marge de retrait par rapport à l'alignement de la voie où se situe l'accès principal de la parcelle sont interdites. En cas de parcelles à l'angle ou longée par plusieurs voies, cette interdiction ne s'applique que pour l'alignement de la voie où se situe l'accès principal de la parcelle.</p> |
| IMPLANTATION par rapport aux limites séparatives | <p>Les extensions des constructions principales existantes à la date d'approbation du PLU (XX/XX/XXXX) peuvent être implantées en limite séparative ou en retrait.</p> <p>En cas de retrait,</p> <ul style="list-style-type: none">• si la façade et/ou la toiture de l'extension comporte au moins une ouverture créant des vues, en vis-à-vis de la limite séparative, la marge de retrait doit être au moins égale 4 mètres.• 8 mètres des limites séparatives de fond de parcelle |
| IMPLANTATION des constructions* les unes par rapport aux autres sur une même unité foncière | <p>Lorsque au moins deux constructions principales implantées sur la même unité foncière ne sont pas contiguës, la distance entre ces deux constructions doit être au moins égale à :</p> <ul style="list-style-type: none">• 4 mètres si les deux façades en vis-à-vis des constructions ne comportent pas d'ouvertures créant des vues,• 8 mètres si au moins l'une des façades en vis-à-vis des constructions comporte au moins une ouverture créant des vues. |

IV. DISPOSITIONS PARTICULIÈRES APPLICABLES EN ZONE URBAINE

CHAPITRE 2 – CARACTERISTIQUES URBAINES, ARCHITECTURALES, ENVIRONNEMENTALES ET PAYSAGERES

2.1 – Volumétrie et implantation des constructions

| Dispositions applicables à l'indice 5 | |
|--|---|
| IMPLANTATION par rapport aux voies* et implantation par rapport aux emprises publiques | <p>Les constructions principales doivent être implantées en retrait de 5 mètres minimum de l'alignement des voies ou emprises publiques.</p> <p>Les constructions principales doivent être implantées dans une bande de 25 mètres comptée à partir de l'alignement des voies ouvertes à la circulation publique en vis-à-vis de l'accès principal à la parcelle.</p> |
| IMPLANTATION par rapport aux limites séparatives | <p>Les constructions principales peuvent être implantées sur une limite séparative latérale maximum et en retrait de toutes les autres limites séparatives.</p> <p>En cas de retrait, celui-ci sera de :</p> <ul style="list-style-type: none">• 3 mètres minimum si la façade et/ou la toiture de la construction principale ne comporte pas d'ouvertures créant des vues, en vis-à-vis de la limite séparative.• 8 mètres minimum si la façade et/ou la toiture de la construction principale comporte au moins une ouverture créant des vues, en vis-à-vis de la limite séparative. |
| IMPLANTATION des constructions* les unes par rapport aux autres sur une même unité foncière | <p>Lorsque au moins deux constructions principales implantées sur la même unité foncière ne sont pas contiguës, la distance entre ces deux constructions doit être au moins égale à :</p> <ul style="list-style-type: none">• 6 mètres si les deux façades en vis-à-vis des constructions ne comportent pas d'ouvertures créant des vues,• 12 mètres si au moins l'une des façades en vis-à-vis des constructions comporte au moins une ouverture créant des vues. |

IV. DISPOSITIONS PARTICULIÈRES APPLICABLES EN ZONE URBAINE

CHAPITRE 2 – CARACTERISTIQUES URBAINES, ARCHITECTURALES, ENVIRONNEMENTALES ET PAYSAGERES

2.1 – Volumétrie et implantation des constructions

| Dispositions applicables à l'indice 6 | |
|--|--|
| IMPLANTATION par rapport aux voies* et implantation par rapport aux emprises publiques | Les constructions principales doivent être implantées en retrait de 5 mètres minimum de l'alignement des voies ou emprises publiques. |
| IMPLANTATION par rapport aux limites séparatives | Les constructions principales peuvent être implantées sur une limite séparative latérale maximum et en retrait de toutes les autres limites séparatives. En cas de retrait, celui-ci sera de : <ul style="list-style-type: none">• 3 mètres minimum si la façade et/ou la toiture de la construction principale ne comporte pas d'ouvertures créant des vues, en vis-à-vis de la limite séparative.• 6 mètres minimum si la façade et/ou la toiture de la construction principale comporte au moins une ouverture créant des vues, en vis-à-vis de la limite séparative. |
| IMPLANTATION des constructions* les unes par rapport aux autres sur une même unité foncière | Lorsque au moins deux constructions principales implantées sur la même unité foncière ne sont pas contiguës, la distance entre ces deux constructions doit être au moins égale à : <ul style="list-style-type: none">• 6 mètres si les deux façades en vis-à-vis des constructions ne comportent pas d'ouvertures créant des vues,• 12 mètres si au moins l'une des façades en vis-à-vis des constructions comporte au moins une ouverture créant des vues. |

IV. DISPOSITIONS PARTICULIÈRES APPLICABLES EN ZONE URBAINE

CHAPITRE 2 – CARACTERISTIQUES URBAINES, ARCHITECTURALES, ENVIRONNEMENTALES ET PAYSAGERES

2.1 – Volumétrie et implantation des constructions

| Dispositions applicables à l'indice 7 | |
|--|---|
| IMPLANTATION par rapport aux voies* et implantation par rapport aux emprises publiques | Les constructions principales doivent être implantées en retrait de 5 mètres minimum de l'alignement des voies ou emprises publiques. |
| IMPLANTATION par rapport aux limites séparatives | <p>Les constructions principales doivent être implantées en retrait de toutes les limites séparatives.</p> <p>La distance de retrait sera de :</p> <ul style="list-style-type: none">• La moitié de la hauteur de la façade mesurée au point le plus haut ($L=h/2$) avec un minimum de 4 mètres si la façade de la construction principale ne comporte pas d'ouvertures créant des vues, en vis-à-vis de la limite séparative.• La hauteur de la façade mesurée au point le plus haut ($L=h$) avec un minimum de 8 mètres si la façade et/ou la toiture de la construction principale comporte au moins une ouverture créant des vues, en vis-à-vis de la limite séparative. |
| IMPLANTATION des constructions* les unes par rapport aux autres sur une même unité foncière | <p>Lorsque au moins deux constructions principales implantées sur la même unité foncière ne sont pas contiguës, la distance entre ces deux constructions doit être au moins égale à :</p> <ul style="list-style-type: none">• La moitié de la hauteur de la façade la plus haute mesurée au point le plus haut ($L=h/2$) avec 8 mètres minimum si les deux façades en vis-à-vis des constructions ne comportent pas d'ouvertures créant des vues,• La hauteur de la façade la plus haute mesurée au point le plus haut ($L=h$) avec 12 mètres minimum si au moins l'une des façades en vis-à-vis des constructions comporte au moins une ouverture créant des vues. |

IV. DISPOSITIONS PARTICULIÈRES APPLICABLES EN ZONE URBAINE

CHAPITRE 2 – CARACTERISTIQUES URBAINES, ARCHITECTURALES, ENVIRONNEMENTALES ET PAYSAGERES

2.1 – Volumétrie et implantation des constructions

| Dispositions applicables à l'indice 8 | |
|--|--|
| IMPLANTATION par rapport aux voies* et implantation par rapport aux emprises publiques | Les constructions principales doivent être implantées en retrait de 5 mètres minimum de l'alignement des voies ou emprises publiques. |
| IMPLANTATION par rapport aux limites séparatives | Les constructions principales peuvent être implantées en limite séparative ou en retrait. En cas de retrait, celui-ci sera de : <ul style="list-style-type: none">• La moitié de la hauteur de la façade mesurée au point le plus haut ($L=h/2$). |
| IMPLANTATION des constructions* les unes par rapport aux autres sur une même unité foncière | Lorsque au moins deux constructions principales implantées sur la même unité foncière ne sont pas contiguës, la distance entre ces deux constructions doit être au moins égale à : <ul style="list-style-type: none">• La moitié de la hauteur de la façade la plus haute mesurée au point le plus haut ($L=h/2$) avec 6 mètres minimum |

IV. DISPOSITIONS PARTICULIÈRES APPLICABLES EN ZONE URBAINE

CHAPITRE 2 – CARACTERISTIQUES URBAINES, ARCHITECTURALES, ENVIRONNEMENTALES ET PAYSAGERES

2.2 – Hauteur maximale des constructions

La hauteur maximale autorisée des constructions est une hauteur exprimée en mètres. Celle-ci repose sur les éléments suivants :

- Une hauteur maximum au point le plus haut de la construction (H) exprimée par le dernier nombre porté par le nom du secteur.
- Une hauteur maximale de façade (h) définie à l'égout du toit ou au pied de l'acrotère* des terrasses
- A cette hauteur maximale autorisée est associé le tableau de correspondance ci-dessous affichant le nombre de niveaux maximum admis pour une hauteur donnée :

| Hauteur totale maximale de la construction = indice porté dans la zone (H) | Nombre de niveaux maximum admis pour les constructions | Hauteur maximale en mètres de la façade (h) |
|--|--|---|
| 9 | R+1+C | 6 |
| 10 | R+1+C | 7 |
| 12 | R+2 ou R+2+C / R+2+A | 9 |
| 16 | En zone UM : R+3+C / R+3+A | 13 |
| | En zones UR, UAs et AUAs : R+4 | 16 |

Le « R » correspond au rez-de-chaussée, le chiffre au nombre d'étage et le « C » au comble ou « A » à l'attique.

Un secteur de hauteur spécifique est identifié sur le plan de zonage au sein duquel la hauteur maximale autorisée est de :

| Hauteur totale maximale de la construction (H) | Nombre de niveaux maximum admis pour les constructions | Hauteur maximale en mètres de la façade (h) |
|--|--|---|
| 18 | R+4+A | 15 |

CHAPITRE 2 – CARACTERISTIQUES URBAINES, ARCHITECTURALES, ENVIRONNEMENTALES ET PAYSAGERES

2.3 – Aspect extérieur des constructions

Les terrains bâtis ou non bâtis, les constructions de toute nature, doivent être aménagés et entretenus de façon à ne porter atteinte ni à l'hygiène, ni à l'harmonie des paysages, dans le respect des caractéristiques des quartiers des Clayes sous-Bois

L'autorisation ou la déclaration nécessaire à la réalisation des travaux peut être refusée ou n'être accordée que sous réserve de l'observation des prescriptions spéciales si les constructions, par leur situation, leur architecture, les dimensions ou l'aspect extérieur des bâtiments ou ouvrages à édifier ou à modifier sont 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 (conformément à l'article R111-27 du Code de l'urbanisme).

Les imitations de matériaux, tels que faux moellons, fausses briques, faux pans de bois et faux marbres, ainsi que l'emploi en parements extérieurs de matériaux de type synthétique ou non qualitatifs sont interdits.

LES VOLUMÉTRIES

Pour les indices 2 et 3 concernés par l'OAP centre bourg (séquence 3 centre ancien), les nouvelles constructions doivent concourir à conserver et mettre en valeur la morphologie de village-rue existante. L'aspect architectural global du secteur à caractère patrimonial doit être préservé tout en permettant des interventions ponctuelles sur le bâti.

Pour l'**indice 4**, les proportions volumétriques des constructions principales existantes d'origine et l'homogénéité architecturales des ensembles urbains doivent être préservées et constituer un référent pour les surélévations. Les extensions des constructions existantes doivent être limitées à un niveau en rez-de-chaussée.

Indépendamment des règles fixées ci-après, d'autres dispositions pourront être employées ponctuellement pour des constructions annexes ou petits volumes de transition non visibles de l'espace public (zinc, cuivre, verrière, toit terrasse végétalisée) à condition de justifier de leur bonne insertion à l'ensemble bâti et de rester en proportion modeste (20% maximum) par rapport à la totalité du projet ou de l'existant.

LES FAÇADES

A titre de rappel : pour les enseignes publicitaires, les constructions doivent respecter le règlement local de publicité intercommunal (RLPi) en vigueur.

Toutes les façades des constructions doivent être traitées avec le même soin que les façades principales et en harmonie avec elles.

Toute intervention sur une façade doit conduire à améliorer l'aspect extérieur de la construction ainsi que son état sanitaire et / ou sa performance énergétique.

Doivent ainsi être privilégiés les techniques, matériaux et couleurs ne dévalorisant pas le caractère - notamment patrimonial – des constructions, ni leur intégration dans leur environnement.

Les opérations de ravalement de façade doivent contribuer à mettre ou remettre en valeur les caractéristiques architecturales, des constructions telles que les décors, modénatures, ordonnancement des baies, devantures, couvertures, etc.

Lorsqu'elles sont autorisées, les opérations d'isolation par l'extérieur qui s'accompagnent de la pose d'un bardage extérieur, doivent présenter une harmonie avec les constructions environnantes en matière de matériaux, de couleurs et de mise en œuvre.

CHAPITRE 2 – CARACTERISTIQUES URBAINES, ARCHITECTURALES, ENVIRONNEMENTALES ET PAYSAGERES

2.3 – Aspect extérieur des constructions

La nature et la couleur des enduits, des matériaux de revêtement de façade et des peintures (y compris celles des menuiseries extérieures, des ferronneries, etc.) doivent être choisies dans le respect de la typologie architecturale de la construction et rechercher l'harmonie architecturale de la construction et de celle des constructions avoisinantes

Sauf en cas d'impossibilité technique, les ouvrages en pierre de taille, en brique, en moellon, prévus pour être apparents et les éléments d'ornementation tels que les ferronneries, les corniches, les volets, etc. doivent être préservés.

Les matériaux destinés à être recouverts (carreaux de plâtre, brique creuse, parpaing, aggloméré de béton...) seront obligatoirement enduits (gratté, taloché, brossé, projeté au balais) y compris sur les parties de clôture pleine.

Les imitations de matériaux ainsi que l'utilisation de tôles métalliques non traitées sont interdites

Uniquement en zone indicée « As », les matériaux tels que les bardages métalliques traités ou laqués, le verre, l'acier traité ou laqué, le bois, les panneaux marbriers sont autorisés en parement. Les éléments de modénature des façades peuvent être réalisés en béton ou en métal.

Les dispositifs techniques (climatisation, pompe à chaleur...) devront être installés de façon à ne pas être visible depuis l'espace public ou dissimulés par un élément de masquage, coffre en harmonie avec la façade.

Les dispositifs techniques en saillie sont interdits sur le domaine public.

Dans un objectif d'esthétique urbaine, les travaux d'entretien courant, tels que les mises en peinture, y compris à l'identique de l'existant, sont interdits s'ils ont pour effet de contrevenir aux dispositions précédentes. Les enduits teintés dans la masse sont préférés aux peintures, en raison de leur durabilité.

Les vérandas doivent favoriser des aspects légers et transparents facilitant leur intégration dans l'environnement.

LES PERCEMENTS EN FACADES

Les percements doivent être intégrés dans la composition générale des façades (proportions, rythme et éléments de modénature). Les techniques et choix de percements doivent être étudiés en fonction des caractéristiques des constructions.

Pour les **indices 3,4 et 5**, les proportions des percements devront respecter celles des percements d'origine.

Il n'est pas fixé de règle en cas de nouvelle construction principale.

LES MENUISERIES

Les volets battants doivent être pleins ou à persiennes.

Pour les constructions neuves les caissons de volets roulants visibles depuis l'extérieur sont interdits.

CHAPITRE 2 – CARACTERISTIQUES URBAINES, ARCHITECTURALES, ENVIRONNEMENTALES ET PAYSAGERES

2.3 – Aspect extérieur des constructions

LES DEVANTURES COMMERCIALES

A titre de rappel, les devantures commerciales doivent respecter le règlement local de publicité intercommunal (RLPi) en vigueur.

Les devantures commerciales doivent être conçues en harmonie avec les dimensions et la composition de la façade dans laquelle elles s'intègrent, sans masquer les éléments décoratifs architecturaux.

Les percements destinés à recevoir des vitrines doivent respecter la composition d'ensemble de la façade et doivent être adaptés à l'architecture de la construction.

Les dispositifs techniques (climatisation, pompe à chaleur...) devront être installés de façon à ne pas être visibles depuis l'espace public ou dissimulés par un élément de masquage en harmonie avec la façade (coffre). Les dispositifs techniques en saillie sont interdits sur le domaine public.

Le choix des matériaux et des couleurs doit se faire dans le respect de la typologie architecturale de la construction et de son environnement bâti.

Sauf impossibilité d'ordre technique ou architectural, les coffres d'enroulement des grilles de fermeture ne doivent pas être disposés en saillie. Les dispositifs de protection doivent en outre privilégier une transparence visuelle maximale.

LES TOITURES

Dans tous les secteurs, les toitures doivent présenter une simplicité de volume et une unité de conception.

Types de pentes

En cas de toitures à pente :

- **En zone indicées « M, R, Rs »**, les pentes de toiture des volumes principaux sont comprises entre 25° et 45 °par rapport à l'horizontale. Ces dispositions ne s'appliquent pas aux bâtiments annexes ou garages accolés, aux avancées de toitures de petite dimension et aux vérandas qui pourront être à une seule pente d'inclinaison minimale de 10°.
- **En zone indicée « As »**, les pentes de toitures ne sont pas réglementées.

En cas de toiture terrasse :

- Les toitures terrasses non accessibles doivent être végétalisées et comprendre un accès pour l'entretien ou intégrer un dispositif de production d'énergie renouvelable, hors installation technique.

Couvertures

Les toitures de type ondulées, tôles, plastiques ou fibrociment, polyester, polyvinyle, tuiles de couleur vive, shingle sont interdits hormis pour les abris de jardin.

Si plusieurs types de matériaux de couverture sont déjà existants, les couvertures doivent homogénéiser vers plus de qualité architecturale en cohérence avec les caractéristiques des constructions existantes.

Accessoires techniques, etc.

Les accessoires techniques tels que les édicules d'ascenseur, extracteurs, caissons de climatisation ou pompes à chaleur, ligne de vie, garde-corps de sécurité, etc. doivent être masqués dans le volume de la toiture ou être disposés au sol compris dans des coffrets non visibles depuis la voie publique.

Les autres dispositifs (antennes, etc.) doivent être disposés de manière à limiter leur impact visuel depuis les emprises et voies publiques.

CHAPITRE 2 – CARACTERISTIQUES URBAINES, ARCHITECTURALES, ENVIRONNEMENTALES ET PAYSAGERES

2.3 – Aspect extérieur des constructions

Ouverture en toiture

Les ouvertures créées dans le volume d'un comble (châssis, lucarnes, etc.) doivent présenter des dimensions et un ordonnancement cohérent avec la composition de la façade (alignement des ouvertures).

Uniquement en zone indicées « M, R, Rs », la somme des largeurs des ouvertures de toiture ne devra pas excéder la moitié de la longueur de la toiture.

Les éléments tels que lucarnes et conduits de cheminées doivent respecter les formes, proportions et matériaux traditionnels, et s'inspirer de leurs différents modèles.

LES RACCORDEMENTS AUX RESEAUX

- Les raccordements aux réseaux doivent être prioritairement souterrains. En cas d'impossibilité d'enfouissement des réseaux (électrique, téléphonique...) ceux-ci doivent être réalisés afin d'être peu visibles en façade depuis le domaine public.
- La dimension et l'emplacement des armoires techniques doivent être intégrés à un élément constructif et le moins visible possible depuis l'espace public.

LES CLOTURES

A/ Dispositions applicables aux clôtures à l'alignement des voies publiques ou privées, ou emprises publiques :

Pour les **zones indicées « M, R et Rs »** : la hauteur de toutes clôtures est limitée à **1,80 mètre** à l'alignement. Cette hauteur maximale peut être dépassée en cas de réfection à l'identique de la clôture. En cas de clôture végétale séparant un espace de stationnement ou un équipement d'intérêt collectif et services publics, la hauteur peut être portée à **2,50 mètres**.

Pour le zones indicées « As », la hauteur maximale de la clôture est limitée à **2,50 mètres** à l'alignement.

De manière générale, la hauteur des portails et portillons doit être équivalente à celle de la clôture. Un dépassement de la hauteur des poteaux de 0,20 m maximum est toléré.

IV. DISPOSITIONS PARTICULIÈRES APPLICABLES EN ZONE URBAINE

CHAPITRE 2 – CARACTERISTIQUES URBAINES, ARCHITECTURALES, ENVIRONNEMENTALES ET PAYSAGERES

2.3 – Aspect extérieur des constructions

Les matériaux dangereux coupant et contendant de types tessons, barbelés, etc. sont interdits.

Dans le cas de clôtures végétale :

- Les haies doivent être composées d'au moins trois essences locales (différentes ou similaires), implantées dans le respect des règles du Code civil. Doivent être choisis des végétaux ayant le même rythme de croissance afin de permettre un bon développement de tous les végétaux, et éviter les haies taillées monotones et rigides constituées d'une seule essence (thuyas, chamaecyparis, cupressus...), qui banalisent le paysage urbain. La plantation de thuya est interdite.
- Toute haie végétale de clôture existante doit être conservée ou remplacées par des plantations équivalentes, à l'exception de haie de tuyas qui seront remplacées par une haie végétale composée d'au moins trois essences locales.
- Le doublage des haies végétales par un grillage est autorisé. En cas de doublage, privilégier un grillage à l'intérieur de couleur foncé (gris, noir, vert), peu couvrant ni visibles depuis l'extérieur, au motif simple et rigide afin d'éviter l'affaissement de la clôture.

Le long de l'Aqueduc de l'Avre, les clôtures doivent obligatoirement être constituées de haies vives doublées ou non de grillages.

B/ Dispositions applicables aux clôtures en limites séparatives :

la hauteur de toutes clôtures est limitée à **2,20 mètre**. Cette hauteur maximale peut être dépassée en cas de réfection à l'identique de la clôture.

Dans le cas de clôtures végétales :

- Les haies doivent être composées d'au moins trois essences locales (différentes ou similaires), implantées dans le respect des règles du Code civil. Doivent être choisis des végétaux ayant le même rythme de croissance afin de permettre un bon développement de tous les végétaux, et éviter les haies taillées monotones et rigides constituées d'une seule essence (chamaecyparis, cupressus...), qui banalisent le paysage urbain. La plantation de thuya est interdite.
- Toute haie végétale de clôture existante doit être conservée ou remplacées par des plantations équivalentes, à l'exception de haie de tuyas qui seront remplacées par une haie végétale composée d'au moins trois essences locales.
- Le doublage des haies végétales par un grillage est autorisé. En cas de doublage, privilégier un grillage de couleur foncé (gris, noir, vert), peu couvrant ni visibles depuis l'extérieur, au motif simple et rigide afin d'éviter l'affaissement de la clôture.

Les clôtures doivent permettre le passage de la petite faune.

Le long de l'Aqueduc de l'Avre, les clôtures doivent obligatoirement être constituées de haies vives doublées ou non de grillages.

IV. DISPOSITIONS PARTICULIÈRES APPLICABLES EN ZONE URBAINE



V. DISPOSITIONS PARTICULIÈRES APPLICABLES EN ZONES À URBANISER

V. DISPOSITIONS PARTICULIÈRES APPLICABLES EN ZONE À URBANISER

La zone AU comprend deux zones :

| | |
|-------------------|---|
| Zone AUais | Zone à urbaniser à vocation d'activité économique industrielle et tertiaire |
| Zone AUS | Zone à urbaniser stricte |

V. DISPOSITIONS PARTICULIÈRES APPLICABLES EN ZONE À URBANISER

CHAPITRE 1 – DESTINATIONS ET SOUS DESTINATIONS AUTORISÉES, INTERDITES OU AUTORISÉES SOUS CONDITIONS

1- Détails d'application par indice de secteur

Dispositions applicables en secteur « Ais »

| Sous-destinations | Interdites | Autorisées | Autorisées sous conditions particulières... |
|--|------------|------------|--|
| HABITATION | | | |
| Logement | | | À condition que : <ul style="list-style-type: none"> - Les logements soient destinés aux personnes dont la présence permanente est nécessaire pour assurer le fonctionnement, la surveillance ou le gardiennage des constructions et installations autorisées. - Les constructions soient limitées à 100 m² de surface de plancher par unité foncière. |
| Hébergement | | | |
| COMMERCES ET ACTIVITÉS DE SERVICES | | | |
| Artisanat et commerce de détail | | | À condition que : <ul style="list-style-type: none"> - Que leurs exigences de fonctionnement, lors de leur ouverture ou à terme soient compatibles avec les infrastructures existantes, notamment les voiries, l'assainissement et les capacités de stationnement. Les activités autorisées ne génèrent pas de flux de circulation inadaptés |
| Restauration | | | |
| Commerce de gros | | | |
| Activités de services avec accueil d'une clientèle | | | |
| Hôtel | | | |
| Autre hébergement touristique | | | |
| Cinéma | | | À condition que : <ul style="list-style-type: none"> - Que leurs exigences de fonctionnement, lors de leur ouverture ou à terme soient compatibles avec les infrastructures existantes, notamment les voiries, l'assainissement et les capacités de stationnement. - Les activités autorisées ne génèrent pas de flux de circulation inadaptés |
| AUTRES ACTIVITÉS DES SECTEURS PRIMAIRE, SECONDAIRE ET TERTIAIRE | | | |
| Industrie | | | À condition que : <ul style="list-style-type: none"> - Que leurs exigences de fonctionnement, lors de leur ouverture ou à terme soient compatibles avec les infrastructures existantes, notamment les voiries, l'assainissement et les capacités de stationnement. - Les activités autorisées ne génèrent pas de flux de circulation inadaptés |
| Entrepôt | | | |
| Bureau | | | |
| Centre de congrès et d'exposition | | | |
| Cuisine dédiée à la vente en ligne | | | |

V. DISPOSITIONS PARTICULIÈRES APPLICABLES EN ZONE À URBANISER

CHAPITRE 1 – DESTINATIONS ET SOUS DESTINATIONS AUTORISÉES, INTERDITES OU AUTORISÉES SOUS CONDITIONS

1- Détails d'application par indice de secteur

Dispositions applicables en secteur « Ais »

| Sous-destinations | Interdites | Autorisées | Autorisées sous conditions particulières... |
|---|------------|------------|---|
| ÉQUIPEMENTS D'INTÉRÊT COLLECTIF ET SERVICES PUBLICS | | | |
| Locaux et bureaux des administrations publiques et assimilés | | | À condition : <ul style="list-style-type: none"> - Que leurs exigences de fonctionnement, soient compatibles avec le caractère urbain ou résidentielle du secteur et avec les infrastructures existantes, notamment les voiries, réseaux, capacités en stationnement... - Pour les établissements d'enseignement, de santé et d'action sociale : de ne pas être situé dans un périmètre de 50 mètres autour d'une construction ou installation présentant des risques avérés (ICPE) pour la santé |
| Locaux techniques et industriels des administrations publiques et assimilés | | | |
| Établissements d'enseignement, de santé et d'action sociale | | | |
| Salles d'art et de spectacles | | | |
| Équipements sportifs | | | |
| Autres équipements recevant du public | | | |
| Lieux de culte | | | |
| EXPLOITATIONS AGRICOLES ET FORESTIÈRES | | | |
| Exploitation agricole | | | |
| Exploitation forestière | | | |

Les constructions sont autorisées à condition qu'elles s'intègrent dans un schéma d'ensemble portant sur l'ensemble de la zone et compatible avec l'OAP Puits à Loup. Ce schéma d'aménagement devra garantir une bonne insertion dans le site et assurer des liaisons automobiles et piétonnes satisfaisantes avec le tissu environnant. Il devra prévoir la réalisation des équipements nécessaires au bon fonctionnement de l'ensemble, et assurer une urbanisation cohérente et continue de l'ensemble de la zone. Il devra être compatible avec les prescriptions figurant dans les dispositions des orientations particulières d'aménagement (OAP) applicables à la zone.

V. DISPOSITIONS PARTICULIÈRES APPLICABLES EN ZONE À URBANISER

CHAPITRE 1 – DESTINATIONS ET SOUS DESTINATIONS AUTORISÉES, INTERDITES OU AUTORISÉES SOUS CONDITIONS

1- Détails d'application par indice de secteur

Dispositions applicables en secteur « S »

| Sous-destinations | Interdites | Autorisées | Autorisées sous conditions particulières... |
|---|------------|------------|---|
| HABITATION | | | |
| Logement | | | |
| Hébergement | | | |
| COMMERCES ET ACTIVITÉS DE SERVICES | | | |
| Artisanat et commerce de détail | | | |
| Restauration | | | |
| Commerce de gros | | | |
| Activités de services avec accueil d'une clientèle | | | |
| Hôtel | | | |
| Autre hébergement touristique | | | |
| Cinéma | | | |
| AUTRES ACTIVITÉS DES SECTEURS PRIMAIRE, SECONDAIRE ET TERTIAIRE | | | |
| Industrie | | | |
| Entrepôt | | | |
| Bureau | | | |
| Centre de congrès et d'exposition | | | |
| Cuisine dédiée à la vente en ligne | | | |
| ÉQUIPEMENTS D'INTÉRÊT COLLECTIF ET SERVICES PUBLICS | | | |
| Locaux et bureaux des administrations publiques et assimilés | | | |
| Locaux techniques et industriels des administrations publiques et assimilés | | | |
| Établissements d'enseignement, de santé et d'action sociale | | | |
| Salles d'art et de spectacles | | | |
| Équipements sportifs | | | |
| Autres équipements recevant du public | | | |
| Lieux de culte | | | |
| EXPLOITATIONS AGRICOLES ET FORESTIÈRES | | | |
| Exploitation agricole | | | |
| Exploitation forestière | | | |

CHAPITRE 1 – DESTINATIONS ET SOUS DESTINATIONS AUTORISÉES, INTERDITES OU AUTORISÉES SOUS CONDITIONS

2-Mixité fonctionnelle et sociale

Se reporter à l'article 6 et 7 des dispositions communes applicables en toute zone.

V. DISPOSITIONS PARTICULIÈRES APPLICABLES EN ZONE À URBANISER

CHAPITRE 2 – CARACTERISTIQUES URBAINES, ARCHITECTURALES, ENVIRONNEMENTALES ET PAYSAGERES

2.1 – Volumétrie et implantation des constructions

a. Indice de densité

Tableau des emprises au sol maximales autorisées et pourcentage minimum d'espaces verts exigés selon les indices portés dans le nom de la zone.

| Indice | Emprise au sol* maximale des constructions* | Pourcentage minimum d'espaces verts | | |
|----------|--|---|---|---|
| | | Pourcentage total minimum d'espace vert | Règle de répartition du minimum d'espace vert imposé | |
| | | | Pourcentage minimum d'espaces verts de pleine terre* | Pourcentage maximum comptabilisable en espaces verts perméables complémentaires* |
| b | 60 % de la surface de l'unité foncière* | 30% de la surface de l'unité foncière* | 15% | 15% |

* une proportion majoritaire de la surface des espaces de pleine terre issue du calcul doit servir en priorité à la gestion des eaux pluviales.

CHAPITRE 2 – CARACTERISTIQUES URBAINES, ARCHITECTURALES, ENVIRONNEMENTALES ET PAYSAGERES

2.1 – Volumétrie et implantation des constructions

b. Implantation des constructions

Rappel : Le règlement des zones AU réglementées est complété par le titre II présentant les dispositions générales et le titre III du présent règlement qui fixe les dispositions communes applicables à toutes les zones.

| Dispositions applicables à l'indice 8 | |
|--|---|
| IMPLANTATION par rapport aux voies* et implantation par rapport aux emprises publiques | <p>Les constructions principales doivent être implantées en retrait de 5 mètres minimum de l'alignement des voies ou emprises publiques.</p> <p>Les constructions principales doivent être implantées avec une distance minimum de 45 mètres depuis l'axe de la route nationale 12.</p> |
| IMPLANTATION par rapport aux limites séparatives | <p>Les constructions principales peuvent être implantées en limite séparative ou en retrait.</p> <p>En cas de retrait, celui-ci sera de :</p> <ul style="list-style-type: none"> • La moitié de la hauteur de la façade mesurée au point le plus haut ($L=h/2$). |
| IMPLANTATION des constructions* les unes par rapport aux autres sur une même unité foncière | <p>Lorsque au moins deux constructions principales implantées sur la même unité foncière ne sont pas contiguës, la distance entre ces deux constructions doit être au moins égale à :</p> <ul style="list-style-type: none"> • La moitié de la hauteur de la façade la plus haute mesurée au point le plus haut ($L=h/2$) avec 6 mètres minimum |

V. DISPOSITIONS PARTICULIÈRES APPLICABLES EN ZONE À URBANISER

CHAPITRE 2 – CARACTERISTIQUES URBAINES, ARCHITECTURALES, ENVIRONNEMENTALES ET PAYSAGERES

2.2 – Hauteur maximale des constructions

La hauteur maximale autorisée des constructions est une hauteur exprimée en mètres. Celle-ci repose sur les éléments suivants :

- Une hauteur maximum au point le plus haut de la construction (H) exprimée par le dernier nombre porté par le nom du secteur.
- Une hauteur maximale de façade (h) définie à l'égout du toit ou au pied de l'acrotère* des terrasses
- A cette hauteur maximale autorisée est associé le tableau de correspondance ci-dessous affichant le nombre de niveaux maximum admis pour une hauteur donnée :

| Hauteur totale maximale de la construction = indice porté dans la zone (H) | Nombre de niveaux maximum admis pour les constructions | Hauteur maximale en mètres de la façade (h) |
|--|--|---|
| 16 | R+4 uniquement en toiture terrasse ou R+3+C/R+3+A | 13 |

Le « R » correspond au rez-de-chaussée, le chiffre au nombre d'étage et le « C » au comble ou « A » à l'attique.

CHAPITRE 2 – CARACTERISTIQUES URBAINES, ARCHITECTURALES, ENVIRONNEMENTALES ET PAYSAGERES

2.3 – Aspect extérieur des constructions

Les terrains bâtis ou non bâtis, les constructions de toute nature, doivent être aménagés et entretenus de façon à ne porter atteinte ni à l'hygiène, ni à l'harmonie des paysages, dans le respect des caractéristiques des quartiers des Clayes sous-Bois

L'autorisation ou la déclaration nécessaire à la réalisation des travaux peut être refusée ou n'être accordée que sous réserve de l'observation des prescriptions spéciales si les constructions, par leur situation, leur architecture, les dimensions ou l'aspect extérieur des bâtiments ou ouvrages à édifier ou à modifier sont 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 (conformément à l'article R111-27 du Code de l'urbanisme).

LES FAÇADES

A titre de rappel : pour les enseignes publicitaires, les constructions doivent respecter le règlement local de publicité intercommunal (RLPi) en vigueur.

Toutes les façades des constructions doivent être traitées avec le même soin que les façades principales et en harmonie avec elles.

Les matériaux destinés à être recouverts (carreaux de plâtre, brique creuse, parpaing, aggloméré de béton...) seront obligatoirement enduits (gratté, taloché, brossé, projeté au balais) y compris sur les parties de clôture pleine.

Les imitations de matériaux ainsi que l'utilisation de tôles métalliques non traitées sont interdites

Les matériaux tels que les bardages métalliques traités ou laqués, le verre, l'acier traité ou laqué, le bois, les panneaux marbriers sont autorisés en parement. Les éléments de modénature des façades peuvent être réalisés en béton ou en métal.

Les dispositifs techniques (climatisation, pompe à chaleur...) devront être installés de façon à ne pas être visible depuis l'espace public ou dissimulés par un élément de masquage, coffre en harmonie avec la façade.

Les dispositifs techniques en saillie sont interdits sur le domaine public.

LES TOITURES

Dans tous les secteurs, les toitures doivent présenter une simplicité de volume et une unité de conception.

LES RACCORDEMENTS AUX RESEAUX

- Les raccordements aux réseaux doivent être prioritairement souterrains. En cas d'impossibilité d'enfouissement des réseaux (électrique, téléphonique...) ceux-ci doivent être réalisés afin d'être peu visibles en façade depuis le domaine public.

LES CLOTURES

La hauteur maximale de la clôture est limitée à **2,50 mètres** à l'alignement.

Les matériaux et couleurs utilisés pour la clôture doivent être en harmonie avec la construction principale.

Les clôtures doivent permettre le passage de la petite faune.



VI. DISPOSITIONS PARTICULIÈRES APPLICABLES EN ZONES NATURELLES

VI. DISPOSITIONS PARTICULIÈRES APPLICABLES EN ZONES NATURELLES

La zone N comprend un sous-secteur Ns correspondant aux espaces verts à vocation de loisirs

| | |
|----------------|--------------------------------------|
| Zone N | Zone naturelle protégée |
| Zone Ns | Zone naturelle a vocation de loisirs |

VI. DISPOSITIONS PARTICULIÈRES APPLICABLES EN ZONES NATURELLES

ZONE N : ESPACES NATURELS

CHAPITRE 1 – DESTINATIONS ET SOUS DESTINATIONS AUTORISÉES, INTERDITES OU AUTORISÉES SOUS CONDITIONS

| Sous-destinations | Interdites | Autorisées | Autorisées sous conditions particulières... |
|--|------------|------------|---|
| HABITATION | | | |
| Logement | | | |
| Hébergement | | | |
| COMMERCES ET ACTIVITÉS DE SERVICES | | | |
| Artisanat et commerce de détail | | | |
| Restauration | | | |
| Commerce de gros | | | |
| Activités de services où s'effectue l'accueil d'une clientèle | | | |
| Hôtel | | | |
| Autre hébergement touristique | | | |
| Cinéma | | | |
| AUTRES ACTIVITÉS DES SECTEURS SECONDAIRES ET TERTIAIRES | | | |
| Industrie | | | |
| Entrepôt | | | |
| Bureau | | | |
| Cuisine dédiée à la vente en ligne | | | |
| Centre de congrès et d'exposition | | | |

VI. DISPOSITIONS PARTICULIÈRES APPLICABLES EN ZONES NATURELLES

ZONE N : ESPACES NATURELS

CHAPITRE 1 – DESTINATIONS ET SOUS DESTINATIONS AUTORISÉES, INTERDITES OU AUTORISÉES SOUS CONDITIONS

| Sous-destinations | Interdites | Autorisées | Autorisées sous conditions particulières... |
|---|------------|--------------|---|
| ÉQUIPEMENTS D'INTÉRÊT COLLECTIF ET SERVICES PUBLICS | | | |
| Locaux et bureaux des administrations publiques et assimilés | N | Ns | Sous réserve que les constructions et installations ne soient pas incompatibles avec l'exercice d'une activité agricole, pastorale ou forestière du terrain sur lequel elles sont implantées et qu'elles ne portent pas atteinte à la sauvegarde des espaces naturels et des paysages, conformément aux articles L.151-11 et L.151-12 du Code de l'urbanisme. |
| Locaux techniques et industriels des administrations publiques et assimilés | | N, Ns | Sous réserve que les constructions et installations ne soient pas incompatibles avec l'exercice d'une activité agricole, pastorale ou forestière du terrain sur lequel elles sont implantées et qu'elles ne portent pas atteinte à la sauvegarde des espaces naturels et des paysages, conformément aux articles L.151-11 et L.151-12 du Code de l'urbanisme. |
| Établissements d'enseignement, de santé et d'action sociale | N | Ns | Sous réserve que les constructions et installations ne soient pas incompatibles avec l'exercice d'une activité agricole, pastorale ou forestière du terrain sur lequel elles sont implantées et qu'elles ne portent pas atteinte à la sauvegarde des espaces naturels et des paysages, conformément aux articles L.151-11 et L.151-12 du Code de l'urbanisme. |
| Salles d'art et de spectacles | N | Ns | |
| Équipements sportifs | N | Ns | |
| Autres équipements recevant du public | N | Ns | |
| Lieux de culte | N | | |
| | | | |
| EXPLOITATIONS AGRICOLES ET FORESTIÈRES | | | |
| Exploitation agricole | | Ns | |
| Exploitation forestière | | Ns | |

ZONE N : ESPACES NATURELS

CHAPITRE 2 – CARACTERISTIQUES URBAINES, ARCHITECTURALES, ENVIRONNEMENTALES ET PAYSAGERES

2.1 - Implantation des constructions par rapport à l'alignement

Les constructions doivent être implantées en retrait de 6 mètres minimum par rapport à l'alignement.

2.2- Implantation des constructions par rapport aux limites séparatives

Les constructions peuvent être implantées sur les limites séparatives ou en retrait avec une distance minimum de retrait égal à la moitié de la hauteur de la façade mesurée au point le plus haut ($L=h/2$) avec un minimum de 6 mètres.

2.3 – Implantation des constructions sur un même terrain

Non réglementé.

2.4 - Emprise au sol maximale des constructions

L'emprise au sol des constructions à destination d'exploitation forestière ou agricole ne pourra excéder 10% de la surface de l'unité foncière.

L'emprise au sol des constructions à destination d'équipements d'intérêt collectif et services publics ne pourra excéder 20% de la surface de l'unité foncière.

2.5 - Hauteur maximale des constructions

La hauteur maximale des constructions est fixée à 10 mètres au point le plus haut.

2.6 – Aspect extérieur des constructions

Les constructions de toute nature doivent être aménagés et entretenus de façon à ne porter atteinte ni à l'hygiène, ni à l'harmonie des paysages.

L'autorisation ou la déclaration nécessaire à la réalisation des travaux peut être refusée ou n'être accordée que sous réserve de l'observation des prescriptions spéciales si les constructions, par leur situation, leur architecture, les dimensions ou l'aspect extérieur des bâtiments ou ouvrages à édifier ou à modifier sont 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 (conformément à l'article R111-27 du Code de l'urbanisme).

Par leur volume, leur architecture, les matériaux employés, les couleurs, les constructions doivent être intégrées de manière harmonieuse dans le paysage dans lequel elles sont situées.

L'ensemble d'une même construction (façades et toitures) doit être traité avec le même soin et présenter une harmonie d'ensemble.

ZONE N : ESPACES NATURELS

CHAPITRE 3 – TRAITEMENT ENVIRONNEMENTAL ET PAYSAGER DES ESPACES NON-BATIS ET ABORDS DES CONSTRUCTIONS

Tout projet devra chercher à limiter l'artificialisation et l'imperméabilisation des sols. Ainsi, pour les espaces libres restants destinés aux circulations et stationnement, toute imperméabilisation des sols est interdite s'il existe techniquement une alternative perméable.

Les espaces libres devront être végétalisés et arborés.

En zone N, une part de 80 % minimum de la superficie de l'unité foncière doit être traitée en espace vert de pleine terre.

En zone Ns, une part de 60 % minimum de la superficie de l'unité foncière doit être traitée en espace vert de pleine terre.



**VII. DISPOSITIONS PARTICULIÈRES APPLICABLES EN
ZONE AGRICOLE**

VI. DISPOSITIONS PARTICULIÈRES APPLICABLES EN ZONE AGRICOLE

ZONE A : ESPACES AGRICOLES

CHAPITRE 1 – DESTINATIONS ET SOUS DESTINATIONS AUTORISÉES, INTERDITES OU AUTORISÉES SOUS CONDITIONS

| Sous-destinations | Interdites | Autorisées | Autorisées sous conditions particulières... |
|--|------------|------------|---|
| HABITATION | | | |
| Logement | | | <p>Les dispositions ci-dessous s'appliquent sous réserve que les constructions et installations ne soient pas incompatibles avec l'exercice d'une activité agricole, pastorale ou forestière du terrain sur lequel elles sont implantées et qu'elles ne portent pas atteinte à la sauvegarde des espaces naturels et des paysages, conformément aux articles L.151-11 et L.151-12 du Code de l'urbanisme.</p> <p>Les logements à condition d'être nécessaire à l'activité agricole et que l'activité requière une présence permanente et rapprochée nécessitant une surveillance ou en continuité des constructions agricoles dans la limite de 1 logement de 150 m² de surface de plancher par exploitation agricole.</p> |
| Hébergement | | | |
| COMMERCES ET ACTIVITÉS DE SERVICES | | | |
| Artisanat et commerce de détail | | | |
| Restauration | | | |
| Commerce de gros | | | |
| Activités de services où s'effectue l'accueil d'une clientèle | | | |
| Hôtel | | | |
| Autre hébergement touristique | | | |
| Cinéma | | | |
| AUTRES ACTIVITÉS DES SECTEURS SECONDAIRES ET TERTIAIRES | | | |
| Industrie | | | |
| Entrepôt | | | |
| Bureau | | | |
| Cuisine dédiée à la vente en ligne | | | |
| Centre de congrès et d'exposition | | | |
| ÉQUIPEMENTS D'INTÉRÊT COLLECTIF ET SERVICES PUBLICS | | | |
| Locaux et bureaux des administrations publiques et assimilés | | | |

VI. DISPOSITIONS PARTICULIÈRES APPLICABLES EN ZONE AGRICOLE

| Sous-destinations | Interdites | Autorisées | Autorisées sous conditions particulières... |
|---|------------|------------|---|
| Locaux techniques et industriels des administrations publiques et assimilés | | | Sous réserve que les constructions et installations ne soient pas incompatibles avec l'exercice d'une activité agricole, pastorale ou forestière du terrain sur lequel elles sont implantées et qu'elles ne portent pas atteinte à la sauvegarde des espaces naturels et des paysages, conformément aux articles L.151-11 et L.151-12 du Code de l'urbanisme. |
| Établissements d'enseignement, de santé et d'action sociale | | | |
| Salles d'art et de spectacles | | | |
| Équipements sportifs | | | |
| Autres équipements recevant du public | | | |
| Lieux de culte | | | |
| EXPLOITATIONS AGRICOLES ET FORESTIÈRES | | | |
| Exploitation agricole | | | Sous réserve que les constructions et installations ne soient pas incompatibles avec l'exercice d'une activité agricole, pastorale ou forestière du terrain sur lequel elles sont implantées et qu'elles ne portent pas atteinte à la sauvegarde des espaces naturels et des paysages, conformément à l'article L.151-11 du Code de l'urbanisme. |
| Exploitation forestière | | | Sous réserve que les constructions et installations ne soient pas incompatibles avec l'exercice d'une activité agricole, pastorale ou forestière du terrain sur lequel elles sont implantées et qu'elles ne portent pas atteinte à la sauvegarde des espaces naturels et des paysages, conformément à l'article L.151-11 du Code de l'urbanisme. |

VI. DISPOSITIONS PARTICULIÈRES APPLICABLES EN ZONE AGRICOLE

ZONE A : ESPACES AGRICOLES

CHAPITRE 2 – CARACTERISTIQUES URBAINES, ARCHITECTURALES, ENVIRONNEMENTALES ET PAYSAGERES

2.1 - Implantation des constructions par rapport à l'alignement

Les constructions doivent être implantées en retrait de 6 mètres minimum par rapport à l'alignement,

La distance de retrait est portée à

- 10 mètres minimum en vis-à-vis de la limite du domaine public ferroviaire,
- 30 mètres minimum en vis-à-vis des routes départementales.

2.2- Implantation des constructions par rapport aux limites séparatives

Les constructions peuvent être implantées sur les limites séparatives ou en retrait avec une distance minimum de retrait égal à la moitié de la hauteur de la façade mesurée au point le plus haut ($L=h/2$) avec un minimum de 6 mètres.

2.3 – Implantation des constructions sur un même terrain

Il n'est pas fixé de règle.

2.4 - Emprise au sol maximale des constructions

L'emprise au sol de l'ensemble des constructions ne pourra excéder 10% de la surface de l'unité foncière.

2.5 - Hauteur maximale des constructions

Pour les constructions à destination d'habitation, la hauteur maximale est fixée à R+1+Combles et :

- 7 mètres à l'égout du toit
- 10 mètres au faitage.

Pour les constructions à destination d'exploitation agricole et forestière, la hauteur maximale est fixée à 12 mètres au point le plus haut.

2.6 – Aspect extérieur des constructions

Les constructions de toute nature doivent être aménagés et entretenus de façon à ne porter atteinte ni à l'hygiène, ni à l'harmonie des paysages.

L'autorisation ou la déclaration nécessaire à la réalisation des travaux peut être refusée ou n'être accordée que sous réserve de l'observation des prescriptions spéciales si les constructions, par leur situation, leur architecture, les dimensions ou l'aspect extérieur des bâtiments ou ouvrages à édifier ou à modifier sont 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 (conformément à l'article R111-27 du Code de l'urbanisme).

Par leur volume, leur architecture, les matériaux employés, les couleurs, les constructions doivent être intégrées de manière harmonieuse dans le paysage dans lequel elles sont situées.

L'ensemble d'une même construction (façades et toitures) doit être traité avec le même soin et présenter une harmonie d'ensemble.

VI. DISPOSITIONS PARTICULIÈRES APPLICABLES EN ZONE AGRICOLE

ZONE A : ESPACES AGRICOLES

CHAPITRE 3 – TRAITEMENT ENVIRONNEMENTAL ET PAYSAGER DES ESPACES NON-BATIS ET ABORDS DES CONSTRUCTIONS

Tout projet devra chercher à limiter l'artificialisation et l'imperméabilisation des sols. Ainsi, pour les espaces libres restants destinés aux circulations et stationnement, toute imperméabilisation des sols est interdite s'il existe techniquement une alternative perméable.

Les espaces libres devront être végétalisés et arborés.

VI. DISPOSITIONS PARTICULIÈRES APPLICABLES EN ZONE AGRICOLE



VIII. ANNEXES

VIII. ANNEXES

Liste des essences locales adaptées aux conditions climatiques

Le présent règlement fait référence aux essences locales adaptées aux conditions bioclimatiques à planter préférentiellement dans les jardins pour qualifier l'environnement végétal des constructions et préserver le caractère local.

Ces essences sont détaillées dans la liste illustrée présentée pages suivantes.

Il est souhaitable d'éviter de planter des essences banalisantes ou nuisibles :

- Les Thuya, le Laurier du Portugal, le Cotoneaster très banalisant pour le territoire car utilisé partout uniformément, sans identité spécifique
- La plantation de Buddleia, d'Herbe de la Pampa, de Phyllostachis (espèce de bambou) ou de Renouée du Japon (Reynoutria Japonica) car il s'agit de plantes envahissantes dont le développement, y compris sur les parcelles voisines, sera difficile à contrôler par la suite

Les espèces à planter conseillées pour les parcelles en bordure de cours d'eau sont les suivantes :

- Acer pseudoplatanus (érable sycomore)
- Alnus glutinosa (aulne glutineux)
- Cornus sanguinea (cornouiller sanguin)
- Corylus avellana (coudrier / noisetier)
- Euonymus europaeus (fusain d'Europe)
- Fraxinus excelsior (frêne commun)
- Prunus avium (merisier)
- Quercus pedunculata (chêne pédonculé)
- Salix alba (saule blanc)
- Salix caprea (saule marsault)
- Salix cinerea (saule cendré)
- Salix purpurea (saule pourpre)
- Sambucus nigra (sureau noir)
- Sambucus nigra (sureau à grappes)
- Tilia cordata (tilleul à petites feuilles)
- Viburnum opulus (viorne obier)

Les essences préconisées en limite de parcelles en tant que haies sont les suivantes :

Arbustes champêtres à feuilles marcescentes
(semi-persistant, conserve ses feuilles sèches jusqu'au printemps)

- hêtre
- charme (ou charmille)

Arbustes champêtres à feuilles caduques

- aubépine
- cornouiller sanguin
- érable champêtre
- fusain d'Europe
- noisetier
- prunellier
- viorne lantane
- viorne obier

Arbustes horticoles à feuilles caduques

- forsythia
- spirée

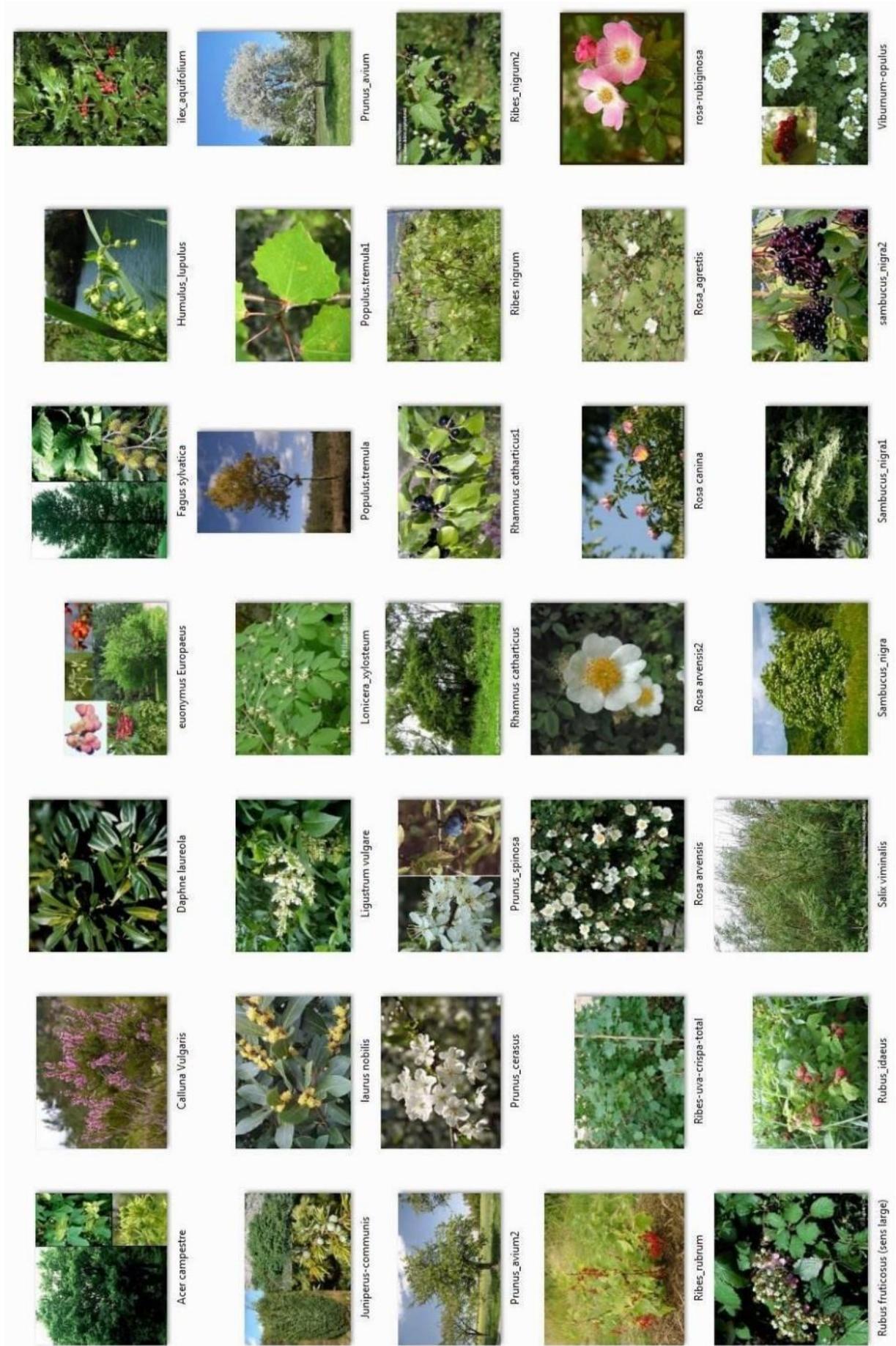
Arbustes à feuilles persistantes

- berberis
- buis
- cotoneaster
- eleagnus (fusain)
- escallonia
- houx
- mahonia
- osmanthe
- prunus lusitanica (laurier du Portugal)
- pyracantha
- troène
- viburnumtinus (laurier tin)

VIII. ANNEXES

| nom commun | nom latin | taille | mois de floraison | biodiversité | coul. fleurs |
|----------------------------|--------------------------------------|------------------------|-------------------|------------------------------------|--------------|
| Aubépine à deux styles | <i>Crataegus laevigata</i> | 3m | IV/V | mellifère et favorable aux oiseaux | blanc |
| Aubépine à un style | <i>Crataegus monogyna</i> | 10m | V/VI | non | blanc |
| Callune fausse-Bruyère | <i>Calluna vulgaris</i> | 1m | VII/IX | mellifère | rose |
| Camérisier à balais | <i>Lonicera xylosteum</i> | 2m | V/VI | non | jaunâtre |
| Cassissier | <i>Ribes nigrum</i> | 2m | IV/V | non | vert-rouge |
| Charme | <i>Carpinus betulus</i> | 25m | IV/V | non | vert |
| Clématite brûlante | <i>Clematis flammula</i> | 3m | VII/IX | non | blanc |
| Cornouiller mâle | <i>Cornus mas</i> | 6m | II/IV | non | jaune |
| Cornouiller sanguin | <i>Cornus sanguineum</i> | 5m | V/VI | non | blanc |
| Daphné Laureole | <i>Daphne laureola</i> | 1m | II/III | non | vert |
| Eglantier rouillé | <i>Rosa rubiginosa</i> | 3m | V/VI | non | rose |
| Erable champêtre | <i>Acer campestre</i> | 15m | IV/V | non | vert-jaune |
| Framboisier sauvage | <i>Rubus idaeus</i> | 2m | V/VIII | utile à la faune | blanc |
| Fusain d'Europe | <i>Euonymus europaeus</i> | 5m | V/VI | non | vert-brun |
| Genévrier commun | <i>Juniperus communis</i> | 5-10m | V/VI | non | discrète |
| Griottier | <i>Prunus cerasus</i> | 10m | IV/V | non | blanc |
| Gros. à maquereaux sauvage | <i>Ribes uva-crispa</i> | 1,5m | III/IV | non | vert, rouge |
| Grosellier rouge sauvage | <i>Ribes rubrum</i> | 2m | III/IV | non | vert-jaune |
| Hêtre | <i>Fagus sylvatica</i> | 40m | IV/V | utile à la faune | vert |
| Houblon | <i>Humulus lupulus</i> | 5m | VII/IX | non | vert-jaune |
| Houx commun | <i>Ilex aquifolium</i> | 20m | V/VI | non | blanc |
| Laurier noble ou sauce | <i>Laurus nobilis</i> | 8m | III/V | non | blanchâtre |
| Merisier | <i>Prunus avium</i> | 25m(croissance rapide) | IV/V | non | blanc |
| Mûrier des haies | <i>Rubus fruticosus (sens large)</i> | 3m | VII/VIII | utile à la faune et mellifère | blanc/ ros. |
| Nerprun purgatif | <i>Rhamnus cathartica</i> | 5m | V/VI | favorable aux oiseaux | jaunâtre |
| Noisetier | <i>Corylus avellana</i> | 10m | II/III | utile à la faune | jaune |
| Prunellier | <i>Prunus spinosa</i> | 5m | III/IV | mellifère | blanc |
| Rosier agreste | <i>Rosa agrestis</i> | 3m | V/VI | non | blanc |
| Rosier des champs | <i>Rosa arvensis</i> | 2m | V/VI | non | blanc |
| Rosier des chiens | <i>Rosa canina</i> | 5m | V/VI | non | rose pâle |
| Saule des vanniers | <i>Salix viminalis</i> | 10m | IV | non | jaune |
| Saule pourpre | <i>Salix purpurea</i> | 6m | III/IV | non | rouge |
| Sureau noir | <i>Sambucus nigra</i> | 10m | V/VI | utile à la faune | crème |
| Tremble | <i>Populus tremula</i> | 20m(croissance rapide) | III/IV | non | verdâtre |
| Troène vulgaire | <i>Ligustrum vulgare</i> | 3m | V/VI | mellifère | blanc |
| Vigne blanche | <i>Clematis vitalba</i> | 20m | V/VIII | non | crème |
| Viorne obier sauvage | <i>Viburnum opulus</i> | 4m | V/VI | non | blanc |

VIII. ANNEXES



VIII. ANNEXES

Liste des espèces exotiques envahissantes

La présente liste expose les espèces exotiques envahissantes valables pour l'Île-de-France. A la différence de la liste précédente, il s'agit d'une liste exhaustive des taxons invasifs.

Cette liste a été constituée d'après FILOCHE S., RAMBAUD M., AUVERT S., BEYLOT A., HENDOUX F. Catalogue de la flore vasculaire d'Île-de-France (rareté, protections, menaces et statuts). Version simplifiée 1a / avril 2011. Paris : Conservatoire botanique national du Bassin parisien, 2011. 114 p

| Nom scientifique | Nom commun | Caractère invasif |
|--|------------------------------|--|
| <i>Reynoutria japonica</i> Houtt. | Renouée du Japon | Taxons invasifs, à distribution généralisée dans les milieux naturels non ou faiblement perturbés potentiellement colonisables, dominants ou co-dominants dans ces milieux et ayant un impact (avéré ou supposé) important sur l'abondance des populations et les communautés végétales envahies |
| <i>Reynoutria x bohémica</i> Chrtek & Chrtkova | Renoué de Bohème | |
| <i>Robinia pseudoacacia</i> L. | Robinier faux-acacia | |
| <i>Ailanthus altissima</i> (Mill.) Swingle | Ailante glanduleux | Taxons localement invasifs, n'ayant pas encore colonisé l'ensemble des milieux naturels non ou faiblement perturbés potentiellement colonisables, dominants ou co-dominants dans ces milieux et ayant un impact (avéré ou supposé) important sur l'abondance des populations et les communautés végétales envahies |
| <i>Elodea nuttallii</i> (Planch.) H.St.John | Elodée à feuilles étroites | |
| <i>Heracleum mantegazzianum</i> Sommier & Levier | Berce du Caucase | |
| <i>Hydrocotyle ranunculoides</i> L.f. | Hydrocotyle fausse-renoncule | |
| <i>Lemna minuta</i> Kunth | Lentille d'eau minuscule | |
| <i>Prunus serotina</i> Ehrh. | Cerisier tardif | |
| <i>Acer negundo</i> L. | Erable negundo | |
| <i>Amaranthus hybridus</i> L. | Amarante hybride | |
| <i>Artemisia verlotiorum</i> Lamotte | Armoise des frères Verlot | |
| <i>Aster lanceolatus</i> Willd. | Aster à feuilles lancéolées | |
| <i>Aster novi-belgii</i> L. | Aster de Virginie | |
| <i>Aster x salignus</i> Willd. | Aster à feuilles de saule | |
| <i>Buddleja davidii</i> Franch. | Buddleia du père David | |
| <i>Conyza canadensis</i> (L.) Cronquist | Vergerette du Canada | |
| <i>Conyza sumatrensis</i> (Retz.) E.Walker | Vergerette de Sumatra | |
| <i>Duchesnea indica</i> (Andrews) Focke | Fraisier d'Inde | |
| <i>Erigeron annuus</i> (L.) Desf. | Vergerette annuelle | |
| <i>Galega officinalis</i> L. | Sainfoin d'Espagne | |

VIII. ANNEXES

| | | |
|---|--------------------------------|---|
| | | |
| <i>Helianthus tuberosus</i> L. | Topinambour | |
| <i>Impatiens parviflora</i> DC. | Balsamine à petites fleurs | |
| <i>Juncus tenuis</i> Willd. | Jonc grêle | |
| <i>Oenothera biennis</i> L. | Onagre bisannuelle | |
| <i>Oenothera glazioviana</i> Micheli | Onagre à sépales rouges | |
| <i>Parthenocissus inserta</i> (A.Kern.) Fritsch | Vigne-vierge commune | |
| <i>Phytolacca americana</i> L. | Raisin d'Amérique | |
| <i>Senecio inaequidens</i> DC. | Séneçon du Cap | |
| <i>Solidago canadensis</i> L. | Solidage du Canada | |
| <i>Solidago gigantea</i> Aiton | Solidage glabre | |
| <i>Ambrosia artemisiifolia</i> L. | Ambroisie à feuilles d'Armoise | Taxons invasifs émergents dont l'ampleur de la propagation n'est pas connue ou reste encore limitée, présentant ou non un comportement invasif (peuplements denses et tendance à l'extension géographique rapide) dans une localité et dont le risque de prolifération a été jugé fort par l'analyse de Weber & Gut ou cités comme invasives avérées dans un territoire géographiquement proche |
| <i>Azolla filiculoides</i> Lam. | Azolla fausse-fougère | |
| <i>Bidens frondosa</i> L. | Bident à fruits noirs | |
| <i>Crassula helmsii</i> (Kirk) Cockayne | Crassule de Helms | |
| <i>Egeria densa</i> Planch. | Elodée dense | |
| <i>Elodea canadensis</i> Michx. | Elodée du Canada | |
| <i>Epilobium ciliatum</i> Raf. | Epilobe cilié | |
| <i>Impatiens balfourii</i> Hook.f. | Balsamine de Balfour | |
| <i>Impatiens capensis</i> Meerb. | Balsamine du Cap | |
| <i>Impatiens glandulifera</i> Royle | Balsamine de l'Himalaya | |
| <i>Lagarosiphon major</i> (Ridl.) Moss | Grand lagarosiphon | |
| <i>Ludwigia grandiflora</i> (Michx.) Greuter & Burdet | Jussie à grandes fleurs | |
| <i>Ludwigia peploides</i> (Kunth) P.H.Raven | Jussie | |
| <i>Mahonia aquifolium</i> (Pursh) Nutt. | Mahonia faux-houx | |
| <i>Myriophyllum aquaticum</i> (Vell.) Verdc. | Myriophylle aquatique | |
| <i>Prunus laurocerasus</i> L. | Laurier-cerise | |
| <i>Reynoutria sachalinensis</i> (F.Schmidt) Nakai | Renouée de Sakhaline | |
| <i>Rhododendron ponticum</i> L. | Rhododendron des parcs | |

