

PLAN LOCAL D'URBANISME

4.1 Règlement

Version dossier arrêt – Avril 2026

Le présent règlement est organisé en sept parties :

Partie I : Introduction

Partie II : Dispositions générales

Partie III : Dispositions communes écrites applicables en toutes zones

Partie IV : Dispositions communes graphiques applicables en toutes zones

Partie V : Dispositions particulières applicables en zones urbaines, naturelles et agricoles

Partie VI : Lexique

SOMMAIRE

I. INTRODUCTION 8

II. DISPOSITIONS GENERALES 11

1. PORTEE DU REGLEMENT A L'EGARD DES AUTRES LEGISLATIONS RELATIVES A L'OCCUPATION DES SOLS 12

2. RAPPELS DE DISPOSITIONS LEGISLATIVES, REGLEMENTAIRES ET JURISPRUDENTIELLES, ET DE DELIBERATIONS MUNICIPALES 13

2.1. ADAPTATIONS MINEURES 13
2.2. ASPECT EXTERIEUR DES CONSTRUCTIONS 13
2.3. DEROGATION AUX REGLES DU PLU 13
2.4. TRAVAUX, INSTALLATIONS ET AMENAGEMENTS AFFECTANT L'UTILISATION DU SOL 13
2.5. DIVISION PARCELLAIRE 13
2.6. PERMIS DE CLOTURE 13
2.7. PERMIS DE DEMOLIR 13
2.8. RECONSTRUCTION APRES SINISTRE OU DEMOLITION 14
2.9. PREVENTION DES RISQUES 14
2.10. AQUEDUC DE L'AVRE 15
2.11. SITES INSCRITS ET CLASSES – PROTECTION PATRIMONIALE 15
2.12. SECTEURS ARCHEOLOGIQUES 16
2.13. REGLE DE RECIPROCITE D'IMPLANTATION DES BATIMENTS PAR RAPPORT AUX BATIMENTS AGRICOLES 16

III. DISPOSITIONS COMMUNES ECRITES APPLICABLES EN TOUTES ZONES 17

1. DESTINATION DES CONSTRUCTIONS, USAGES DES SOLS ET NATURES D'ACTIVITÉ 18

1.1. INTERDICTION ET LIMITATION DE CERTAINS USAGES ET AFFECTATIONS DES SOLS, CONSTRUCTIONS ET ACTIVITES 18

2. VOLUMETRIE ET IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS 20

3. QUALITE URBAINE, ARCHITECTURALE, ENVIRONNEMENTALE ET PAYSAGERE 23

4. TRAITEMENT ENVIRONNEMENTAL ET PAYSAGER DES ESPACES NON BATIS ET ABORDS DES CONSTRUCTIONS 34

5. STATIONNEMENT 37

6. EQUIPEMENT ET RESEAUX 44

IV. DISPOSITIONS COMMUNES GRAPHIQUES APPLICABLES EN TOUTES ZONES 48

1. DESTINATION DES CONSTRUCTIONS, USAGES DES SOLS ET NATURES D'ACTIVITE 49

1.1. INTERDICTION ET LIMITATION DE CERTAINS USAGES ET AFFECTATIONS DES SOLS, CONSTRUCTIONS ET ACTIVITES 49
1.1. MIXITE FONCTIONNELLE ET SOCIALE 49

2. VOLUMETRIE ET IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS 50

3. QUALITE URBAINE, ARCHITECTURALE, ENVIRONNEMENTALE ET PAYSAGERE 51

4. TRAITEMENT ENVIRONNEMENTAL ET PAYSAGER DES ESPACES NON BATIS ET ABORDS DES CONSTRUCTIONS 54

V. DISPOSITIONS PARTICULIÈRES APPLICABLES EN ZONES URBAINES, NATURELLES ET AGRICOLES 58

ZONE UA 59

1. DESTINATIONS ET SOUS DESTINATIONS DES CONSTRUCTIONS, USAGES DES SOLS ET NATURES D'ACTIVITE 60

2. VOLUMETRIE ET IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS 63

2.1. IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT A L'ALIGNEMENT 63
2.2. IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX LIMITES SEPARATIVES 63
2.3. IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS SUR UNE MEME UNITE FONCIERE 63
2.4. EMPRISE AU SOL MAXIMALE DES CONSTRUCTIONS 64
2.5. HAUTEUR MAXIMALE DES CONSTRUCTIONS 64
3. QUALITE URBAINE, ARCHITECTURALE, ENVIRONNEMENTALE ET PAYSAGERE 65
4. TRAITEMENT ENVIRONNEMENTAL ET PAYSAGER DES ESPACES NON-BATIS ET ABORDS DES CONSTRUCTIONS 65
5. STATIONNEMENT 65
6. EQUIPEMENT ET RESEAUX 65
ZONE UB 66
1. DESTINATIONS ET SOUS DESTINATIONS DES CONSTRUCTIONS, USAGES DES SOLS ET NATURES D'ACTIVITE 67
2. VOLUMETRIE ET IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS 69
2.1. IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT A L'ALIGNEMENT 69
2.2. IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX LIMITES SEPARATIVES 69
2.3. IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS SUR UNE MEME UNITE FONCIERE 70
2.4. EMPRISE AU SOL MAXIMALE DES CONSTRUCTIONS 70
2.5. HAUTEUR MAXIMALE DES CONSTRUCTIONS 70
3. QUALITE URBAINE, ARCHITECTURALE, ENVIRONNEMENTALE ET PAYSAGERE 71
4. TRAITEMENT ENVIRONNEMENTAL ET PAYSAGER DES ESPACES NON-BATIS ET ABORDS DES CONSTRUCTIONS 71
5. STATIONNEMENT 71
6. EQUIPEMENT ET RESEAUX 71
ZONE UC 72
1. DESTINATIONS ET SOUS DESTINATIONS DES CONSTRUCTIONS, USAGES DES SOLS ET NATURES D'ACTIVITE 73
2. VOLUMETRIE ET IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS 75
2.1. IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT A L'ALIGNEMENT 75
2.2. IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX LIMITES SEPARATIVES 75
2.3. IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS SUR UNE MEME UNITE FONCIERE 76
2.4. EMPRISE AU SOL MAXIMALE DES CONSTRUCTIONS 76
2.5. HAUTEUR MAXIMALE DES CONSTRUCTIONS 77
3. QUALITE URBAINE, ARCHITECTURALE, ENVIRONNEMENTALE ET PAYSAGERE 78
4. TRAITEMENT ENVIRONNEMENTAL ET PAYSAGER DES ESPACES NON-BATIS ET ABORDS DES CONSTRUCTIONS 78
5. STATIONNEMENT 78
6. EQUIPEMENT ET RESEAUX 78
ZONE UD 79
1. DESTINATION DES CONSTRUCTIONS, USAGES DES SOLS ET NATURES D'ACTIVITE 80
2. VOLUMETRIE ET IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS 83
2.1. IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT A L'ALIGNEMENT 83
2.2. IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX LIMITES SEPARATIVES 83
2.3. IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS SUR UNE MEME UNITE FONCIERE 84
2.4. EMPRISE AU SOL MAXIMALE DES CONSTRUCTIONS 85
2.5. HAUTEUR MAXIMALE DES CONSTRUCTIONS 85
3. QUALITE URBAINE, ARCHITECTURALE, ENVIRONNEMENTALE ET PAYSAGERE 86
4. TRAITEMENT ENVIRONNEMENTAL ET PAYSAGER DES ESPACES NON-BATIS ET ABORDS DES CONSTRUCTIONS 86
5. STATIONNEMENT 86
6. EQUIPEMENT ET RESEAUX 86
ZONE UE 87
1. DESTINATION DES CONSTRUCTIONS, USAGES DES SOLS ET NATURES D'ACTIVITE 88
2. VOLUMETRIE ET IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS 91

2.1. IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT A L'ALIGNEMENT 91
2.2. IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX LIMITES SEPARATIVES 91
2.3. IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS SUR UNE MEME UNITE FONCIERE 92
2.4. EMPRISE AU SOL MAXIMALE DES CONSTRUCTIONS 92
2.5. HAUTEUR MAXIMALE DES CONSTRUCTIONS 93
3. QUALITE URBAINE, ARCHITECTURALE, ENVIRONNEMENTALE ET PAYSAGERE 94
4. TRAITEMENT ENVIRONNEMENTAL ET PAYSAGER DES ESPACES NON-BATIS ET ABORDS DES CONSTRUCTIONS 94
5. STATIONNEMENT 94
6. EQUIPEMENT ET RESEAUX 94
ZONE UF 95
1. DESTINATION DES CONSTRUCTIONS, USAGES DES SOLS ET NATURES D'ACTIVITE 96
2. VOLUMETRIE ET IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS 98
2.1. IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT A L'ALIGNEMENT 98
2.2. IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX LIMITES SEPARATIVES 98
2.3. IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS SUR UNE MEME UNITE FONCIERE 99
2.4. EMPRISE AU SOL MAXIMALE DES CONSTRUCTIONS 99
2.5. HAUTEUR MAXIMALE DES CONSTRUCTIONS 99
3. QUALITE URBAINE, ARCHITECTURALE, ENVIRONNEMENTALE ET PAYSAGERE 100
4. TRAITEMENT ENVIRONNEMENTAL ET PAYSAGER DES ESPACES NON-BATIS ET ABORDS DES CONSTRUCTIONS 100
5. STATIONNEMENT 100
6. EQUIPEMENT ET RESEAUX 100
ZONE UX 101
1. DESTINATION DES CONSTRUCTIONS, USAGES DES SOLS ET NATURES D'ACTIVITE 102
2. VOLUMETRIE ET IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS 104
2.1. IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT A L'ALIGNEMENT 104
2.2. IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX LIMITES SEPARATIVES 104
2.3. IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS SUR UNE MEME UNITE FONCIERE 105
2.4. EMPRISE AU SOL MAXIMALE DES CONSTRUCTIONS 105
2.5. HAUTEUR MAXIMALE DES CONSTRUCTIONS 105
3. QUALITE URBAINE, ARCHITECTURALE, ENVIRONNEMENTALE ET PAYSAGERE 106
4. TRAITEMENT ENVIRONNEMENTAL ET PAYSAGER DES ESPACES NON-BATIS ET ABORDS DES CONSTRUCTIONS 106
5. STATIONNEMENT 106
6. EQUIPEMENT ET RESEAUX 106
ZONE A 107
1. DESTINATION DES CONSTRUCTIONS, USAGES DES SOLS ET NATURES D'ACTIVITE 108
2. VOLUMETRIE ET IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS 111
2.1. IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT A L'ALIGNEMENT 111
2.2. IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX LIMITES SEPARATIVES 111
2.3. IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS SUR UNE MEME UNITE FONCIERE 111
2.4. EMPRISE AU SOL MAXIMALE DES CONSTRUCTIONS 111
2.5. HAUTEUR MAXIMALE DES CONSTRUCTIONS 112
3. QUALITE URBAINE, ARCHITECTURALE, ENVIRONNEMENTALE ET PAYSAGERE 113
4. TRAITEMENT ENVIRONNEMENTAL ET PAYSAGER DES ESPACES NON-BATIS ET ABORDS DES CONSTRUCTIONS 113
5. STATIONNEMENT 113
6. EQUIPEMENT ET RESEAUX 113
ZONE N 114
1. DESTINATION DES CONSTRUCTIONS, USAGES DES SOLS ET NATURES D'ACTIVITE 115
2. VOLUMETRIE ET IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS 117

2.1. IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT A L'ALIGNEMENT 117
2.2. IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX LIMITES SEPARATIVES 117
2.3. IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS SUR UNE MEME UNITE FONCIERE 117
2.4. EMPRISE AU SOL MAXIMALE DES CONSTRUCTIONS 117
2.5. HAUTEUR MAXIMALE DES CONSTRUCTIONS 118

3. QUALITE URBAINE, ARCHITECTURALE, ENVIRONNEMENTALE ET PAYSAGERE 119

4. TRAITEMENT ENVIRONNEMENTAL ET PAYSAGER DES ESPACES NON-BATIS ET ABORDS DES CONSTRUCTIONS 119

5. STATIONNEMENT 119

6. EQUIPEMENT ET RESEAUX 119

VI. LEXIQUE 120

I. INTRODUCTION

Champs d'application du PLU

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

Division du territoire en zones et contenu des documents graphiques

Les documents graphiques présentent la division du territoire en :

- zones urbaines (U)
- zone naturelle (N)
- zone agricole (A)

Les documents graphiques comportent également des inscriptions graphiques relatives :

- aux emplacements réservés et aux servitudes
- aux secteurs de projet (OAP)
- à la protection du patrimoine bâti et paysager
- à la nature en ville
- à la mixité sociale et fonctionnelle

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 peuvent, par exemple :

- préciser l'application spatiale de dispositions réglementaires écrites (par exemple, la localisation des destinations des constructions),
- renseigner des sujets sur lesquels le règlement est muet.

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

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.

Le présent règlement est organisé en sept parties :

- **Partie I** : Introduction
- **Partie II** : Dispositions générales
- **Partie III** : Dispositions communes écrites applicables en toutes zones
- **Partie IV :** Dispositions communes graphiques applicables en toutes zones
- **Partie V** : Dispositions particulières applicables en zones urbaines, naturelles et agricoles
- **Partie VI** : Lexique

Utilisation du présent 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.

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.

Application des dispositions du règlement

Consulter :

- Les dispositions générales (Partie II du règlement)
- Les dispositions communes (Partie III et IV du règlement)
- Les dispositions spécifiques à la zone concernée (Parties V du règlement)
- Le lexique du PLU qui précise les définitions pour l'application des règles.

Si besoin, consulter les annexes du présent règlement, lorsque le terrain est concerné.

II. DISPOSITIONS GENERALES

1. PORTEE DU REGLEMENT A L'EGARD DES AUTRES LEGISLATIONS RELATIVES A L'OCCUPATION DES SOLS

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.

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,
- aux routes à grande circulation.

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.

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.

Au titre de la règlementation 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.

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.

Accessibilité des personnes handicapées : en application de l'article L. 152-4 du Code de l'urbanisme, l'autorité compétente pour délivrer le permis de construire 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 aux articles R. 6111-5, et L. 111-1-7 et suivants du Code de la construction et de l'habitation.

2. RAPPELS DE DISPOSITIONS LEGISLATIVES, REGLEMENTAIRES ET JURISPRUDENTIELLES, ET DE DELIBERATIONS MUNICIPALES

2.1. 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.

2.2. ASPECT EXTERIEUR 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 constructions 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.

2.3. DEROGATION AUX REGLES 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.

2.4. TRAVAUX, INSTALLATIONS ET AMENAGEMENTS AFFECTANT L'UTILISATION DU SOL

Certains travaux, installations et aménagements selon leur nature peuvent être dispensés de formalités (articles L.421-2 et R.421-18 du Code de l'urbanisme). Cependant, certains travaux sont soumis à permis d'aménager (articles R.421-19 à R.421-22 du Code de l'urbanisme) ou doivent faire l'objet d'une déclaration préalable (articles R.421-23 à R.421-25 du Code de l'urbanisme).

2.5. 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.

2.6. PERMIS DE CLOTURE

L'édification des clôtures est soumise à déclaration préalable conformément à la délibération du conseil municipal en date du 26 mars 2012 (cf. annexes informatives) et à l'article R. 421-12 du code de l'urbanisme.

2.7. PERMIS DE DEMOLIR

Les démolitions sont soumises à permis de démolir dans les conditions énoncées par l'article L.421-3 du Code de l'urbanisme.

Les démolitions de constructions existantes doivent être précédées de la délivrance d'un permis de démolir, en application de la délibération du Conseil municipal du 26 mars 2012.

Cependant les travaux mentionnés à l'article R.421-29 du Code de l'urbanisme sont dispensés de permis de démolir.

2.8. RECONSTRUCTION APRES SINISTRE OU DEMOLITION

Conformément à l'article L 111-15 du Code de l'Urbanisme, « la reconstruction à l'identique d'un bâtiment régulièrement édifié détruit ou démoli depuis moins de dix ans est autorisée 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, dès lors qu'il a été régulièrement édifié.

Peut également être autorisée, sauf dispositions contraires des documents d'urbanisme, 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.

2.9. PREVENTION DES RISQUES

Risques d'inondation par ruissellement

La commune de Bailly est concernée par des risques d'inondation. Conformément à l'article R111-2 du Code de l'urbanisme, en cas de risque avéré d'inondation sur l'unité foncière, toute construction devra respecter les prescriptions suivantes :

- Les sous-sols sont interdits ;
- Dans le respect des destinations autorisées dans la zone, la côte du premier plancher aménageable du rez-de-chaussée doit être en surélévation d'au moins 0,4 mètre par rapport au terrain naturel ;
- Les postes vitaux tels que l'électricité, gaz, eau, chaufferies, téléphones, cages d'ascenseurs devront être établis à l'intérieur d'un cuvelage étanche.

Retrait-gonflement des argiles

Deux réglementations s'appliquent de façon cumulative sur le territoire en ce qui concerne l'aléa retrait et gonflement des argiles :

- le plan de prévention des risques de mouvements de terrain différentiels consécutifs à la sècheresse et à la réhydratation des sols, approuvé le 21/11/18 (AP n°2018-3846) (cf. plan des servitudes annexé) ;
- les dispositions du Code de la construction et de l'habitation (cf. ci-après).

Certains secteurs du territoire sont concernés par le risque de retrait / gonflement des argiles (cf. cartographie du risque annexé au 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 :

« 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.

2.10. AQUEDUC DE L'AVRE

La commune est traversée par l'aqueduc de l'Avre. Le tracé de l'aqueduc est reporté sur le plan de zonage à titre indicatif. Les périmètres de protection sanitaire de cet ouvrage et les prescriptions liées sont annexés au PLU.

2.11. SITES INSCRITS ET CLASSES – PROTECTION PATRIMONIALE

La commune de Bailly est concernée par :

- Le site classé de la Plaine de Versailles ;
- Le périmètre délimité des abords du Domaine National de Versailles et de Trianon (DNVT).

Ce territoire bénéficie d'une protection légale qui soumet toute modification à l'avis des Architectes des Bâtiments de France. Pour rappel, un site naturel ne peut être modifié en état ou en aspect, sauf autorisation spéciale. Par conséquent, tout permis situé dans le périmètre du site classé de la plaine de

Versailles est soumis à une autorisation ministérielle après avis de l'Architecte des Bâtiments de France (ABF), de l'inspection des sites et de la Commission Départementale Nature, Paysages et Sites (CDNPS).

2.12. SECTEURS ARCHEOLOGIQUES

Au titre de la règlementation 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.

En application de l'article R. 523-1 du code du patrimoine, les opérations d'aménagement, de construction d'ouvrages ou de travaux qui, en raison de leur localisation, de leur nature ou de leur importance, affectent ou sont susceptibles d'affecter des éléments du patrimoine archéologique ne peuvent être entreprises que dans le respect des mesures de détection et, le cas échéant, de conservation et de sauvegarde par l'étude scientifique ainsi que des demandes de modification de la consistance des opérations d'aménagement.

En application de l'article R. 523-8 du code du patrimoine, en dehors des cas prévus au 1° de l'article R. 523-4, les autorités compétentes pour autoriser les aménagements, ouvrages ou travaux mentionnés au même article, ou pour recevoir la déclaration mentionnée au dernier alinéa de l'article R. 523-7, peuvent décider de saisir le préfet de région en se fondant sur les éléments de localisation du patrimoine archéologique dont elles ont connaissance.

2.13. REGLE DE RECIPROCITE D'IMPLANTATION DES BATIMENTS PAR RAPPORT AUX BATIMENTS AGRICOLES

Article L. 111-3 du code rural : « Lorsque des dispositions législatives ou réglementaires soumettent à des conditions de distance l'implantation ou l'extension de bâtiments agricoles vis-à-vis des habitations et immeubles habituellement occupés par des tiers, la même exigence d'éloignement doit être imposée à ces derniers à toute nouvelle construction précitée à usage non agricole nécessitant un permis de construire, à l'exception des extensions de constructions existantes.

Dans les parties actuellement urbanisées des communes, des règles d'éloignement différentes de celles qui résultent du premier alinéa peuvent être fixées pour tenir compte de l'existence de constructions agricoles antérieurement implantées. Ces règles sont fixées par le plan local d'urbanisme ou, dans les communes non dotées d'un plan local d'urbanisme, par délibération du conseil municipal, prise après avis de la chambre d'agriculture et enquête publique réalisée conformément au chapitre III du titre II du livre Ier du code de l'environnement.

Dans les secteurs où des règles spécifiques ont été fixées en application de l'alinéa précédent, l'extension limitée et les travaux rendus nécessaires par des mises aux normes des exploitations agricoles existantes sont autorisés, nonobstant la proximité de bâtiments d'habitations.

Par dérogation aux dispositions du premier alinéa, une distance d'éloignement inférieure peut être autorisée par l'autorité qui délivre le permis de construire, après avis de la chambre d'agriculture, pour tenir compte des spécificités locales. Une telle dérogation n'est pas possible dans les secteurs où des règles spécifiques ont été fixées en application du deuxième alinéa. (...) ».

III. DISPOSITIONS COMMUNES ECRITES APPLICABLES EN TOUTES ZONES

1. DESTINATION DES CONSTRUCTIONS, USAGES DES SOLS ET NATURES D'ACTIVITÉ

1.1. INTERDICTION ET LIMITATION DE CERTAINS USAGES ET AFFECTATIONS DES SOLS, CONSTRUCTIONS ET ACTIVITES

1.1.1. Occupations et utilisations des sols interdites

Sont interdites les occupations ou utilisations du sol suivantes :

- Les occupations et utilisations du sol de nature à porter atteinte à la sécurité ou à la salubrité publique ;
- Les dépôts couverts ou non couverts de matériaux divers et de flottes de véhicules non liés à une autre destination autorisée dans la zone ou non liés à l'exploitation d'un service public, et les décharges.

1.1.2. Occupations et utilisations des sols autorisées sous conditions

Dans les zones UX et UF : Les établissements à usage d'activités comportant ou non des Installations Classées pour la Protection de l'Environnement (ICPE), soumises à enregistrement ou à déclaration et à autorisation, sont autorisées

Dans les autres zones urbaines : Seuls les établissements à usage d'activités comportant ou non des Installations Classées pour la Protection de l'Environnement (ICPE), soumises à enregistrement ou à déclaration sont autorisés à condition qu'ils correspondent à des besoins strictement nécessaires à la vie courante des habitants ou des autres usagers de la zone et au fonctionnement d'une zone à caractère principal d'habitat et de services et que soient mises en œuvre toutes dispositions pour les rendre compatibles avec les milieux environnants.

Les **affouillements et exhaussements des sols sont autorisés** à condition :

- Que leur réalisation soit liée aux destinations ou utilisations des sols admises par la zone dans laquelle ils se situent ;
- Ou qu'ils soient directement nécessaires à la mise en œuvre de travaux de construction ou d'aménagement autorisés ;
- Ou qu'ils correspondent à des aménagements paysagers ou hydrauliques ;
- Ou qu'ils soient menés en perspective ou en accompagnement de travaux d'ouvrages ou d'infrastructures routières, de transports collectifs, de circulations douces ou d'aménagement d'espaces publics ;
- Ou qu'ils contribuent à la mise en valeur des paysages, des sites ou de vestiges archéologiques ;
- Ou qu'ils soient liés à la gestion écologique d'un espace ou participent à la réduction de nuisances (merlons, etc.) ;
- Ou qu'ils soient nécessaires à la réalisation de recherches archéologiques ;
- Ou qu'ils n'entrainent pas une différence d'altimétrie importante avec les terrains environnements.

Les **résidences mobiles de loisirs ne peuvent être installées** que :

- Dans les parcs résidentiels de loisirs mentionnés au 1° de l'article R. 111-38, à l'exception des terrains créés après le 1er octobre 2007 et exploités par cession d'emplacements ou par location d'emplacements d'une durée supérieure à un an renouvelable ;
- Dans les terrains de camping régulièrement créés ;
- Dans les villages de vacances classés en hébergement léger au sens du code du tourisme.
- Les résidences mobiles de loisirs peuvent en outre être entreposées, en vue de leur prochaine utilisation, sur les terrains affectés au garage collectif des caravanes et résidences mobiles de loisirs, les aires de stationnement ouvertes au public dédiées à cet usage et les dépôts de véhicules mentionnés au j de l'article R. 421-19 et au de de l'article R. 421-23 du code de l'urbanisme.

- Par conséquent, les mobile-homes ne peuvent pas être stockés sur un terrain privé.
- Dispositions propres à l'installation de caravanes (article R. 421-23 du code de l'urbanisme)
- Dans le cas où la caravane sur terrain nu privé perd ses moyens de mobilité, elle est considérée comme une construction sans fondation. De fait, elle est soumise a permis de construire ou déclaration préalable.

Doivent être précédées d'une déclaration préalable :

L'installation pour une durée supérieure à trois mois (consécutifs ou non) par an d'une caravane :

- Sur un terrain situé en dehors d'un parc résidentiel de loisirs, d'un terrain de camping, d'un village de vacances classé en hébergement léger au sens du code du tourisme ou d'une dépendance de maison familiale de vacances agréée au sens du code du tourisme ;
- Sur un emplacement d'un terrain de camping, d'un village de vacances classé en hébergement léger au sens du code du tourisme ou d'une dépendance de maison familiale de vacances agréée au sens du code du tourisme qui a fait l'objet d'une cession en pleine propriété, de la cession de droits sociaux donnant vocation à sa propriété en attribution ou en jouissance ou d'une location d'une durée supérieure à deux ans renouvelables.

Pour le calcul de la durée de trois mois par an, toutes les périodes de stationnement, consécutives ou non, sont prises en compte.
Le stationnement de caravanes et camping-cars est interdit en dehors des garages ou terrains aménagés spécifiquement à cet effet.

2. VOLUMETRIE ET IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS

2.1. Implantation par rapport aux limites séparatives

- Les climatiseurs et/ou les pompes à chaleur, pompe de filtrage pour piscine, etc. doivent être implantés en retrait des limites séparatives. La distance minimale entre l'installation et tout point de la limite séparative doit être au moins égale à 3 mètres. Les climatiseurs et/ou les pompes à chaleur doivent être intégrés au bâti ou à l'annexe et faire l'objet d'une protection phonique.
- Les aménagements ou constructions destinés à l'accès des PMR sont autorisés dans la distance de retrait.
- Toute nouvelle construction doit être implantée à une distance minimum de retrait de 8 mètres depuis les limites des zones agricoles A.

2.2. Cours communes

Les unités foncières bénéficiant de l'application de cours communes, doivent respecter les règles d'urbanisme applicables dans le cadre de l'implantation de plusieurs constructions principales sur une même unité foncière.

2.3. Règle relative à l'implantation des annexes

Implantation par rapport à l'alignement :

Les constructions annexes doivent respecter les règles d'implantations des constructions principales.

Implantation par rapport aux limites séparatives :

Les constructions annexes peuvent être implantés dans la marge de retrait fixée dans la zone concernée ou en limites séparatives latérales ou de fond à condition que le linéaire de façade en vis-à-vis de la limite séparative soit limité à une longueur maximale de 6 mètres.

Implantation entre deux constructions sur une même unité foncière :

Les constructions annexes doivent être implantées à une distance minimale de 1 mètre par rapport à une autre construction.

Emprise au sol :

Les constructions annexes doivent respecter la règle fixée dans la zone concernée. Le nombre d'annexes par unité foncière est limité à 2.

2.4. Règle relative à l'implantation des piscines

L'emprise au sol maximale des piscines est fixée à 50 m^2 (hors margelles périphériques).

Les piscines non couvertes doivent respecter une marge de retrait telle que leur bassin et les aménagements type margelles périphériques et terrasses entourant le bassin soient situés à une distance au moins égale à 3 mètres des limites séparatives et de fond.

Les piscines non couvertes ne sont pas soumises aux règles d'implantation des constructions les unes par rapport aux autres sur une même unité foncière.

Les piscines couvertes (dont la hauteur est supérieure ou égale à 1,8 mètre) doivent respecter les dispositions qui s'appliquent aux constructions principales.

Les piscines sont des aménagements d'agrément qui impactent durablement les espaces verts. L'implantation d'une piscine doit préciser l'ensemble des éléments annexes (pergolas, terrasses) et techniques (PAC, locaux technique), de sécurité (clôtures, rideau de protection) attenant au projet dès l'autorisation d'urbanisme et les située à proximité immédiate de l'ouvrage.

L'implantation d'une piscine ne doit pas avoir pour conséquence de réduire le nombre de places de stationnement existantes ou d'entraver l'accès à des places

La pente naturelle du terrain est à respecter au maximum. Dans le cas de terrains pentus, la création d'enrochements ou de terrassements importants qui modifient la topographie du terrain n'est pas autorisée.

2.5. Extension et surélévation des constructions existantes

Pour les extensions ou surélévation, les règles particulières suivantes ne sont valables qu'une seule fois à partir de la date d'approbation du PLU en vigueur et sous réserve de respecter les autres règles du présent règlement.

Implantation par rapport à l'alignement

Une implantation différente de celle autorisée est possible (sous réserve de respecter les autres règles du présent règlement) pour les extensions et surélévations de constructions existantes non conformes aux dispositions (implantation par rapport à l'alignement) du présent règlement, 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 au moins égal à celui de la construction existante à la date d'approbation du présent règlement.

Dans ce cas, aucune ouverture constituant une vue en vis-à-vis des limites séparatives ne peut être créée ou agrandie sans respecter la règle de retrait fixée dans le règlement de zone.

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

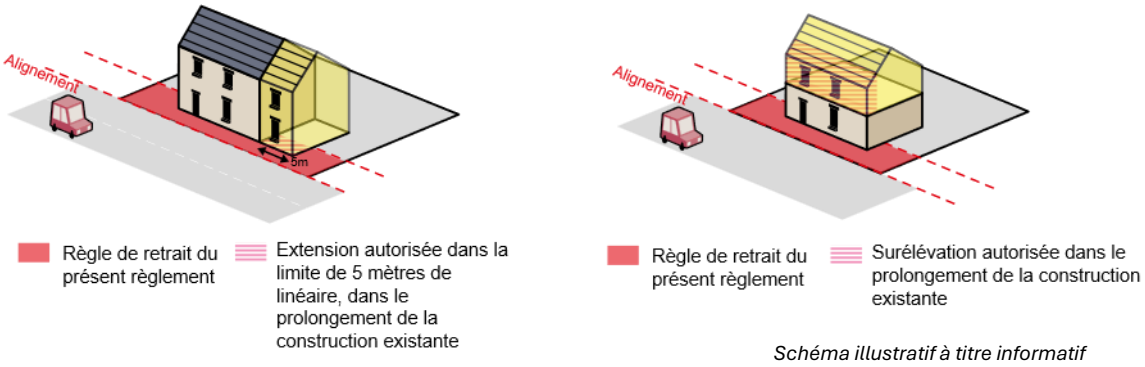


Schéma illustratif à titre informatif

Emprise au sol

Dans le cas où l'emprise au sol des constructions principales existantes dépasse la règle de l'emprise au sol maximale définie dans le règlement par zone relatifs à l'emprise au sol, les travaux de réhabilitations et de surélévations sont autorisés sans aggraver la non-conformité existante.

2.6. Dérogation pour équipements publics et d'intérêt collectif

Les équipements d'intérêt collectif et services publics ne sont pas soumis aux règles d'implantation des constructions (par rapport à l'alignement , aux limites séparatives et aux constructions entres elles sur une même unité foncière), d'emprise au sol, de hauteur et de traitement environnemental et paysager des espaces non-bâtis :

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

C'est le cas particulièrement pour les locaux techniques et industriels des administrations publiques et assimilés (les lignes de transport d'électricité, transformateurs électriques, ainsi que pour les travaux de maintenance ou de modification de ces ouvrages pour des exigences fonctionnelles et/ou techniques).

3. QUALITE URBAINE, ARCHITECTURALE, ENVIRONNEMENTALE ET PAYSAGERE

3.1. Aspects extérieurs des constructions

En toutes zones, Les prescriptions architecturales font l'objet de dispositions particulières à chaque secteur concernant les constructions existantes et futures. Elles se traduisent par un certain nombre d'autorisations, d'interdictions et d'obligations.

Toutefois, des projets qui ne respectent pas certaines de ces conditions peuvent être autorisés si des motifs d'ordres architecturaux le rendent nécessaire, notamment en vue de préserver la cohérence d'un ensemble d'immeubles/bâti ou ensemble paysager existants ou pour tenir compte du caractère spécifique de la construction.

Il est rappelé que des secteurs font l'objet d'orientations d'aménagement, (OAP) figurant au PLU, avec lesquelles tout projet doit être compatible.

1. Toitures, matériaux et formes architecturales

Dispositions générales s'appliquant à toutes les zones urbaines :

Les travaux réalisés sur un bâtiment existant doivent respecter les spécificités architecturales (rythme et proportion des ouvertures, matériaux…) qui constituent son intérêt esthétique et qui participent à la qualité patrimoniale de l'ensemble urbain au sein duquel il s'insère.

Le volume des toits doit être inférieur au volume des murs afin de respecter l'équilibre des façades/toit traditionnel et notamment pour les bâtiments de plein pied et séquencement des gabarits des opérations denses.

Les débords de toiture doivent être discrets ou inexistants notamment en pignons.

Ces dispositions ne s'appliquent pas en cas de réfection partielle des annexes ou petits volumes de transition tels que les vérandas ou toitures à pentes plus faibles à condition de justifier de leur bonne insertion à l'ensemble bâti, ou pour l'extension d'un bâtiment existant. Dans le cas d'extension, la toiture de l'extension devra s'harmoniser avec celle de la construction principale.

Les toitures terrasses peuvent être autorisées sous réserve de justification et lorsqu'elles s'insèrent de manière cohérente dans la composition architecturale ou dans la morphologie bâtie du secteur. De plus, la végétalisation des toitures terrasses est à privilégier.

Les matériaux de couverture autorisés sont : tuiles plates, ardoises, zinc etc.. Ces matériaux doivent être de teinte naturelle, sombre et mate, sans finition brillante ou clinquante.

Sont interdits :

- Pour les nouvelles constructions et les travaux sur constructions existantes : Les toitures bitumineuses de type shingle sont interdites, ainsi que les plaques synthétiques, fibrociment ou autres matériaux (bardeaux d'asphalte, bac acier, tôle ou plastique ondulé …), les lucarnes de formes et proportions incongrues…

En limite de zone N ou A, l'implantation des constructions et la forme des toitures tiendra compte de préférence, de l'orientation des haies, chemins, limites d'exploitation, alignements plantés et autres constructions implantées dans l'environnement proche.

Les garde-corps, ligne de vie, ouvrage technique et machinerie d'ascenseur en toiture devront être masquées en priorité. Si impossibilité technique, elles doivent s'harmoniser de par leur mise en œuvre, finition et teintes avec les caractéristiques du bâti et s'intégrer avec l'environnement. Par exemple, l'implantation d'un édicule technique au centre du toit devra être privilégier afin de minimiser son impact paysager plutôt qu'une implantation en héberge sur les pignons.

Les sorties de toitures et extractions murales et autres dispositifs d'évacuation (ventilation/climatisation/chauffage) devront respecter les normes en vigueur de construction ainsi que les

dispositions décrites par le règlement sanitaire départemental imposant des distances par rapport aux limites et aux voisinages. Les sorties en toiture devront être situées au plus près du faitage. Le matériau de construction de la souche sera soit identique à celui des murs, soit en brique de teinte claire. Les couronnements et mitrons seront simples et sans décor excessif. Les sorties de poêle devront présenter des matériaux, finitions et tonalités en harmonie avec la toiture existante.

Dispositions particulières :

Dans les zones UB, UC, UD et UE, les constructions doivent présenter des toitures traditionnelles à deux versants, d'une pente comprise entre 35° et 45°.

Dans la zone UA, les toitures doivent présenter deux ou quatre versants identiques au bâtiment d'origine comprise entre 35° et 45.

Il est rappelé que certains secteurs faisant l'objet d'orientations d'aménagement (OAP) et peuvent, par exception, présenter des toitures terrasses.

Dans les zones UA, les matériaux admis sont exclusivement les tuiles plates (avec rives scellées et faîtages en tuiles demi-rondes scellées au mortier), dans des teintes rouge vieilli, brune ou similaires, sans débordement visible. Toute construction ou modification dans cette zone doit par ailleurs veiller à la conservation ou à la restitution des éléments décoratifs anciens (encadrements, frises, modénatures, génoises, ferronneries…).

Dans la zone UEb, la résidence Hauts de Bailly et ses toitures d'origines ont des couvertures en petites tuiles plates à tons mêlés. Les matériaux admis sont exclusivement les tuiles plates, ou similaires, sans débordement visible en privilégiant cette polychromie.

En zone UF :

- Ces zones sont destinées aux constructions et installations nécessaires à un service public ou d'intérêt collectif en zone urbaine, se caractérise par la grande variété morphologique des constructions. Par le traitement de leur aspect extérieur (aménagement extérieur, toitures et façades etc…), les constructions doivent s'intégrer au paysage environnant en prenant en compte : les caractéristiques du contexte urbain dans lequel elles s'insèrent ; les spécificités architecturales des constructions avoisinantes, sans toutefois exclure la création architecturale contemporaine ; la présence d'habitat résidentiel, les caractéristiques fonctionnelles et techniques propres à l'équipement ;
- Les toitures devront présenter une simplicité de volume et une unité de conception et s'inscrire qualitativement dans le paysage. Les toitures végétalisées, les volumes simples et les dispositifs intégrés (ex. : pare-soleils ou bardages photovoltaïques) sont autorisés, sous réserve de cohérence architecturale ;
- Les matériaux peuvent être variés, dans le respect des objectifs et des principes généraux visés ci-dessus.

Dans les zones UX, les toitures doivent être simples, bien intégrées et compatibles avec le paysage. Les toitures végétalisées sont autorisées.

2. <u>Traitement du bâti et façades</u>

En toutes les zones où le patrimoine bâti présente un intérêt architectural ou paysager, les travaux sur les constructions existantes doivent respecter l'architecture d'origine. Cela inclut la conservation des volumes initiaux, des proportions des ouvertures, des matériaux et des modénatures. Toute démolition partielle ou modification visible doit s'accompagner d'une restitution fidèle des éléments remarquables. Les façades d'une construction, qu'elles soient aveugles ou non, visibles ou non de la voie publique, doivent présenter un aspect de qualité, une unité d'aspect et donner des garanties de bonne conservation.

Pour les bâtiments imposants de type industriel, entrepôt ou à caractère agricole ; il sera privilégié la création de façades et de toitures abstraites pour faire disparaître l'échelle constructive du bâti (moins d'ouvertures et de menuiseries).

Les constructions s'inscrivant dans un front bâti doivent s'articuler à son ordonnancement sous réserve des contraintes fonctionnelles et techniques propres. Les façades doivent être réalisées en jouant sur des éléments de modénature et de vocabulaires architecturaux (bandeaux, corniches et les encadrements de fenêtres).

Pour les bâtiments dont la ou les façades situées le long des voies et emprises publiques sont supérieures ou égales à 20 mètres, une discontinuité de l'alignement est nécessaire avec des ruptures verticales et des percées visuelles pour permettre la mise en valeur d'éléments bâtis exceptionnels ou le dégagement d'une transparence vers un cœur d'îlot.

Les extensions doivent s'inscrire dans une démarche de continuité architecturale ou, à défaut, faire l'objet d'un traitement contemporain soigné, clairement identifiable et respectueux du bâtiment d'origine.

La porte de garage devra être peinte dans un ton foncé non vif en harmonie avec les menuiseries afin de s'harmoniser avec l'ensemble du projet. Le bois ou le métal peint seront privilégiés.

Les installations rapportées en façade ou en toiture (gaines, canalisations, antennes, stores auvent spots...) font partie intégrante de la construction. Tous ces éléments, étudiés ensemble, doivent permettre une qualité architecturale homogène, sans qu'aucun d'eux, après coup, ne vienne perturber l'insertion harmonieuse à l'environnement.

En cas d'extension ou d'aménagement d'une construction existante, comme pour toute construction nouvelle, les antennes et les paraboles doivent être localisées, de préférence, de façon à ne pas être visibles depuis un espace public.

Doivent être, par ailleurs, prévues dans les façades de manière harmonieuse, les réservations pour les coffrets (EDF, GDF), pour l'éclairage public éventuellement et pour les réseaux de télécommunication.

Les dispositifs techniques (sortie de ventilation transformateur électrique, batterie externe, bloc de climatisation, pompe à chaleur, borne de recharge électrique ...) devront être installés de façon à ne pas être visibles depuis l'espace public et le cas échéant réalisés :

- soit dissimulés harmonieusement par un élément de masquage esthétique et phonique (capotage, coffrage ...) intégré en partie basse de façade (sauf impossibilité technique) et en retrait d'au moins 2,50 m des limites séparatives. Des matériaux naturels ou dans les mêmes tons que la façade est à privilégier ;
- soit intégrés dans la construction, dans une annexe ou un abri existant en veillant à anticiper des modifications harmonieuses en façade dans les mêmes modalités de mise en œuvre décrite ci-dessus

Les bacs à déchets et les citernes de récupérations des eaux pluviales ne doivent pas être visibles depuis l'espace public et doivent être privilégié dans un local prévu à cette effet.

Les pompes à chaleur sont interdites à moins de 2,50 mètres des limites séparatives.

La rénovation ou changement des façades des constructions anciennes doit être réalisé avec des matériaux compatibles avec les supports anciens, avec conservation totale ou reproduction des modénatures dans son intégrité (profils et matériaux). La composition d'origine des façades doit être maintenue ou restituée selon le cas. (les éléments de modénature : corniches, bandeaux, encadrements de fenêtres et portes, chaînage d'angles... et les façades en pierre de taille, meulière...).

Les garde-corps d'origine sur le bâti ancien doivent être maintenues et remis en état. Les gardes corps doivent être harmonisés avec la clôture et/ou les constructions existantes.

Les procédés de parements (type bardage, végétalisation etc..) devront être mis en œuvre dans le but de valoriser l'aspect du bâtiment. Sur le patrimoine ancien repéré ou non, les parements et matériaux hétéroclites peuvent être refusés.

Les ravalements en enduit devront être mis en œuvre selon les préconisations suivantes : L'ensemble des éléments des modénatures authentiques en plâtre devra être strictement conservé en l'état et réparé, et en aucun cas pioché car il témoigne de l'authenticité de la construction. Une attention particulière devra

être portée lors de la réalisation des travaux afin de valider les parties de façades qui pourront être piochées et refaites à l'identique.

Les ravalements en peinture devront être mis en œuvre selon les préconisations suivantes : seules les parties de maçonnerie originellement peintes des façades devront être mises en peinture avec une finition lisse et mate, Toutes les parties de maçonnerie originellement réalisées en pierre apparente ou en ciment non peint devront être décapées et ne devront pas être de nouveau mises en peinture.

Les maçonneries en moellons appareillés ou en meulières, destinées à l'origine à rester apparentes, sont nettoyées, vérifiées et rejointoyées.

3. Isolation Thermique par l'Extérieur

Afin de préserver des caractéristiques patrimoniales/architecturales ou des éléments bâtis à protégé et dans le but de préserver la composition originelle, l'isolation par l'extérieur peut être refusée. Dans ce cas, d'autres solutions techniques ou matériaux peuvent être envisagé. De plus, une isolation des fenêtres et du plancher bas sera préconisée pour atteindre les performances énergétiques envisagées.

Il sera privilégié une ITE qui permettra de s'inscrire sous les débords de toiture et reprenant les finitions caractéristiques de la maison existante (encadrement de baie, épaisseurs d'appui, serrurerie rapporté…)

L'ensemble des éléments des modénatures, les appuis de baies, les volets, persiennes et garde-corps existants seront strictement restitué sur l'isolant. Le ravalement présentera le même matériau, la même finition et la même teinte (teinte originelle) que l'enduit de façade avant son isolation.

Tous les angles et les cueillies devront être réalisés avec le même enduit que le ravalement sans aucune baguette de finition rapportée ou rives disgracieuse.

L'emploi sans enduit de matériaux qui ont vocation à être recouverts est interdit. Sont interdits les enduits blancs, blanc cassé, gris ciment ou de couleurs vives. Les matériaux d'aspect brillant ou réfléchissant sont proscrits.

Le projet devra prévoir précisément la nature des matériaux des différents éléments composants les façades, les futurs matériaux, leurs mises en œuvres ainsi que les teintes originelles et futures de ceux-ci. Le matériau, la texture, du ravalement des façades existantes devra être conforme au ton originel.

4. Ouvertures / Percements / Occultations (Toitures et façades)

Les proportions d'origines des baies, portes ou fenêtres, doivent être conservées ou restituées, sauf impératif fonctionnel, tels que création d'un accès, de garage ou de sécurité.

Les nouveaux percements ou la modification de percements existants, s'ils sont indispensables, doivent respecter l'esprit de composition, libre ou ordonnancé, de la façade et les proportions des baies existantes.

L'éclairement éventuel des combles sera assuré par :

- Des ouvertures en lucarnes ou ouvertures de teinte sombre uniforme, contenues dans le plan de la toiture sans saillie. La somme des largeurs de ces ouvertures de toiture ne devra pas excéder la moitié de la longueur de la toiture. Les lucarnes pourront se situer à l'aplomb ou en retrait du mur de façade et en retrait du faîtage ;
- Des châssis de toit au nombre limité et proportionné aux pans de toits.

Les nouveaux châssis de toit doivent être de composition axée sur les baies ou trumeaux de la façade, le plus grand côté dans le sens de la pente, encastrés dans la couverture et de de dimensions inférieures à $1m^2$.

Les regroupements de plusieurs percements muraux ou châssis de toit juxtaposés entre eux n'est pas envisageable de par l'effet de béance qu'il génère sur les rampants de toiture.

Les verrières doivent être de dimension proportionnée par rapport à la surface du pan de mur ou du toit avec des profilés présentant une surface visible la plus mince possible et de couleur sombre. Une verrière fixe, à meneaux de type atelier, peut être éventuellement projetée sur certains pavillons en harmonie avec les pans de toiture existants.

Occultations et accessoires (volets roulants, coffrets de stores, marquises, stores…)

Les volets traditionnels d'origines devront être conservés ou remplacés à l'identique.

Les volets/coffrets roulants en façade sont autorisés uniquement lorsqu'ils sont intégrés dans l'épaisseur du mur, ou de la couverture, de manière à être non visibles.

Les coffres ne doivent en aucun cas apparaître en saillie de façade et être surdimensionnée par rapport aux ouvertures existantes. La teinte doit s'harmoniser avec celle de la menuiserie ou celle de la façade en fonction de la meilleure de la composition d'ensemble.

Les occultations seront de même facture afin d'harmoniser les façades.

5. Spécificités Zone A (Agricole) et Zone N (Naturelle)

Les travaux situé dans le site classé de la Plaine de Versailles, dont le périmètre est reporté dans le plan des servitudes, sera soumis à autorisation spéciale du ministre chargé des sites, après avis de la commission départementale de la nature, des paysages et des sites.

Les projets de travaux doivent entre autres respecter les exigences portées par la Loi Paysage du 8 janvier 1993 et les orientations pour la gestion du site.

Les terrains non bâtis, les constructions de toute nature, doivent être aménagés et entretenus de façon à ne porter atteinte ni à l'hygiène, ni à la bonne tenue du territoire communal ni à l'harmonie des paysages. En fonction de leur architecture, de leur volumétrie ou de leur aspect extérieur, les constructions, les réhabilitations, les extensions de bâtiments, les clôtures, ainsi que les réalisations d'ouvrages, ne doivent pas porter atteinte au caractère ou à l'intérêt des lieux avoisinants, aux sites, aux paysages naturels ou bâtis ainsi qu'à la conservation des perspectives.

Des constructions peuvent être édifiés à proximité immédiate des bâtiments existants, en s'appuyant sur la végétation existante ou dans les secteurs les moins sensibles visuellement. Eviter les positions de crêtes.

Les constructions annexes doivent former avec le bâtiment principal une unité architecturale. La réunion des différents programmes sera recherchée (mutualisation des équipements : box, manège, stockage, locaux techniques…) afin d'éviter tout mitage dans le paysage.

Les abris et aménagements pour animaux, dont la surface d'emprise doit être adaptée à la capacité d'accueil sera justifiée par la superficie du terrain et le cheptel.

Le traitement des abords de la construction et de ses accessoires tels que les clôtures et les annexes doivent contribuer à la valorisation du paysage et assurer la meilleure préservation possible des spécimens existants.

La coupe, l'arrachage de bosquets et l'abattage des arbres isolés ne peuvent être autorisés que dans la mesure où ils seraient remplacés par des essences locales de qualité équivalente et à des emplacements favorables à la fois pour le paysage et pour l'exploitation agricole.

Les clôtures doivent être de conception simple et respecter le cadre rural du site de la Plaine de Versailles.

Les clôtures doivent être limitées aux seuls périmètres nécessaires et ne pas créer de fermeture artificielle du paysage.

Les nouvelles clôtures peuvent être constituées similairement aux murs anciens de la plaine de Versailles ou de haies vives d'essences indigènes adaptées aux conditions bioclimatiques doublées ou de grillage (vert foncé ou brun) maintenu par des piquets métalliques de la même tonalité. Le grillage pourra être de type « grillage à moutons » (grillage en acier galvanisé à grosses mailles, poteaux bois).

En zone N les clôtures doivent respecter cumulativement les caractéristiques suivantes :

- ne pas constituer des pièges pour la faune ;
- être limité à une hauteur limitée de 1,20 m maximum (à partir du sol) ;
- être posées à 30 cm du sol ;
- être en matériaux naturels ou traditionnels.

Les toitures doivent être simples, bien intégrées et compatibles avec le paysage. Les toitures végétalisées sont autorisées.

6. Panneaux / Capteurs solaires (photovoltaïques ou thermiques)

Les capteurs solaires sont autorisés dans toutes les zones, sous réserve d'une bonne intégration architecturale. Ils doivent respecter les prescriptions suivantes :

- Le projet d'implantation en toiture doit être composé en harmonie avec les lignes de force de l'architecture et du paysage (regroupement de panneaux, formes simples, positionnement...). Est à privilégier une implantation sur un bâtiment annexe moins haut que la construction principale. Il est recommandé une implantation en bas de toiture afin de préserver l'aspect des faitages visible depuis la voie publique. La pose isolée de panneaux et de modules au sol est déconseillée ;
- L'intégration de panneaux/tuiles solaires peut être pensée comme partie prenante de l'architecture de l'édifice et permettre une analogie (verrière, marquise, auvent...). Il peut être intégrés dans la façade lorsque cela constitue un élément architectural (bardage, brise-soleil, couverture de pergola...) ;
- modalité d'exécution : Sur les toitures à pente, leur pose se fera sans saillie par rapport à la couverture et le plus près possible de la ligne d'égout (en encastrement). Sur les toitures terrasse et autres emplacements, les capteurs/panneaux solaires seront intégrés de façon à ne pas être visibles du domaine public ;
- Teintes : sombre et mate, sans effet réfléchissant ou reprendre la teinte de la toiture existante pour mieux s'y harmoniser ;
- Les capteurs solaires (ou de cellules photovoltaïques) : Ils seront de teinte uniforme, y compris les supports et cadres visibles. Eviter les finitions brillantes.

7. Devanture commerciale

Le choix du type de façade commerciale (feuillure, en applique...) devra être justifié en terme d'intégration architecturale et paysagère. Il est recommandé de :

- Préserver les compositions et ordonnancements de la façade (travées, baies bandeaux, corniches, trumeaux, pleins de travées, etc.) ;
- Respecter le style architectural du bâtiment (éléments décoratifs, modénatures...) ;
- Proportionner l'échelle des devantures commerciales en front de rue en cohérence avec le gabarit du bâti ;
- Eviter la profusion de matériaux différents.

Les accessoires de façades et occultations, les soupiraux, système de protection, terrasses, support, enseignes et éclairage font partie intégrante de la composition d'une devanture. Tous ces éléments, étudiés ensemble, doivent permettre une qualité architecturale homogène, sans qu'aucun d'eux, après coup, ne vienne perturber l'insertion harmonieuse à l'environnement.

Éviter les formes compliquées et privilégier la forme droite, éviter les formes « type corbeille » ou les stores avec des joues.

Les fermetures doivent être dissimulées pendant la journée. L'aspect des grilles, volets ou rideaux métalliques doivent permettre de conserver, les jours de fermeture un aspect avenant au commerce fermé. Les vitrages renforcés permettent de se passer de volets ou de rideaux métalliques de défense

Sont interdits :

- les stores en capote ou en corbeille ;
- les coffrages volumineux (des stores ou des éléments de fermeture) appliqués sur la maçonnerie ;
- l'association de matériaux hétéroclites ;
- les couleurs vives et agressives.





8. Les clôtures en limite de voie publique

Les clôtures en limite de voie publique :

Disposition générales :

Les clôtures ne sont pas obligatoires. Le caractère rural et végétalisé sera à privilégier.

L'aspect et les matériaux de clôture seront en harmonie avec le bâti environnant et doivent répondre aux caractéristiques locales. La rénovation de clôture actuelle ou la création devra reprendre les codes architecturaux des façades de la construction.

Les clôtures doivent être réalisées de telle sorte qu'elles ne créent pas de gêne pour la circulation notamment en diminuant la visibilité aux accès et aux carrefours.

La hauteur des clôtures n'excédera pas 2 mètres. La hauteur de la clôture sera mesurée depuis le domaine public. Des exceptions pourront être tolérées pour assurer une cohérence du linéaire de clôture sur des portions de murs anciens.

Pour des raisons de sécurité ou de protection acoustique et visuelle contre des nuisances liées à la présence d'entreprises, ou la RD 307, il pourra être dérogé au traitement et à la hauteur maximale dans la limite de 3 m.

Pour les destinations agricoles, équipements d'intérêt collectif et services publics, les commerces et activités de service, les autres activités des secteurs secondaires ou tertiaires : les hauteurs peuvent être adapter pour des questions de sécurité ou d'intégration architecturale.

En cas de voirie en pente, la clôture devra suivre la topographie du terrain sans excéder la hauteur sur rue. Eviter les redents et les décrochements.

Les espaces concernés par la protection au titre de l'article L 151-23 du code de l'urbanisme ou les sur les OAP et représenté graphiquement sont interdits de tout aménagement ayant pour effet d'entraver le passage de la faune, mais aussi de détruire ou détériorer les principaux éléments aquatiques et végétaux qui structurent ces axes de déplacement.

Les murs anciens, traditionnels ou pleins en maçonnerie seront impérativement maintenus et réhabilités à l'identique. Pour la bonne conservation des maçonneries, il est nécessaire de refaire ces enduits, suivant une mise en œuvre traditionnelle, en utilisant des matériaux compatibles avec le bâti ancien (plâtre et chaux aérienne ou chaux hydraulique naturelle pure).

Les maçonneries en moellons appareillés ou en meulières, destinées à l'origine à rester apparentes, sont nettoyées, vérifiées et rejointoyées.

Le blanc pur est exclu des enduits de restauration et des tons pour la ferronnerie.

En bordure des voies et des espaces publics : Les clôtures, notamment sur rue, doivent être traitées avec autant de soin que les façades des constructions. Les matériaux et les teintes les composant doivent s'harmoniser avec ceux de la construction.

Dispositions particulières :

Dans la zone UA, les clôtures doivent être constituées d'un mur (pierre ou enduit) ou d'un mur bahut enduit ou en pierre, surmonté d'une grille en métal de teinte sombre, doublé d'une haie végétale plantée à l'aplomb ou en retrait. Les piliers doivent être maçonnés. Les matériaux employés doivent être en harmonie avec ceux du bâti ancien.

Dans les zones UB, UC, UD et UE, les clôtures en bordure de voie publique doivent combiner une haie végétale avec un grillage de teinte foncée (vert ou brun), et éventuellement un mur bahut maçonné surmonté d'une grille métallique également de teinte sombre ou un mur plein (en pierre ou enduits). La haie végétale doit être constituée d'essences locales, persistantes ou caduques selon le contexte paysager.

Dans les zones UF, UX, A et N, les clôtures doivent être simples, légères et végétalisées. Elles associent de préférence une haie vive libre ou taillée, doublée d'un grillage à mailles souples de teinte verte ou brune.

Les clôtures en limite de voie séparatives :

Disposition générales :

Les clôtures seront constituées :

- Soit d'un grillage ou grille* simple : La grille est un ouvrage de serrurerie, formé d'un barreaudage vertical de section simple, ronde et non plate. Elle doit être peinte de couleur sombre ;
- Soit de murs en pierre apparente ou de matériaux enduits comme les murs de façade ;
- Soit de haies végétales d'essences indigènes adaptées aux conditions bioclimatiques doublées ou non d'un grillage.

Sont interdits :

- Les clôtures constituées de bardages ou de panneaux d'aspect plein, métalliques, en béton, en plastique (poly carbonate…) ;
- Les canisses osier, roseaux ou les haies artificielles ;
- Les ouvrages d'entrées faussement décoratifs ou compliqués ;
- Il est interdit d'occulter des clôtures ou grilles, par une plaque de tôle ou tout autre système et matériaux hétéroclites.

Pour les clôtures jouxtant zone A et N, seront à privilégier un traitement végétales ou réalisées en piquets et en grillage. Elles seront alors doublées de haies d'essences locales mélangées, afin de composer un écrin végétal. Dans les zones traitants les lisières, les limites doivent être épaissis par tous moyen harmonieux et qualitatif : renforcer la végétation du cordon boisé, merlon planté limite D307, faire une stratification végétale et paysagère.

Clôtures végétales :

- Haie taillée : La haie ne doit pas dépasser le barreaudage vertical contre lequel elle s'adosse (minimum 0,30 mètre de barreaudage sans haie). Un espace doit être ménagé entre la haie et le barreaudage (le barreaudage doit rester visible côté rue) ;
- Essences : Les haies taillées de cupressus et thuyas sont vivement déconseillées. Il est hautement souhaitable de n'utiliser que des essences locales.

Clôture mixte :

- Mur bahut et grille : La hauteur minimum du mur bahut est de 0, 80 m. Il peut être en pierre meulière, pierre taillée appareillée, moellon ou toute maçonnerie présentant un aspect satisfaisant, Il doit être couronné d'un chaperon maçonné, le débord du chaperon, par rapport au

mur, ne pouvant pas excéder 4 cm. Le soubassement de ce mur peut être traité de façon différente du reste du mur et déborder légèrement du nu du mur, La grille est un ouvrage de serrurerie, formé d'un barreaudage vertical de section ronde. Elle se finit en pointe à son sommet. Elle peut être travaillée posséder des volutes ou autres ornements ;

- Mur bahut et barreaudage : La hauteur minimum du mur bahut est de 0, 80 m. Le mur bahut peut être en pierre meulière, en pierre appareillée, en brique naturelle ou peinte, ou être enduit. Le barreaudage en bois plat, à claire voie, sans occultation totale peut être fixé sur lisses horizontales ;
- Mur bahut et grillage doublé d'une haie : La hauteur minimum du mur bahut est de 0, 80 m. Le mur peut être en pierre meulière, en pierre appareillée ou être enduit. Le grillage doit être de couleur vert foncé. Les montants en béton sont interdits.

Portail et portillon : La hauteur des portes et portails doit se raccorder à celles des clôtures, la largeur ne doit pas dépasser 1,20 m pour les portes et portillons éviter la multiplication des accès portails et portillons. Les encadrements et piliers qui accompagnent les portes et portails seront en maçonnerie.

Les coffrets des concessionnaires ainsi que la boîte à lettres s'intégreront de façon harmonieuse dans la composition de la clôture.

Dispositions particulières :

Les lotissements (le clos de Maltoute/ les jardins de maintenon / rue des vignes / le clos du Moustier / la source / le clos fleuri / le clos guillaume / la Chataigneraie / les vaux cherons / le parc du château / les hauts de Bailly) sont pour la plupart des lotissements privés, récents pour certains, situés en majorité en dehors des voies publiques principales. Ils ont la particularité de présenter chacun une grande homogénéité dans l'aspect de leurs clôtures (clôtures d'origine généralement issues d'un cahier des charges datant de la création du lotissement). Afin de préserver cette homogénéité, les clôtures existantes doivent être conservées ou réhabilitées à l'identique. Les nouvelles clôtures doivent être conçues suivant le modèle d'origine : matériaux, hauteurs, portes et portails, occultation, végétation.

9. <u>Teintes</u>

Les teintes employées sur les menuiseries et façades devront respecter les nuanciers de couleurs de la commune. Le blanc pur, les couleurs vives et le noir sont proscrit. Les tons rapportés en peinture comme le gris anthracite et les tons anodisés/métalliques sont à éviter.

Des teintes plus colorés mais non vives peuvent être autorisables pour les devantures commerciales.

Privilégier une cohérence des tons de serrureries entre la clôture sur rue et les façades principales de par les tonalités et mise en œuvre. (Ferronnerie et/ou la fonte des garde-corps et grilles diverses peuvent être peintes dans des tons très foncés, comprenant également les mains courantes)

Chaque acte de construire ou de rénovation doit participer à la valorisation du bâti de par la maitrise de la hiérarchie des couleurs.

L'emploi sans enduit ou peinture des matériaux, tels que des murs en parpaing, carreaux de plâtre, agglomérés de mâchefer, est interdit.

Les bâtiments de volume imposant, notamment les bâtiments ou hangars agricoles, seront de teinte locale afin de minimiser leur impact visuel dans le paysage et permettre de valoriser l'intégration avec la plaine de Versailles.

3.2. Performance énergétique et environnementales

1. Qualité bioclimatique

Les constructions doivent intégrer les principes de l'architecture bioclimatique.

Pour toute opération comprenant plus de 10 logements et/ou 600 m^2 de surface de plancher (hors plans masses), tous les logements à partir du T3 et plus doivent être traversants ou bénéficier d'une double exposition.

L'épaisseur des bâtiments à destination de logement et hébergement doit être inférieur à 16 mètres mesuré de façade à façade. Les balcons n'entrent pas dans le calcul de l'épaisseur.

2. Performances énergétiques

Les performances en besoin bioclimatique (Bbio) des constructions soumises à la Réglementation Environnementale en vigueur (RE 2020 à la date d'approbation du présent règlement).

Les constructions devront favoriser au maximum le recours aux matériaux renouvelables, récupérables, recyclables. L'emploi de matériaux participant à la démarche de Haute Qualité Environnementale (HQE) est recommandé

Les constructions devront favoriser au maximum, pour leur fonctionnement, le recours aux énergies renouvelables (panneaux solaires, géothermie, utilisation passive et active de l'énergie solaire…).

Les dispositions prises en matière d'éclairage devront limiter au maximum les consommations d'énergie et les pollutions lumineuses (spots lumineux, éclairage nocturne, espacement des candélabres, orientation et intensité du flux lumineux…).

3. Matériaux / Confort d'été

Afin de lutter contre l'effet d'îlot de chaleur urbain, les matériaux absorbant peu le rayonnement solaire doivent être privilégiés, notamment pour le revêtement des façades et des toitures terrasses, en privilégiant les tons clairs caractérisés par un pouvoir réfléchissant (albédo) élevé, sous réserve d'une bonne insertion urbaine et architecturale.

Les parties vitrées des façades doivent, lorsqu'elles sont exposées au rayonnement solaire, comporter des dispositifs extérieurs de protection contre le rayonnement solaire (débords de toits, auvents, casquettes, contrevents, persiennes, brise-soleil…) dimensionnés, positionnés et conçus de façon adaptée à leur exposition.

Les parties vitrées des façades doivent comporter, des ventilations et climatisation adaptés à la construction. Le confort d'été doit être recherché prioritairement au moyen de dispositifs passifs et ventilation naturelle. Le cas échéant, le recours complémentaire à un système de production de froid doit intervenir prioritairement par raccordement au réseau de froid urbain. En cas d'impossibilité technique, il est possible de recourir à d'autres systèmes de climatisation collectifs. Les systèmes de climatisation non collectifs ne peuvent être retenus qu'en dernier recours, en cas d'impossibilité technique de recourir aux systèmes indiqués ci-dessus ou pour le rafraichissement de locaux nécessitant une atmosphère contrôlée. Une hauteur sous-plafond minimale des locaux de 2,70 mètres doit être privilégiée.

Les constructions devront prendre en compte les apports potentiels de la végétalisation pour l'isolation thermique et le rafraichissement des constructions, rechercher une continuité végétale entre les espaces végétalisés au sol et ceux du bâti, et investir les espaces résiduels pour de la micro-végétalisation (balcons, loggia, toit-terrasse…)

4. Isolation thermique par l'extérieur

Conformément à l'article R152-6 et 7 ou articles en vigueur du code de l'urbanisme pour permettre la réalisation d'une isolation thermique par l'extérieur en façades ou par surélévation des toitures, une modulation de 30 cm maximum par rapport aux règles d'implantation des constructions est autorisée par le règlement du plan local d'urbanisme (marges de retraits etc...) peut être autorisée pour les constructions existantes, dès lors que la mise en œuvre de cette isolation permet de respecter les normes fixées par la RE 2020.

L'emprise au sol de la construction résultant d'un dépassement par rapport aux règles d'implantation des constructions effectué dans les conditions du précédent alinéa pourra être supérieure à l'emprise au sol autorisée par le règlement du plan local d'urbanisme.

Par ailleurs, selon l'article R. 152-9 ou article en vigueur, la surépaisseur ou la surélévation doit être adaptée au mode constructif et aux caractéristiques techniques et architecturales de la façade ou de la toiture et ne doit pas porter atteinte à la qualité architecturale du bâtiment et à son insertion dans le cadre bâti environnant.

Toute isolation débordant au-delà des limites séparatives ou de l'alignement est interdite, sauf accord des parties (conformément à l'article L113-5-1 du Code de la construction et de l'habitation).

En cas d'isolation par l'extérieur, la hauteur maximale fixée dans la règle de la zone peut être majorée verticalement jusqu'à 30 cm sur les constructions existantes, dès lors que la mise en œuvre de cette isolation permet de respecter les normes fixées par la RE 2020.

4. TRAITEMENT ENVIRONNEMENTAL ET PAYSAGER DES ESPACES NON BATIS ET ABORDS DES CONSTRUCTIONS

4.1. Traitement des espaces non bâtis

Les espaces libres, doivent faire l'objet d'une composition paysagère soignée comprenant des éléments végétaux et/ou minéraux participant à l'insertion de la construction dans le site, à l'amélioration du cadre de vie, au renforcement de la biodiversité et à la gestion de l'eau pluviale.

Selon leur nature ou leur vocation (espaces de circulation, jardins, terrasses, bassins ...), le traitement paysager des espaces libres doit :

- tenir compte de l'échelle du terrain et de l'organisation du bâti et être conçu comme un accompagnement ou un prolongement des constructions ;
- s'adapter à la nature du terrain (topographie, géologie, configuration, ...), y compris pour répondre à des problématiques de ruissellement ;
- privilégier les espaces verts d'un seul tenant et la contiguïté avec les espaces libres végétalisés des terrains voisins ;
- intégrer la gestion des eaux pluviales ;
- permettre une amélioration du confort thermique du bâti.

Les projets devront être compatibles avec les principes de paysagement définis dans les orientations d'aménagements et de programmations présentée et délimitée dans les documents graphiques du PLU.

Pour tout projet de construction comportant plus de 15 logements, les espaces libres doivent constituer un élément structurant du projet. À ce titre, ils doivent répondre à l'une ou plusieurs des dispositions suivantes :

- être aménagés d'un seul tenant, visibles et accessibles depuis la voie publique ou les voies à créer ;
- former une trame végétalisée participant à la végétalisation des abords de voie sur une largeur minimale de 2 mètres, s'inscrire dans une logique de cœur d'îlot végétalisé ou assurer la continuité avec les corridors de trames vertes identifiés au plan de zonage ;
- constituer un maillage d'espaces végétalisés, pouvant intégrer des liaisons douces existantes ou à créer, traversant l'opération et se raccordant aux voies existantes ou à créer ouvertes à la circulation publique.

Les aménagements végétalisés doivent présenter une épaisseur minimale d'un mètre et comporter plusieurs strates végétales.

Ces dispositions peuvent être mises en œuvre de manière combinée.

En cas d'implantation des constructions en retrait de l'alignement, au moins 50 % de la superficie de l'espace situé entre la construction et l'alignement (hors espace dédié au stationnement des véhicules motorisés et hors chemin et rampe d'accès) doit être végétalisé. En cas d'opération d'habitation social, ce pourcentage est fixé à 30 %.

Les locaux techniques, installations naissantes (PAC) et zone de stockage doivent être masqués par des plantations à feuillage persistant, des merlons végétalisé ou tous éléments de masquage paysagé en harmonie avec l'environnement.

<u>Plantations existantes</u>

Les projets de constructions doivent être étudiés dans le sens d'une conservation maximale des plantations existantes sur l'unité foncière. Les arbres de grande ampleur existants avant le dépôt d'une autorisation d'urbanisme, doivent être impérativement maintenus. Leur abattage ne peut être motivé que :

- par des impératifs de sécurité ou phytosanitaires justifiés par une étude spécifique
- s'ils sont implantés dans l'emprise au sol du futur projet.

En cas d'abattages, ces arbres doivent être remplacés par des essences indigènes adaptées aux conditions bioclimatiques, à raison de 1 arbre planté pour un abattu sur la même unité foncière. Cette disposition ne s'applique pas aux constructions à destination « d'équipement d'intérêt collectif et services publics ».

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.

Densité et diversité de plantations/végétalisation

Les espaces de pleine terre doivent être plantés de différentes strates végétales (arbres de grand, moyen et petit développement, arbustes, plantes herbacées, grimpantes) dès lors que leur configuration et le caractère des espaces le permet.

Les arbres plantés, nouveaux ou en remplacement d'arbres abattus, doivent au moment de la plantation avoir une hauteur d'au moins 2 mètres. Les plantations d'arbres nouveaux ou l'implantation des constructions neuves à proximité d'arbres existants doivent respecter les distances aux façades indiquées dans le tableau suivant :

	Distance entre l'axe du tronc et les façades*
Arbre de grand développement (15 mètres et plus à maturité)	6 mètres minimum
Arbre de moyen développement (8 à 15 mètres à maturité)	4 mètres minimum
Arbre de petit développement (5 à 8 mètres à maturité)	3 mètres minimum

Il est exigé la plantation d'au moins un arbre par tranche de 60 m^2 d'espaces libres. Le nombre minimal est arrondi au nombre entier supérieur. Les arbres doivent être répartis sur le terrain en anticipant une surface d'infiltration adaptée à l'essence mature (recommandation technique d'au moins égal à un cube de 2,50 mètres de côté, ou 12 m^3). Les arbres doivent être plantés et entretenus dans des conditions leur permettant de se développer selon leurs essences et besoins (se référer au guide de recommandations végétales).

Cette disposition ne s'applique pas aux constructions à destination « d'équipement d'intérêt collectif et services publics ».

Les arbres de moyen et grand développement doivent être plantés au minimum à 2 mètres des limites séparatives.

Pour toute plantation d'arbre de grand développement, un recul de 6 mètres minimum est imposé par rapport aux voies de chemin de fer. Ce recul est porté à 10 mètres minimum pour les arbres à feuilles caduques.

Les plantations maintenues à un maximum de 2 mètres de hauteur à maturité peuvent être implantées jusqu'à 0,5 mètres des limites séparatives.

Obligation de plantation / transition paysagère

Les installations nuisantes et dépôts de matériaux doivent être masqués par des plantations à feuillage persistant.

Plantation aux abords des bâtiments agricoles

Afin d'insérer au mieux les bâtiments d'exploitation agricole dans le paysage, des plantations d'arbres avec des essences locales variées doivent être réalisées aux abords du bâtiment sans pour autant gêner la circulation agricole.

Guide de l'arbre

Il est nécessaire de se référer au « Guide de l'arbre » de Bailly.

Traitements des sols

Les ponts, ponceaux, buses et les pavements devront être préserver et mis en valeur par des réalisations d'aménagements soignés (enrochements en pierre, éviter tablier droit en béton dans la Plaine de Versailles etc...). Les anciens ouvrages sont à entretenir et à mettre en valeur (nettoyage de la végétation envahissante, réparation, protection...). Des revers pavés et des trappes de regards à paver devront être prévus par les projets de réfections de cour/cheminement pavés. Le nouveau pavage devra être posé de manière traditionnelle afin de favoriser la perméabilité. Les cheminements doux, l'aménagement des accès aux constructions, aires de jeux, parcours sportifs, espaces pique-nique, chemins d'accès... aux sols ne sont pas limiter en surface, à condition : de ne pas compromettre le caractère paysager et écologique du site ; et d'être intégrés à la composition végétale d'ensemble du site. Les sols perméables sont à privilégier.

Sont interdits :

- Tout aménagement entraînant une obstruction totale ou partielle ou un changement des écoulements (hors dispositif de régulation) ;
- Le comblement des fossés et de tout aménagement existant permettant la libre circulation des écoulements ;
- Les terrassements et surélévations de terrains abusifs et injustifiés ;
- Les *cours anglaises* à l'exclusion des ouvertures nécessaires aux accès, ventilation et aération des sous-sols ;
- Les imitations de matériaux tels que faux bois, fausses pierres... ainsi que les incrustations ponctuelles de pierres apparentes dans les murs enduits, les décors de façade surabondants, les matériaux de type écaille, les associations de matériaux hétéroclites.

5. STATIONNEMENT

5.1. Rappel des dispositions du Code de l'urbanisme

Rappel du Code de la construction et de l'habitation concernant les véhicules électriques :
Conformément au Code de la construction et de l'habitation, 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.

Rappel du Code d'l'urbanisme :

Conformément à l'article L151-31 du Code de l'urbanisme : Lorsque le règlement impose la réalisation d'aires de stationnement pour les véhicules motorisés, cette obligation est réduite de 30 % au minimum en contrepartie de la mise à disposition de véhicules électriques munis d'un dispositif de recharge adapté ou de véhicules propres en autopartage, dans des conditions définies par décret.

Les dispositions de cet article ne trouvent pas à s'appliquer pour un projet d'aire de stationnement concernant des vélos, des vélos à assistance électrique ou des trottinettes électriques en libre-service.

Le décret n° 2012-280 du 28 février 2012 relatif au label « autopartage » précise en son article 2, que « le label « autopartage » est attribué, sur demande des opérateurs, aux véhicules de la catégorie M1 définie à l'article R. 311-1 du code de la route » sous certaines conditions. Ainsi, cette notion doit s'entendre comme le partage de véhicules relevant de la catégorie M1 au sens de l'article R.311-1 du code de la route, c'est-à-dire de véhicules à moteur conçus et construits pour le transport de personnes et ayant au moins quatre roues, comportant, outre le siège conducteur, jusqu'à huit places assises.

Nous recommandons à l'opérateur de s'engager contractuellement à pouvoir maintenir l'exploitation des places en autopartage acté à une autorisation d'urbanisme.

Rappel des aires de stationnement :
Conformément à l'article L.151-33 Code de l'urbanisme, lorsque le règlement impose la réalisation d'aires de stationnement pour les véhicules motorisés, celles-ci peuvent être réalisées sur le terrain d'assiette ou dans son environnement immédiat.

Lorsque le bénéficiaire du permis ou de la décision de non-opposition à une déclaration préalable ne peut pas satisfaire aux obligations résultant du premier alinéa, 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 (de plus de 15 ans) 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'une acquisition dans un parc privé de stationnement, elle ne peut plus être prise en compte, en tout ou en partie, à l'occasion d'une nouvelle autorisation.

La situation des places dans le voisinage immédiat doit permettre leur utilisation. La distance à parcourir à pied par les chemins praticables en tenant compte du tracé des rues ne pourra par conséquent pas excéder 300 m.

5.2. Dimensions des places de stationnement et des voies d'accès, aires de dégagement

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

Pour les cas où le nombre de places de stationnement à réaliser dépend des besoins de la construction ou de la nature de l'équipement, le pétitionnaire devra fournir une notice pour justifier du nombre de place à réaliser.

Lorsqu'une construction comporte plusieurs affectations, les normes afférentes à chacune d'entre elles seront appliquées au prorata de la surface de plancher ou du nombre de logements qu'elles occupent. Il en va de même lorsque le projet de construction se situe sur plusieurs zones, le nombre est calculé en fonction du nombre de logements situés dans chaque zone.

En cas de division en volume :

Toute création de nouveau logement, même par division d'un logement existant en volume, doit respecter les présentes règles de stationnement.

En cas d'extension de la construction :

Pour les extensions de constructions existantes à la date d'approbation du PLU : le calcul des places de stationnement à réaliser s'effectue au regard des normes fixées au tableau suivant appliquées uniquement au projet d'extension, que ce dernier soit accompagné ou non d'une démolition partielle de la construction. Toutefois, en cas d'aménagement de combles, aucune place de stationnement complémentaire n'est requise.

En cas de réhabilitation :

Pour les réhabilitations de construction sans changement de destination : aucune place de stationnement n'est requise, même dans le cas d'augmentation de la surface de plancher, dès lors que les travaux sont réalisés dans le volume bâti existant et que sont créés aux plus deux logements supplémentaires. Dans le cas contraire, le nombre de places de stationnement prévues au tableau suivant « norme minimale de stationnement » est requis pour chaque logement supplémentaire.

En cas de changement de destination :

Pour les changements de destination, les normes de stationnement exigées correspondent à la nouvelle destination.

En cas de suppression d'emplacements existants :

La suppression de places de stationnement existantes est interdite si cela a pour effet de porter le nombre de places en-deçà des obligations ci-dessous, sauf si elles sont remplacées par de nouvelles places obligatoirement réalisées sur l'unité foncière.

Toute suppression ou démolition de constructions destinées au stationnement doit être compensée par la réalisation, sur l'unité foncière, d'un nombre équivalent de places, dans des conditions de nature comparable. Ainsi, toute place supprimée en ouvrage devra être restituée par une place de stationnement réalisée en clos et couvert sur le terrain.

Dimensionnement des places de stationnement :

Pour le stationnement automobile, chaque emplacement doit répondre aux caractéristiques minimales suivantes (hors poteaux) :

- Longueur : 5,00m
- Largeur : 2,50m

Pour les opérations visant à créer 3 logements et plus, le nombre de places réservé aux Personnes à Mobilité Réduite (PMR) est :

- d'au minimum 5% du nombre total de places prévues pour les occupants ;
- d'au minimum 2% du nombre total de places prévues pour le public dans le cas d'établissements recevant du public. Pour connaître les caractéristiques des places de stationnement aux normes PMR, se référer aux annexes du règlement.

La largeur des voies d'accès aux places de stationnement doit être de minimum 5,5 mètres.

Les dégagements doivent permettre aux automobilistes d'accéder aisément sur les emplacements. Ils doivent être réalisés sur l'assiette du terrain. En cas d'impossibilité technique les dégagements peuvent déborder sur le domaine public sans toutefois porter atteinte à la sécurité des usagers de la route et à la fluidité du trafic.

Rampes d'accès :

Les rampes d'accès ne doivent pas entraîner de modification du niveau du trottoir. Leur pente dans les 4 premiers mètres à partir de l'alignement ne doit pas excéder 5 %, sauf en cas d'impossibilité technique. Dans ce cas, il sera nécessaire de prévoir un plateau d'attente. La largeur minimale de la rampe est donnée par l'abaque décrit aux normes en vigueur NF P91-120.

Les rampes d'accès ne doivent pas avoir une pente supérieure à 18 % et présenter une hauteur minimale de 2m libre de tout obstacle.

Places commandées :

Les places commandées sont autorisées à condition de respecter les conditions cumulatives suivantes :

- Qu'elles soient limitées à une place commandée par logement
- Que le nombre total de place commandée soit limitée à un maximum de 30% du nombre de places de stationnement prévues dans l'opération, avec un minimum de 1 place commandée dans tous les cas.
- Qu'elles s'appliquent uniquement pour les logements de 3 pièces et plus.

Mutualisations des places :

La pertinence d'une mutualisation des places de stationnement visiteurs et la complémentarité des usages (covoiturages etc..) devront être préalablement justifiées par le projet. Le bilan quantitatif du stationnement devra en outre présenter le nombre de places ainsi mutualisées, et démontrer qu'il répond bien aux besoins des futurs usagers des constructions, en dehors des voies publiques destinées à la circulation.

Traitement et forme des aires de stationnement

Les aires de stationnement doivent être réalisées en sous-sol en priorité, dans le volume de la construction. Pour les constructions comportant moins de trois logements, la moitié de la surface des aires de stationnement doit être couverte.

Lorsque sa réalisation en sous-sol est impossible, la surface des aires de stationnement excédant 2000 m^2 doit être divisée par des rangées d'arbres ou de haies vives afin d'améliorer l'aspect ou d'en réduire les nuisances.

Les aires de stationnement extérieur comportant plus de quatre emplacements seront plantées à raison d'un arbre de moyen développement au moins pour 50 m^2 de la superficie affectée à cet usage.

Lorsque la plantation d'arbres ne peut être réalisée pour des raisons techniques dûment justifiées, des dispositifs paysagers alternatifs devront être mis en place, tels que des haies vives, des massifs arbustifs ou tout autre aménagement végétalisé de qualité équivalente.

Les espaces de stationnement, aménagés en surface, doivent être conçus de façon à limiter l'imperméabilisation des sols tout en prenant en compte la nature du sous-sol. L'utilisation de matériaux stabilisés ou toute autre technique facilitant la pénétration des eaux doit, en particulier, être favorisée.

Cette disposition ne s'applique pas aux constructions à destination « d'équipement d'intérêt collectif et services publics ».

Les dispositions ne s'appliquent pas pour les ombrières équipées de panneaux photovoltaïques implantées sur les parcs de stationnement extérieurs concernées par les dispositions en vigueur.

5.3. Normes minimales de stationnement automobile

Destinations	Sous-destinations	Règles de stationnement automobile
HABITATION	**Logement**	<u>Pour les constructions destinées à l'habitation situées à plus de 500 mètres d'une gare :</u> • 1 place de stationnement minimum par logement d'une pièce • 1,5 place de stationnement minimum par logement de deux pièces, • 2 places de stationnement minimum par logement de trois pièces et plus <u>Pour les constructions destinées à l'habitation mentionnées aux 1° à 3° de l'article L. 151-34</u> : • 1 place de stationnement minimum <u>Pour les constructions destinées à l'habitation mentionnées aux 1° à 3° de l'article L. 151-34 et situé à moins de 500 mètres d'une gare</u> : • 0,5 place de stationnement minimum En outre, une place supplémentaire par tranche de 500 m^2 de surface de plancher doit être aménagée pour le stationnement des visiteurs. Il doit être prévu une place couverte minimum par logement (constructions destinées à l'habitation mentionnées aux 1° à 3° de l'article L. 151-34)
	Hébergement	<u>Pour les constructions destinées à l'hébergement situées à plus de 500 mètres d'une gare</u> • 1 place minimum par tranche de 5 unités d'hébergement <u>Pour les constructions destinées à l'hébergement situées à moins de 500 mètres d'une gare</u> • 1 place minimum par tranche de 10 unités d'hébergement
COMMERCES ET ACTIVITÉS DE SERVICES	**Artisanat et commerce de détail, restauration,**	• Constructions jusqu'à 250 m^2 de SDP : aucune obligation • Constructions de plus de 250 m^2 de SDP : 1 place de stationnement par tranche entamée de 40 m^2 de SDP

	activités de services où s'effectue l'accueil d'une clientèle	En cas d'un ensemble commercial regroupant plusieurs commerces, le calcul des besoins en stationnement est réalisé pour chaque commerce pris individuellement. En outre, il devra être aménagé une surface suffisante pour le stationnement et l'évolution des camions et véhicules utilitaires divers.
	Commerce de gros	0,4 place de stationnement par tranche entamée de 100 m^2 de SDP
	Hôtel, hébergement hôtelier et touristique	• 1 place de stationnement par chambre jusqu'à 40 chambres • 0.5 place par chambre au-delà de 40 chambres. • Pour les hôtels de plus de 40 chambres, une partie de ses places devra être accessible aux autocars
AUTRES ACTIVITES DES SECTEURS SECONDAIRES ET TERTIAIRES	**Industrie**	Hors du rayon de 500 mètres autour des gares : • Installation jusqu'à 300 m^2 de SDP : 0,6 place de stationnement par tranche entamée de 100 m^2 de SDP • Installation de plus de 300 m^2 de SDP : 1 place de stationnement par tranche entamée de 100 m^2 de SDP Dans un rayon de 500 mètres autour des gares : • Installation jusqu'à 300 m^2 de SDP : 0,4 place de stationnement par tranche entamée de 100 m^2 de SDP • Installation de plus de 300 m^2 de SDP : 0,6 place de stationnement par tranche entamée de 100 m^2 de SDP
	Entrepôt	0,4 place de stationnement par tranche entamée de 100 m^2 de SDP
	Bureau	• A moins de 500m d'une gare : 1 place de stationnement maximale par tranche entamée de 45m^2 de surface de plancher • A plus de 500m d'une gare : 1 place de stationnement maximale par tranche entamée de 55m^2 de surface de plancher
ÉQUIPEMENTS D'INTERET COLLECTIF ET SERVICES PUBLICS		Le nombre de places de stationnement à réaliser doit répondre aux besoins nécessaires à la nature de l'équipement, son mode de fonctionnement, le nombre et le type d'utilisateurs et sa localisation dans la commune (existence ou non de parc public de stationnement de proximité…) Il est recommandé à au moins 15 % minimum de l'effectif maximal total déclaré, public et personnel confondu. Il doit être défini avec les services de la commune avant le dépôt de la demande d'instruction de l'autorisation d'urbanisme.

5.4. Normes minimales de stationnement vélo

Il convient de souligner que sont parus un Décret n° 2022-930 du 25 juin 2022 relatif à la sécurisation des infrastructures de stationnement des vélos dans les bâtiments, et un Arrêté du 30 juin 2022 relatif à la sécurisation des infrastructures de stationnement des vélos dans les bâtiments, qui fixent la surface par emplacement et le nombre minimal d'emplacements destinés au stationnement sécurisé des vélos en fonction de la catégorie et de la capacité du bâtiment.

- L'espace destiné au stationnement sécurisé des vélos doit être couvert et éclairé. Il doit être constitué d'un ou plusieurs locaux fermés et sécurisés.
- Chaque emplacement induit une surface de stationnement de 1,5 m^2 minimum, hors espace de dégagement.
- Les dispositions présentées ci-dessus ne s'appliquent pas pour la destination « Habitation » lorsque la construction compte moins de deux logements.

DESTINATIONS		NORMES DE STATIONNEMENT VÉLOS
Habitation	Logements	1,5 m^2 par logement Le local vélo doit faire au minimum 3m^2
	Hébergement	1,5 m^2 par logement Le local vélo doit faire au minimum 3m^2
Autres activités des secteurs secondaires et tertiaires	Industrie	1 place pour 10 employés
	Entrepôt	1,5 m^2 pour 100 m^2 de surface de plancher
	Bureau	1,5 m^2 pour 100 m^2 de surface de plancher
	Centre de congrès et d'exposition	1,5 m^2 pour 100 m^2 de surface de plancher
Commerces et activités de services	Artisanat et commerce de détail	Pour les constructions avec une surface de plancher de plus de 500 m^2, 1 place pour 10 employés
	Restauration	1 place pour 10 employés
	Commerce de gros	1 place pour 10 employés
	Activités de services où s'effectue l'accueil d'une clientèle	1 place pour 10 employés
	Hôtels	1 place pour 10 employés
	Autres hébergements touristiques	1 place pour 10 employés
	Cinéma	1 place pour 10 employés

DESTINATIONS		NORMES DE STATIONNEMENT VELOS
Equipements d'intérêt collectif et services publics	Locaux et bureaux des administrations publiques et assimilés	1 place pour 10 employés
	Locaux techniques et industriels des administrations publiques et assimilés	1 place pour 10 employés
	Etablissements d'enseignement, de santé et d'action sociale	Pour les écoles primaires : 1 place pour 8 élèves Pour les collèges, lycées et universités : 1 place pour 6 élèves/étudiants

	Salles d'art et de spectacles	1 place pour 10 employés
	Équipements sportifs	1 place pour 10 employés
	Autres équipements recevant du public	1 place pour 10 employés
Exploitations agricoles et forestières	Exploitation agricole	Non réglementé
	Exploitation forestière	

6. EQUIPEMENT ET RESEAUX

6.1. Desserte par les voies publiques ou privées

Accès

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

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

Les accès doivent permettre de satisfaire aux règles minimales de desserte. Ils doivent être adaptés à l'opération et aménagés de façon à apporter la moindre gêne à la circulation publique et à garantir un bon état de viabilité. La largeur des accès pour les nouvelles constructions ne peut être inférieure à 3 mètres (largeur de l'ouverture hors largeur des poteaux de portail).

Toute opération doit prendre le minimum d'accès sur les voies publiques. Ainsi, le nombre des accès sur les voies publiques peut être limité dans l'intérêt de la sécurité publique. Notamment, dans le cas d'un terrain desservi par plusieurs voies, les constructions pourront n'être autorisées que si l'accès est établi sur la voie où la gêne sera la moindre. La localisation des accès des véhicules doit être choisie pour ne pas impacter des plantations ou espaces verts publics, des dispositifs de signalisation, d'éclairage public, de supports de réseaux ou de tout autre élément de mobilier urbain situés sur l'emprise de la voirie.

Sauf impossibilité technique, l'accès doit être situé à une distance d'au moins 10 mètres des intersections des voies de desserte.

Les espaces ou accès pour livraison doivent être localisés et conçus en prenant en compte l'organisation fonctionnelle du site dans lequel la construction s'inscrit afin qu'ils soient le moins perturbants possible pour la circulation des voies.

Les créations et les modifications de voie se raccordant sur la voirie départementale sont soumises à l'accord préalable du gestionnaire de voirie. Des prescriptions particulières peuvent notamment être imposées si les accès présentent un risque pour la sécurité des usagers des voies publiques ou pour les personnes utilisant ces accès.

Voirie et chemin d'accès

Les caractéristiques des chemins d'accès et des voiries pour les nouvelles constructions doivent permettre de satisfaire aux exigences de la sécurité, de la défense contre l'incendie, de la protection civile, de l'accessibilité des personnes à mobilité réduite et de l'enlèvement des ordures ménagères.

Ils doivent être adaptés aux normes techniques de raccordement à la voirie et respecter les critères de sécurité d'insertion sur la voie publique. Les dimensions, formes et caractéristiques techniques des voies doivent être adaptées aux usages qu'elles supportent ou aux opérations qu'elles doivent desservir.

Lorsqu'elles desservent 4 logements et plus, les voies se terminant en impasse et les chemins d'accès doivent être aménagées de telle sorte que les véhicules, y compris de ramassage d'ordures ménagères puissent opérer un demi-tour. Dès lors qu'une opération comporte un chemin d'accès en impasse desservant 2 ou 3 logements ne permettant pas le ramassage des déchets en porte à porte, un espace ou un local non visible depuis l'espace public doit être aménagé pour accueillir les différents containers d'ordures ménagères et de tri des déchets qui ne pourront demeurer visibles depuis la rue.

Les voiries et chemins d'accès à créer devront être dimensionnées afin de pouvoir supporter le trafic nécessaire à la desserte des parcelles :

- Lorsqu'elles desservent un seul logement, les voies et chemins d'accès doivent avoir une largeur minimale de 3 mètres.
- Lorsqu'elles desservent 2 logements, les voies et chemins d'accès doivent avoir une largeur minimale de 4,5 mètres.

- Lorsqu'elles desservent 3 et plus, les voies et chemins d'accès doivent avoir une largeur minimale de 5,5 mètres.

En cas de voie terminant en impasse, celles-ci ne pourront pas excéder 50 mètres de longueur et devront avoir une aire de retournement.

Les voies créées devront être revêtues d'un matériau drainant.

Les voies devront intégrer les aménagements nécessaires à garantir l'accessibilité PMR et les circulations douces.

6.2. Desserte par les réseaux

Règles relatives à l'alimentation en eau potable :
Toute construction ou installation qui, par sa destination, implique une utilisation d'eau potable, doit être raccordée au réseau public d'eau potable et alimentée par branchement à un réseau collectif de distribution sous pression présentant des caractéristiques suffisantes.

Tous travaux de branchement à un réseau d'alimentation en eau potable, non destinés à desservir une installation existante ou autorisée, sont interdits (à l'exception des poteaux d'incendie).

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 doivent 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.

Règles relatives à l'assainissement :

Eaux usées :
L'assainissement doit être prévu en système séparatif. Les eaux usées doivent être raccordées au collecteur existant. Les constructions doivent respecter le règlement communautaire de l'assainissement collectif de Versailles Grand Parc (VGP). Une demande d'autorisation de raccordement devra impérativement être effectuée auprès des services techniques de VGP.

À défaut de réseau public, un dispositif d'assainissement individuel est admis conformément à la réglementation en vigueur. Il doit être conçu de façon à pouvoir être mis hors circuit et la construction sera alors directement raccordée au réseau, quand celui-ci sera réalisé. Les déclarations d'installation ou de réhabilitation de dispositifs individuels sont instruites par le Service Public d'Assainissement Non Collectif de Versailles Grand Parc (SPANC-VGP).

L'évacuation des eaux usées industrielles dans le réseau public d'assainissement est subordonnée à une autorisation de rejet, conformément à l'article L.1331-10 du code de la Santé Publique. Toute installation artisanale et/ou commerciale sera équipée d'un dispositif de prétraitement adapté à la nature de l'activité avant rejet au réseau public de collecte des eaux usées, dans le cadre d'une convention de rejet avec le gestionnaire de l'ouvrage public.

Toute évacuation des eaux ménagères ou des effluents non traités dans les fossés, cours d'eau et égouts pluviaux est interdite.

Eaux pluviales :
Conformément aux prescriptions du règlement communautaire de l'assainissement collectif de Versailles Grand Parc (VGP), joint en annexe sanitaire, les constructions et aménagements réalisés sur un terrain ne doivent pas faire obstacle au libre écoulement des eaux pluviales (article 640 et 641 du Code Civil).

Le principe général de la gestion des eaux pluviales dans les secteurs urbanisés est le « zéro » rejet pluvial dans les réseaux d'eaux pluviales de la collectivité. L'infiltration sur l'unité foncière doit être la première solution recherchée pour l'évacuation des eaux pluviales recueillies sur l'unité foncière.

Dans les cas d'impossibilité technique d'application du « zéro » rejet pluvial, si les possibilités d'infiltration sont insuffisantes, le rejet de l'excédent non-infiltrable sera dirigé de préférence vers le milieu naturel ou vers un réseau de transport d'eaux pluviales après limitation de débit conforme au SAGE de la Mauldre (1 l/s/ha à la date d'adoption de la présente révision).

Le rejet des eaux pluviales au milieu naturel doit faire l'objet de l'autorisation des services compétents. La qualité des eaux pluviales rejetées dans le milieu doit être compatible avec le milieu et il convient le cas échéant de mettre en place des dispositifs pour traiter les effluents en particulier s'ils sont pollués par hydrocarbures ou des métaux lourds.

Les eaux pluviales collectées depuis les constructions, y compris sur les balcons, à partir des constructions et aménagements nouveaux, ne peuvent pas être rejetées sur la voie publique.

Les immeubles édifiés ou aménagés postérieurement à l'exécution des canalisations publiques de collecte d'eaux usées doivent y être raccordés avant que l'immeuble ne soit livré pour son usage définitif.

Tout nouveau raccordement ou toute modification d'un raccordement existant au réseau d'assainissement doit préalablement faire l'objet d'une demande d'autorisation (formulaire) à adresser à la Direction du Cycle de l'Eau de Versailles Grand Parc.

Les travaux de raccordement, y compris le branchement sous domaine public, sont à la charge des propriétaires conformément aux articles L.1331-1 et suivants du Code de la Santé Publique.

Aux fins de validation du raccordement, le bénéficiaire de ces travaux informe la Direction du Cycle de l'Eau de Versailles Grand Parc 15 jours avant leur exécution sous domaine public.

Toute création ou modification de branchement d'assainissement est soumise à la réalisation d'un contrôle de conformité du raccordement en domaine privé et en domaine public.

Les propriétaires des constructions neuves, réhabilitées, agrandis ou ayant changé d'affectation sont astreints à verser la Participation Financière à l'Assainissement Collectif (PFAC) conformément à la délibération de Versailles Grand Parc en vigueur à la date de signature du présent arrêté.

Les dispositions techniques applicables au projet de construction sont précisées dans l'avis du service d'assainissement annexé à l'avis sur demande d'autorisation d'urbanisme.

6.3. Gestion des déchets

Les modalités de réalisation sont fixées par le service gestionnaire et respecter les prescriptions de la règlementation en vigueur annexé au PLU, à savoir le règlement de collecte de la Communauté d'Agglomération de VGP Versailles grand parc.

Les locaux à poubelles doivent être aménagés de préférence au rez-de-chaussée.

Dans le cas où ils sont implantés en sous-sol, un dispositif permettant la mise en œuvre de la collecte sélective des déchets depuis les parties communes de l'immeuble à rez-de-chaussée doit être prévu. Ces dispositions s'appliquent également en cas de réaménagement de bâtiments existants, sauf si leurs caractéristiques l'interdisent.

Tous les dispositifs doivent être fermés et couverts, et doivent faire l'objet d'un travail soigné en termes d'intégration architecturale et paysagère

6.4. Gestion des réseaux énergétiques et de télécommunication

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.

Sont autorisés l'implantation d'antennes relais de radiotéléphonie mobile et leurs systèmes d'accroche, les locaux ou installations techniques nécessaires à leur fonctionnement, à condition qu'elles répondent à des besoins de desserte d'intérêt général.

L'ensemble des installations devront satisfaire à des critères d'insertion paysagère :

- Les antennes seront limitées à une hauteur relative au sol de leur emplacement de 20 mètres en zone urbaine. Elles pourront être plus hautes en dehors de la zone urbaine si justifications des traitements architecturaux afin de privilégier la meilleure intégration paysagère et architecturale.
- En cas d'une implantation d'une antenne relais de radiotéléphonie mobile, sur un bâtiment existant, sa hauteur sera limitée afin de limiter son impact visuel depuis les points de vues piétonnes proches et lointaines.
- Les locaux techniques devront être mutualisés au maximum avec des locaux techniques existants ou éviter à minima la multiplication de ses zones. La gestion des accès et des clôtures devra être anticiper. Ces locaux ne devront pas être visibles depuis l'espace public et privilégier soit l'intégration dans un bâti existant ou avec des matériaux locaux environnant ou un écran végétal de pourtour.

L'implantation d'antennes relais devra respecter les normes et le décret en vigueur relatifs aux valeurs limites d'exposition du public aux champs électromagnétiques émis par les équipements utilisés dans les réseaux de télécommunication ou par les installations radioélectriques.
Les opérateurs mobiles sont invités à prendre en compte les recommandations de l'ANSES et à anticiper l'ensemble des moyens valorisant la meilleure intégration à son environnement dès le dépôt du DIM (Dossier d'information Mairie).

IV. DISPOSITIONS COMMUNES GRAPHIQUES APPLICABLES EN TOUTES ZONES

1. DESTINATION DES CONSTRUCTIONS, USAGES DES SOLS ET NATURES D'ACTIVITE

1.1. INTERDICTION ET LIMITATION DE CERTAINS USAGES ET AFFECTATIONS DES SOLS, CONSTRUCTIONS ET ACTIVITES

1.1.1. Zones de non aedificandi

Dans les zones non aedificandi identifiées au plan de zonage au titre de l'article L111-6 du Code de l'urbanisme, d'une largeur de 100 mètres depuis l'axe des autoroutes non couvertes, et de 75 mètres depuis l'axe de la départemental D307 toutes constructions sont interdites. Sont néanmoins autorisés dans cette zone les travaux de réhabilitation / extension / rénovation des constructions existantes.

1.1. MIXITE FONCTIONNELLE ET SOCIALE

1.1.1. Linéaire commercial et artisanal au titre du L. 151-16 du Code de l'urbanisme

Le long d'un « linéaire commercial et artisanal » identifié sur le document graphique au titre des dispositions de l'article R151-37 du Code de l'urbanisme, les locaux à rez-de-chaussée sur rue, lors d'un changement de destination, ou créés dans le cadre d'une restructuration lourde ou d'une construction nouvelle (hors locaux techniques nécessaires à l'accès et à la desserte de l'immeuble), doivent relever des sous destinations d'artisanat et commerce de détail.

1.1.2. Secteur de mixité sociale au titre du L.151-15 du Code de l'urbanisme

Dans les secteurs identifiés sur le document graphique au titre de l'article L.151-41 du Code de l'urbanisme, tout programme de construction principale destiné à l'habitation composé de 6 logements ou plus devra comporter au minimum 30 % de logements locatifs sociaux, reconnus comme tels par la législation en vigueur (Cf. Tableau Destinations/Sous-destinations par zone).

2. VOLUMETRIE ET IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS

2.1. Retrait spécifique identifié sur le document graphique

Dans une bande de 10 mètres mesurée perpendiculairement depuis l'extérieur des rails de part et d'autre de la voie de Tramway T13, toute construction principale est interdite. Cette disposition ne s'applique pas aux équipements d'intérêt collectif ou service public.

3. QUALITE URBAINE, ARCHITECTURALE, ENVIRONNEMENTALE ET PAYSAGERE

Le plan de zonage identifie des éléments de patrimoine bâti et paysager à protéger au titre de l'article L151-19 du Code de l'urbanisme. Ces éléments sont classés en différentes catégories :

- Bâti à protéger
- Mur à protéger
- Cône de vue paysager
- Sente

Pour l'ensemble des éléments repérés, les dispositions suivantes s'appliquent :

3.1. Bâti à protéger au titre du L. 151-19 du Code de l'urbanisme

Dispositions relatives aux travaux sur le patrimoine bâti

Tous les travaux réalisés sur le bâti patrimonial doivent être conçus dans le respect des caractéristiques à préserver ou à restaurer et doivent notamment :

- Respecter la volumétrie du bâti patrimonial existant. Les modifications de volume et notamment les surélévations de ces constructions sont proscrites, sauf si elles contribuent à la mise en valeur du bâtiment, ou retrouver un état d'origine du bâtiment ;
- Respecter et mettre en valeur les caractéristiques architecturales du bâti, et notamment la forme des toitures, les modénatures et tout élément habillant la façade (garde-corps, ferronnerie, balcons, volets...), les baies en façade, les lucarnes, les menuiseries extérieures et les devantures ;
- Les motifs décoratifs, sculptés ou moulurés seront conservés. En cas d'altération profonde, ces motifs seront consolidés ou remplacés à l'identique ;
- Mettre en œuvre des matériaux et des techniques permettant de conserver ou de restituer l'aspect d'origine du bâti dans le cas de requalification et réhabilitation ;
- Traiter les installations techniques de manière à ne pas altérer la qualité patrimoniale.

La restauration de ces bâtiments doit conserver ou restituer les dispositions architecturales spécifiques à leur époque, sans exclure certains aménagements mineurs concourant à l'amélioration des conditions d'usages.

La réfection de toiture doit respecter le style de la construction patrimoniale existante. La couverture des toitures et les façades des bâtiments remarquables doivent conserver ou retrouver la richesse d'origine et de leur mise en œuvre, notamment les plâtres moulurés, la pierre et la brique ainsi que le bois, les moellons ou la céramique, le cas échéant.

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 d'apparence analogue 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 percements en toiture sont interdits ;

La modification de ces bâtiments devra respecter l'harmonie générale en s'accordant avec les volumes et les matériaux d'origine, sans exclure un projet adoptant des formes et matériaux de l'architecture contemporaine, propre à souligner la qualité du bâtiment originel. Lorsqu'un mur de clôture accompagne un bâtiment remarquable mais n'est pas repéré en tant que tel, il devra être privilégié une reconstruction dans les mêmes proportions. Le traitement paysager, des constructions annexes et des extensions devra s'accorder avec un aménagement harmonieux des abords du bâtiment remarquable. En particulier, les nouvelles constructions et extensions ne devront pas masquer la totalité d'un bâtiment remarquable visible depuis l'espace public.

Condition de démolition du patrimoine bâti

La démolition des constructions ou parties de constructions à valeur patrimoniale identifiées au titre de l'article L. 151-19 du code de l'urbanisme est autorisée, dans les seuls cas suivants :

- Démolition(s) partielle(s) rendue(s) nécessaire(s) pour des travaux de mise en conformité avec des normes impératives (sécurité incendie, accessibilité pour des personnes handicapées, etc..).
- Démolition(s) partielle(s) ou totale rendue(s) nécessaire(s) pour les cas suivants :
    - les constructions 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,

Ces dispositions conditionnant la démolition ne s'appliquent pas aux extensions et autres ajouts postérieurs à la construction initiale qui n'adoptent pas une harmonie avec la construction principale.

Isolation du patrimoine bâti

Les travaux d'isolation sont à privilégier par l'intérieur. En cas d'isolation par l'extérieur, les éléments de modénature existants (corniches, bandeaux, encadrements de fenêtres et portes, chaînage d'angles...) et les façades en pierre (pierre de taille, meulière...) sont à préserver.

Insertion des constructions à proximité du patrimoine bâti et extensions

Lorsqu'il existe sur l'unité foncière ou sur l'une des unités foncières contigus une construction repérée au titre de l'article L 151-19, les projets situés à proximité immédiate des bâtiments doivent être élaborés dans la perspective d'une mise en valeur de ce patrimoine. Pour les éléments de patrimoine bâti repéré au titre de l'article L.151-19 du Code de l'urbanisme, toute extension ou construction nouvelle doit être implantée de façon à préserver les caractéristiques qui ont prévalu pour son recensement.

Seuls des aménagements strictement nécessaires à l'amélioration et à la restauration des constructions sont admis. À ce titre, des extensions type jardin d'hiver ou véranda peuvent être autorisées en rez-de-chaussée, à la condition que celles-ci s'insèrent de façon harmonieuse à la construction (volume, hauteur, matériaux adaptés aux caractéristiques patrimoniales de la construction) et à son environnement. Ces aménagements devront minimiser les impacts sur le bâti ancien (éviter la multiplication des percements ou remaniement des proportions d'origines des ouvertures). Peuvent également être autorisées des couronnements visant à améliorer l'aspect architectural de la construction. Ces modifications ne peuvent en aucun cas altérer les caractéristiques patrimoniales de l'élément bâti.

3.2. Mur à protéger au titre du L. 151-19 du Code de l'urbanisme

Les murs remarquables 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 remarquable existant, sa reconstruction doit être assurée à l'identique. Il conviendra de restaurer la clôture existante avec ses éléments décoratifs, piliers, son portillon et son portail ou, dans le cas d'éléments trop dégradés (état à justifier), de réaliser les éléments neufs en reproduisant les éléments décoratifs existants à l'origine. Le traitement des clôtures, composées essentiellement de murs maçonnés, doit être refait dans leurs état d'origine (meulières, moellons apparents, joints, enduits à pierre vue, enduits grattés ou talochés sans ciment). Les différences de texture ou de coloration doivent être conservées ou restaurées.

3.3. Cône de vue paysager au titre du L. 151-19 du Code de l'urbanisme

Tout élément de paysage historique identifié sur le plan de zonage doit être préservé. La vue doit être préservée. Toute construction principale y est interdite.

3.4. Sente au titre du L. 151-38 du Code de l'urbanisme

Les sentes identifiées au plan de zonage sont inconstructibles. L'intégrité des voies, sentes et chemins identifiés, doit être maintenue, restaurée ou améliorée (largeur, qualité du sol et des revêtements, plantations).

4. TRAITEMENT ENVIRONNEMENTAL ET PAYSAGER DES ESPACES NON BATIS ET ABORDS DES CONSTRUCTIONS

4.1. Espaces boisés classés au titre du L. 113-1 du Code de l'urbanisme

Les espaces identifiés 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.

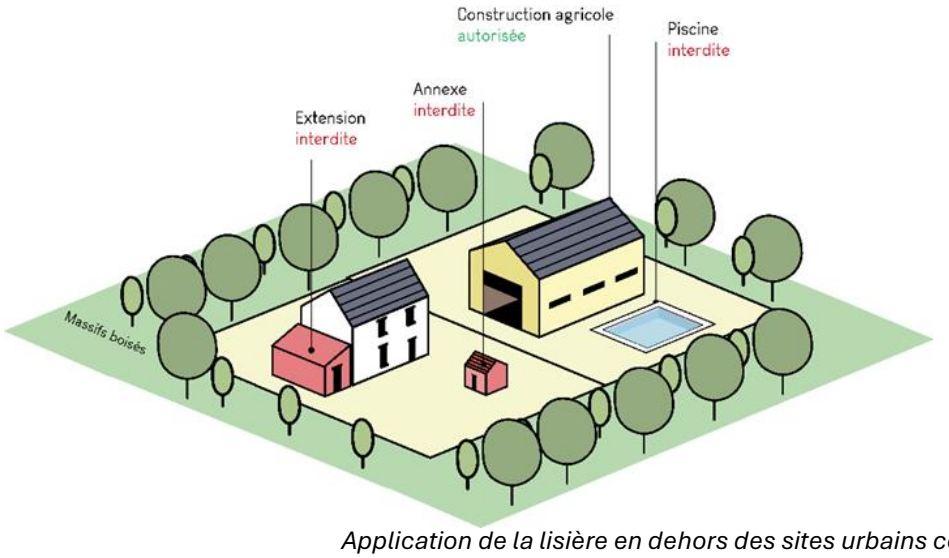
4.2. Lisières de massifs boisés de plus de 100 hectares

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

En dehors des sites urbains constitués : Toute construction, est interdite dans la bande de 50 mètres de protection des lisières des massifs boisés de plus de 100 hectares identifiés sur le document graphique (plan de zonage).

Toutefois, sont admis dans la marge des 50 mètres :

- la réfection des constructions existantes à la date d'approbation du présent PLU ;
- les bâtiments à destination agricole ou d'exploitation forestière.



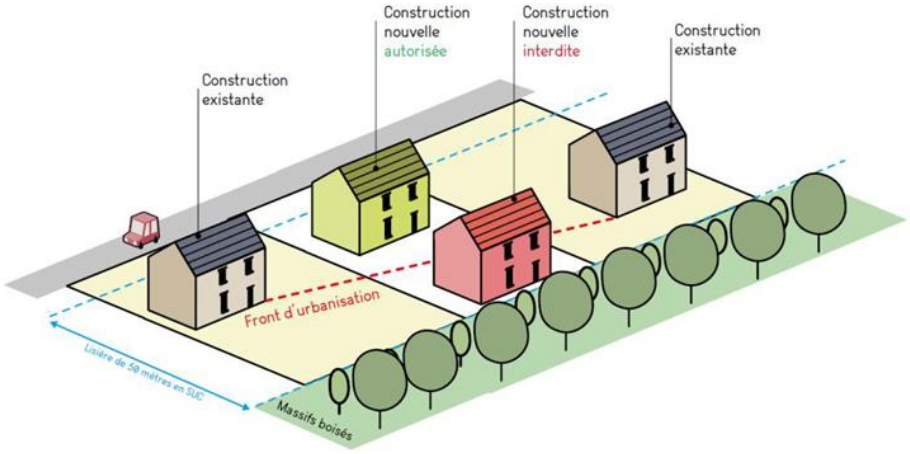
Application de la lisière en dehors des sites urbains constitués

Schéma illustratif à titre informatif

À l'intérieur des sites urbains constitués : Toute construction, est interdite dans la bande de 50 mètres de protection des lisières des massifs boisés de plus de 100 hectares identifiés sur le document graphique (plan de zonage).

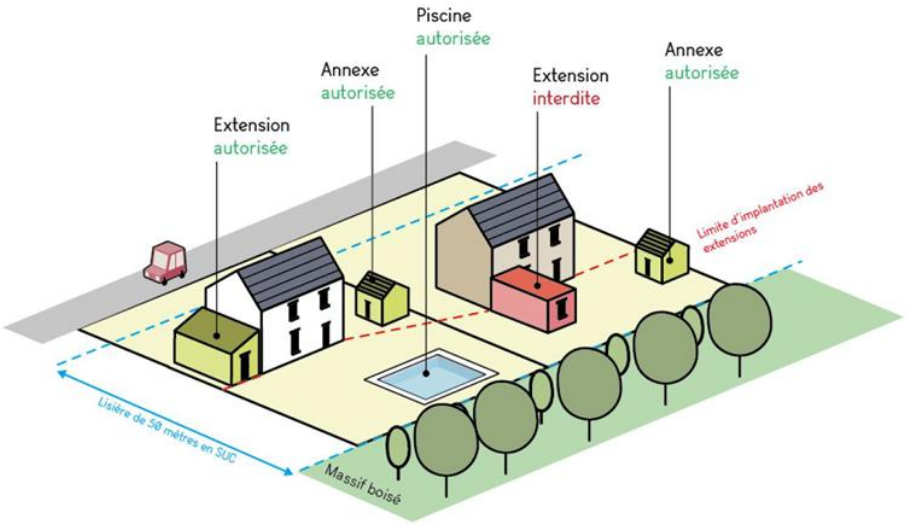
Toutefois, sont admis dans la marge des 50 mètres :

- Les constructions principales, à condition qu'elles ne soient pas implantées en direction du massif et qu'elles ne dépassent pas le front d'urbanisation existant ;
- Les constructions annexes d'une emprise au sol maximum de 20 m^2 ;
- Uniquement une piscine non couverte par unité foncière et sous condition que sa réalisation n'engendre aucun abattage d'arbre ;
- Les aménagements liés aux circulations, cheminements ou stationnements.



Application de la lisière pour les constructions principales à l'intérieur des sites urbains constitués

Schéma illustratif à titre informatif



Application de la lisière pour les extensions, annexes et piscine à l'intérieur des sites urbains constitués

Schéma illustratif à titre informatif

<u>Traitement écologique des lisières :</u>

En bordure des massifs forestiers, une bande de 3 mètres 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.

4.3. Espace paysager à protéger au titre de l'article L. 151-23 du Code de l'urbanisme

Des « espaces paysagers à protéger » ont été identifiés sur le plan de zonage au titre de l'article L. 151 - 23 du Code de l'urbanisme. Il s'agit de sites à protéger ou à mettre en valeur pour des motifs d'ordre esthétique, paysager ou écologique. Les espaces verts à protéger doivent conserver leur aspect naturel et végétal : les plantations existantes doivent maintenues, sauf dans le cas de travaux de renaturation et de gestion des risques menés en lien avec un organisme de gestion de l'eau. Le caractère perméable de la zone doit être préservé. Toute construction, aménagement, mouvements de sols ou les changements apportés au traitement des espaces extérieurs y est interdit, hormis :

- les travaux d'amélioration et le changement de destination des constructions existantes ;
- la création d'une construction annexe ;
- les aménagements liés aux circulations douces à condition qu'ils soient perméables ;
- les aménagements, les constructions, installations et ouvrages techniques liés et nécessaires au fonctionnement des services publics ou d'intérêt collectif ;
- les aménagements du type butte de pleine terre, contre les nuisances sonores, sur la partie nord de la D307 ; dans ce cas, les plantations existantes peuvent être supprimées et recréée après l'aménagement de la butte ;
- des aménagement de type paysagers, écologiques ou hydrauliques afin de permettre les travaux favorables à la biodiversité et à la gestion du risque.

4.4. Alignement d'arbres et haie à protéger au titre de l'article L151-23 du Code de l'urbanisme

Sont interdits les coupes et abattages d'alignements d'arbres ou de haies identifiés au titre de l'article L. 151-23 du code de l'urbanisme sur le document graphique, sauf pour des motifs phytosanitaires ou de sécurité des personnes et des biens dûment justifiés par un diagnostic phytosanitaire réalisé par un organisme indépendant, ou lorsqu'il s'agit d'arbres d'exploitation. En cas d'abattage, la protection au titre du L. 151-23 du Code d'urbanisme s'applique également à l'emplacement de l'arbre ou de la haie abattus, dans la perspective d'une éventuelle replantation.

Il est interdit d'impacter le houppier ou le système racinaire des alignements d'arbres, ou de haies repérées ni de nuire à terme à leur développement. Sont cependant admis les tailles d'entretiens et élagages justifiés pour des motifs phytosanitaires ou de sécurité des biens et des personnes, dans le strict respect des règles de la profession, sans altération de la pérennité des végétaux et de leur développement futur.

En cas d'abattage ou d'absence d'arbre, l'emplacement repéré au titre de l'article L151-23 du code de l'urbanisme devra être maintenu disponible le temps que la replantation soit réalisée. Il ne pourra pas faire l'objet de constructions ou de toute forme de minéralisation pérenne.

4.5. Arbre remarquable identifiés au titre du L. 151-23 du Code de l'urbanisme

Sont interdits les coupes et abattages d'arbres remarquables identifiés au titre de l'article L. 151-23 du code de l'urbanisme sur le document graphique, sauf pour des motifs sanitaires ou de sécurité des personnes et des biens dûment justifiés par un diagnostic sanitaire réalisé par un organisme indépendant et immédiatement assorti d'une exigence de replantation d'espèces qui présentent un développement similaire à l'âge adulte sur le terrain.

Il est interdit d'impacter le houppier ou le système racinaire de l'arbre ni de nuire à terme à son développement. Sont cependant admis les élagages justifiés pour des motifs sanitaires ou de sécurité des biens et des personnes, dans le strict respect des règles de la profession, sans altération de la pérennité de l'arbre et de son développement futur. Ainsi une distance doit être observée entre le tronc de l'arbre remarquable protégé et tout projet de construction ou tout projet d'imperméabilisation du sol dans le respect des distances suivantes :

	Distance entre l'axe du tronc et les façades*
Arbre de grand développement (15 mètres et plus à maturité)	6 mètres minimum
Arbre de moyen développement (8 à 15 mètres à maturité)	4 mètres minimum
Arbre de petit développement (5 à 8 mètres à maturité)	3 mètres minimum

Dans la surface définie par cette distance au pied de tout arbre remarquable repéré pour assurer leur bon développement, sont interdites toutes les occupations et les utilisations des sols autre que la pleine terre. Les changements de niveau de sol sont également interdits. Par ailleurs, les accès aux propriétés devront expressément prendre en compte la présence des arbres ou plantations existantes.

Il est nécessaire de se référer au « Guide de l'arbre » de Bailly.

4.6. Plans d'eau et cours d'eau identifiés au titre du L. 151-23 du Code de l'urbanisme

Préservation du lit mineur et des berges :
Toute intervention soumise à déclaration ou autorisation, réalisée dans le lit mineur des cours d'eau reportés sur le document graphique et relative à la constitution d'obstacle à l'écoulement, la modification du profil en long ou en travers, la consolidation des berges (techniques autres que végétales vivantes) et le curage du cours d'eau, est autorisée uniquement si :

- elle est liée à une Déclaration d'Utilité Publique (DUP) ou Déclaration d'Intérêt Générale (DIG) ;
- elle contribue à l'atteinte du bon état ou à la protection des personnes et des biens ;
- elle contribue à des travaux de renaturation et de gestion des risques menés en lien avec un organisme de gestion de l'eau.

Par ailleurs, toute construction (autorisée dans la zone) doit être implantée à une distance au moins égale à 10 mètres du haut des berges des rus et cours d'eau matérialisés sur le document graphique, en dehors de tout ouvrage de franchissement du cours d'eau.

4.7. Zones humides identifiées au titre du L. 151-23 du Code de l'urbanisme

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. 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, sauf pour les aménagements de renaturation de la Maltoute/Ru de Gally.

Toute zone humide, inventoriée ou non, 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) de la Mauldre en vigueur.

V. DISPOSITIONS PARTICULIÈRES APPLICABLES EN ZONES URBAINES, NATURELLES ET AGRICOLES

CONFIDENTIEL

ZONE UA

Cette zone constitue le cœur historique de Bailly, organisé autour d'un tissu urbain ancien à forte valeur patrimoniale. Elle accueille une diversité d'usages : habitat, commerces de proximité, services publics et équipements culturels.
L'enjeu principal est de préserver l'identité architecturale et paysagère du centre-bourg tout en accompagnant sa revitalisation. Les projets urbains y sont donc encadrés afin d'assurer la cohérence des formes bâties, la mise en valeur du patrimoine existant, et le maintien d'une ambiance de village à la fois vivante et accessible.
La zone comprend un sous-secteur, le secteur UAb, correspondant à la résidence contemporaine de la Châtaigneraie, située entre le parc éponyme et la mairie de Bailly.



1. DESTINATIONS ET SOUS DESTINATIONS DES CONSTRUCTIONS, USAGES DES SOLS ET NATURES D'ACTIVITE

Rappel :
Les dispositions figurant, dans la Partie IV. au Chapitre 1 Destination des constructions, usages des sols et natures d'activité, s'appliquent en complément.
Pour les constructions existantes dont la destination est interdite dans la zone concernée, les travaux qui ne génèrent aucune extension ou surélévation sont autorisées.

Dispositions particulières transversales :

- Lorsqu'une sous-destination de COMMERCES ET ACTIVITÉS DE SERVICES ou AUTRES ACTIVITÉS DES SECTEURS SECONDAIRE ET TERTIAIRE est autorisée ou autorisée sous conditions, elle ne devra pas engendrer de dommages ou de nuisances incompatibles avec le caractère dominant de la zone.

Sous-destinations	Autorisées	Interdites	Autorisées sous conditions particulières…
HABITATION			
Logement			Tout programme de construction principale destiné à l'habitation composé de 6 logements ou plus devra comporter au minimum 30 % de logements locatifs sociaux, reconnus comme tels par la législation en vigueur.
Hébergement	En zones UA et UAb		
COMMERCES ET ACTIVITÉS DE SERVICES			
Artisanat et commerce de détail			Sont autorisées les constructions à destination d'Artisanat et commerce de détail, à condition : • que leur surface de plancher n'excède pas 300 m² • qu'elles soient situées en rez-de-chaussée d'un bâtiment accueillant des logements ou des bureaux dans les étages
Restauration			
Commerce de gros		En zones UA et UAb	
Activités de services avec accueil d'une clientèle			Sont autorisées les constructions à destination d'Activités de services avec accueil d'une clientèle, à condition : • que leur surface de plancher n'excède pas 300 m² • qu'elles soient situées en rez-de-chaussée d'un bâtiment accueillant des logements ou des bureaux dans les étages
Hôtel	En zones UA et UAb		
Autre hébergement touristique		En zones UA et UAb	
Cinéma	En zones UA et UAb		

Sous-destinations	Autorisées	Interdites	Autorisées sous conditions particulières…
AUTRES ACTIVITES DES SECTEURS PRIMAIRE, SECONDAIRE ET TERTIAIRE			
Industrie			Sont autorisées les constructions à destination d'Industrie, à condition : • qu'elles s'inscrivent dans le même volume que celui de l'habitation existante • qu'elles ne dépassent pas 200 m² de surface de plancher • que les nuisances et dangers puissent être prévenus de façon satisfaisante eu égard à l'environnement actuel de la zone où elles s'implantent
Entrepôt		En zones UA et UAb	
Bureau	En zones UA et UAb		
Centre de congrès et d'exposition		En zones UA et UAb	
Cuisine dédiée à la vente en ligne		En zones UA et UAb	
ÉQUIPEMENTS D'INTÉRÊT COLLECTIF ET SERVICES PUBLICS			
Locaux et bureaux des administrations publiques et assimilés	En zones UA et UAb		
Locaux techniques et industriels des administrations publiques et assimilés	En zones UA et UAb		
Établissements d'enseignement, de santé et d'action sociale	En zones UA et UAb		
Salles d'art et de spectacles	En zones UA et UAb		
Équipements sportifs	En zones UA et UAb		
Lieu de culte	En zones UA et UAb		
Autres équipements recevant du public	En zones UA et UAb		
EXPLOITATIONS AGRICOLES ET FORESTIÈRES			

Sous-destinations	Autorisées	Interdites	Autorisées sous conditions particulières…
Exploitation agricole		En zones UA et UAb	
Exploitation forestière		En zones UA et UAb	

2. VOLUMETRIE ET IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS

En complément des dispositions suivantes, les dispositions de la Partie III. et de la Partie IV. au Chapitre 2. Volumétrie et implantation des constructions s'appliquent.

2.1. IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT A L'ALIGNEMENT

Les constructions principales peuvent être implantées soit à l'alignement soit en retrait.

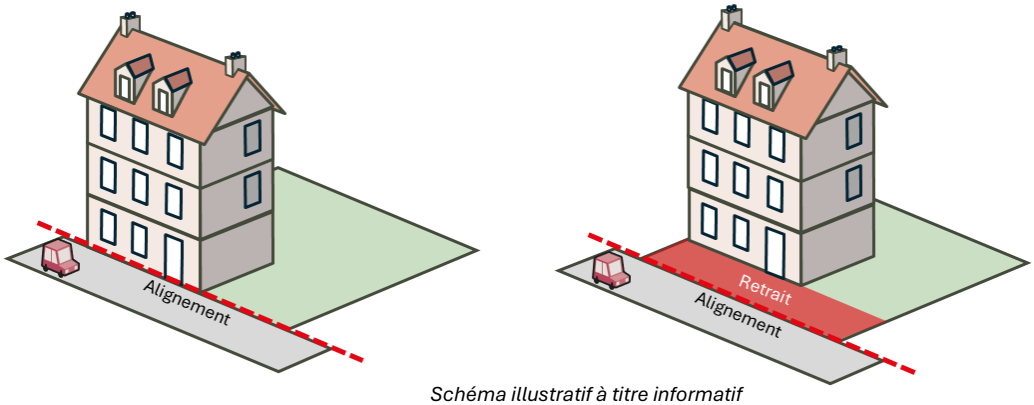


Schéma illustratif à titre informatif

2.2. IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX LIMITES SEPARATIVES

Les constructions principales doivent être implantées sur au moins l'une des limites séparatives latérales et en retrait ou en limites des limites séparatives de fond.

En cas de retrait, les constructions principales doivent être implantées à :

- 6 mètres minimum en cas d'ouvertures constituant des vues en façade ou en toiture
- 4 mètres minimum en cas d'absence d'ouverture ou d'ouverture ne constituant pas de vues en façade ou en toiture

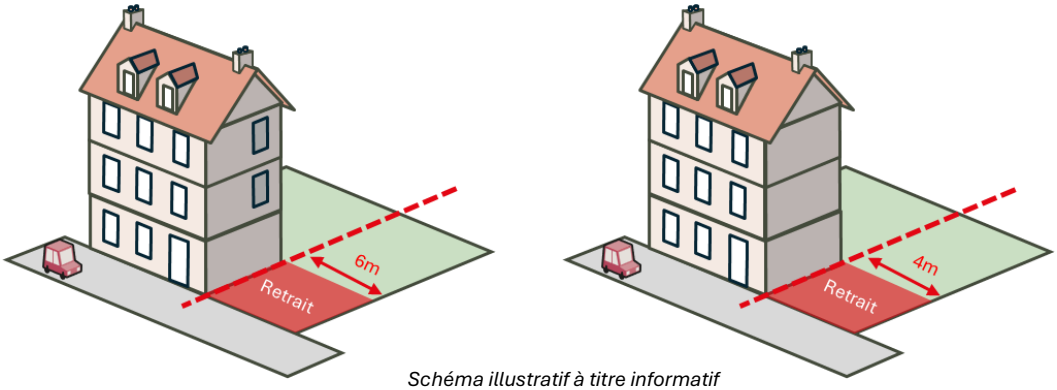


Schéma illustratif à titre informatif

2.3. IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS SUR UNE MEME UNITE FONCIERE

Il n'est pas fixé de règle.

2.4. EMPRISE AU SOL MAXIMALE DES CONSTRUCTIONS

L'emprise au sol maximale des constructions principales est fixée à 60 % de la superficie de l'unité foncière. Toutefois, cette emprise pourra être portée à 75 % pour les surfaces à destination d'artisanat et commerce de détail, uniquement à rez-de-chaussée.

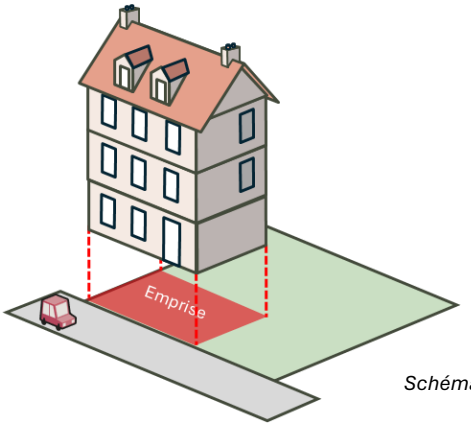


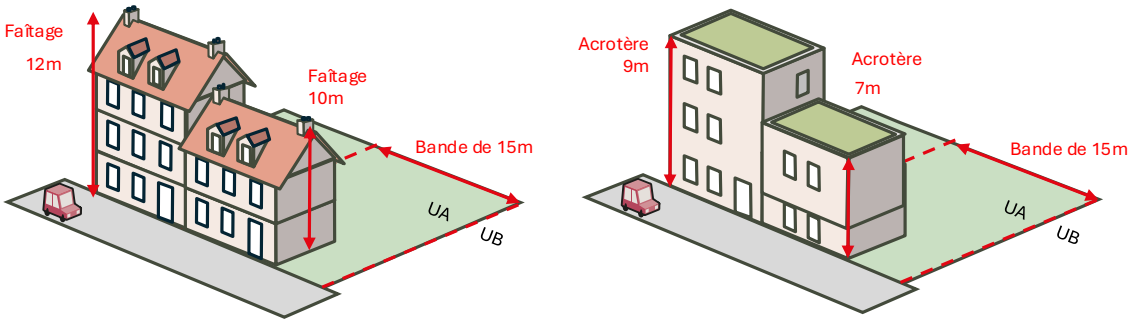
Schéma illustratif à titre informatif

2.5. HAUTEUR MAXIMALE DES CONSTRUCTIONS

La hauteur maximale des constructions principales est fixée à 9 mètres à l'égout et 12 mètres au faîtage, et à 9 mètres à l'acrotère en cas de toit terrasse.

En cas de limite avec la zone UB, dans une bande de 15 mètres comptée à partir de la zone UB, la hauteur maximale des constructions principales est fixée à 7 mètres à l'égout et 10 mètres au faîtage, et à 7 mètres à l'acrotère en cas de toit terrasse.

Schéma illustratif à titre informatif



Lorsque la construction principales est implantée en limite séparative avec la zone UB, dans une bande de 6 mètres comptée à partir de la zone UB, la hauteur maximale des constructions principales est fixée à 4 mètres au faîtage.

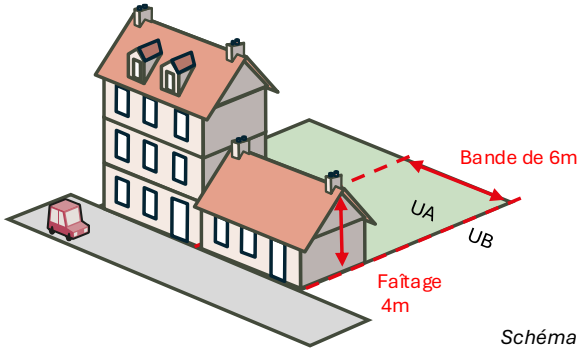


Schéma illustratif à titre informatif

3. QUALITE URBAINE, ARCHITECTURALE, ENVIRONNEMENTALE ET PAYSAGERE

Les dispositions de la Partie III. et la Partie IV. au Chapitre 3. Qualité urbaine, architecturale, environnementale et paysagère s'appliquent.

4. TRAITEMENT ENVIRONNEMENTAL ET PAYSAGER DES ESPACES NON-BATIS ET ABORDS DES CONSTRUCTIONS

En complément des dispositions suivantes, les dispositions de la Partie III. et la Partie IV. au Chapitre 4. Traitement environnemental et paysager des espaces non bâtis et abords des constructions s'appliquent.

20 % minimum de l'unité foncière doit être constitué en espace vert de pleine terre.

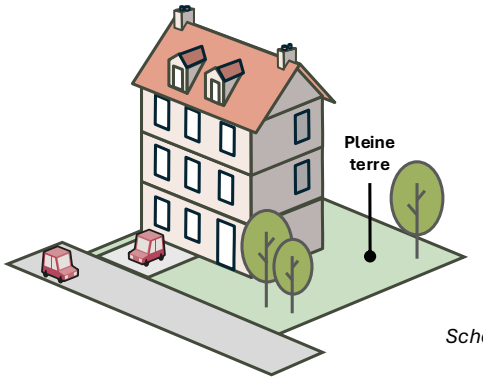


Schéma illustratif à titre informatif

5. STATIONNEMENT

Les dispositions de la Partie III. au Chapitre 5. Stationnement s'appliquent.

6. EQUIPEMENT ET RESEAUX

Les dispositions de la Partie III. au Chapitre 6. Equipement et réseaux s'appliquent.

ZONE UB

Ce secteur est caractérisé par une urbanisation peu dense, composée principalement de maisons individuelles de typologies variées. L'objectif du zonage est de préserver le caractère paysager et végétalisé de ces espaces tout en encadrant l'évolution de l'habitat. Les nouvelles constructions doivent s'intégrer dans le cadre bâti existant, respecter des gabarits modestes et maintenir des espaces verts significatifs afin de limiter l'artificialisation et de conserver l'aspect aéré du tissu urbain.



1. DESTINATIONS ET SOUS DESTINATIONS DES CONSTRUCTIONS, USAGES DES SOLS ET NATURES D'ACTIVITE

Rappel :
Les dispositions figurant, dans la Partie IV. au Chapitre 1 Destination des constructions, usages des sols et natures d'activité, s'appliquent en complément.
Pour les constructions existantes dont la destination est interdite dans la zone concernée, les travaux qui ne génèrent aucune extension ou surélévation sont autorisées.

Dispositions particulières transversales :

- Lorsqu'une sous-destination de COMMERCES ET ACTIVITÉS DE SERVICES ou AUTRES ACTIVITÉS DES SECTEURS SECONDAIRE ET TERTIAIRE est autorisée ou autorisée sous conditions, elle ne devra pas engendrer de dommages ou de nuisances incompatibles avec le caractère dominant de la zone.

Sous-destinations	Autorisées	Interdites	Autorisées sous conditions particulières…
HABITATION			
Logement			Tout programme de construction principale destiné à l'habitation composé de 6 logements ou plus devra comporter au minimum 30 % de logements locatifs sociaux, reconnus comme tels par la législation en vigueur.
Hébergement			
COMMERCES ET ACTIVITÉS DE SERVICES			
Artisanat et commerce de détail			
Restauration			
Commerce de gros			
Activités de services avec accueil d'une clientèle			Sont autorisées les destinations d'Activités de services avec accueil d'une clientèle, à condition : • qu'elles ne dépassent pas 100 m² de surface de plancher • et qu'elles s'inscrivent dans le même volume que la construction principale existante
Hôtel			
Autre hébergement touristique			
Cinéma			
AUTRES ACTIVITES DES SECTEURS PRIMAIRE, SECONDAIRE ET TERTIAIRE			
Industrie			
Entrepôt			
Bureau			Est autorisée la destination de bureau, à condition :

CONFIDENTIEL

Sous-destinations	Autorisées	Interdites	Autorisées sous conditions particulières…
			• qu'elle ne dépasse pas 100 m² de surface de plancher • et qu'elle s'inscrive dans le même volume que la construction principale existante
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			
Lieu de culte			
Autres équipements recevant du public			
EXPLOITATIONS AGRICOLES ET FORESTIÈRES			
Exploitation agricole			
Exploitation forestière			

CONFIDENTIEL

2. VOLUMETRIE ET IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS

En complément des dispositions suivantes, les dispositions de la Partie III. au Chapitre 2. Volumétrie et implantation des constructions s'appliquent.

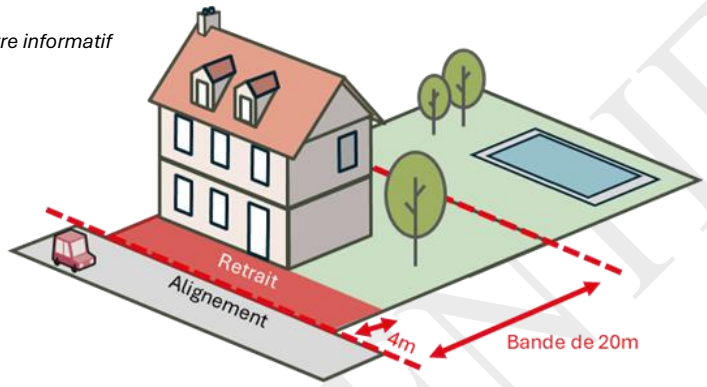
2.1. IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT A L'ALIGNEMENT

Les constructions principales doivent être implantées en retrait de 4 mètres minimum de l'alignement .

Les constructions principales doivent être implantées dans une bande constructible de 20 mètres.

Au-delà de la bande constructible de 20 mètres : seules les extensions des constructions principales existantes, les constructions annexes et les piscines sont autorisées.

Schéma illustratif à titre informatif



2.2. IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX LIMITES SEPARATIVES

Les constructions principales doivent être implantées sur au moins l'une des limites séparatives latérales.

Les constructions principales peuvent être implantées en retrait ou en limite séparative de fond.

En cas de retrait, les constructions principales doivent être implantées à :

- Une distance égale à la hauteur de la façade ou à l'égout du toit (h) avec 6 mètres minimum en cas d'ouvertures constituant des vues en façade ou en toiture,
- Une distance égale à h/2 de la façade la plus haute, avec 4 mètres minimum, en cas d'absence d'ouverture ou d'ouverture ne constituant pas de vues en façade ou en toiture

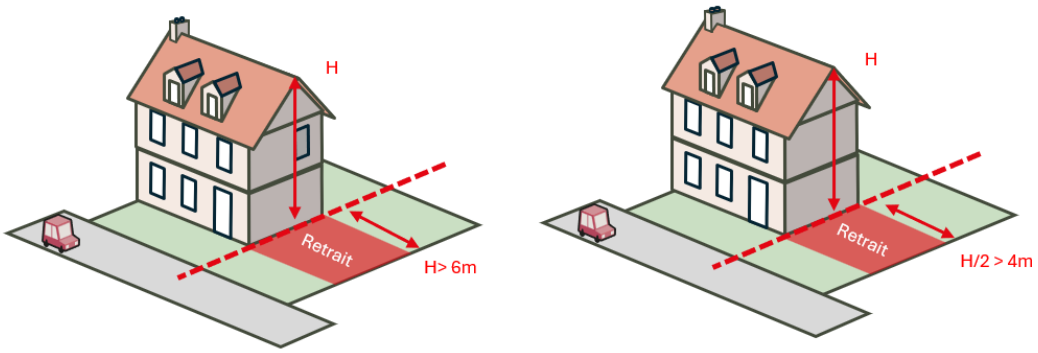


Schéma illustratif à titre informatif

Disposition particulière pour les pour tous les terrains mitoyens de la zone UA à l'exception de ceux de la rue de Maule et jouxtant OAP Chataigneraie :

Les constructions principales doivent être implantées en retrait correspondant à une distance égale à 1,5 fois la hauteur de la construction mesurée au point le plus haut ou de l'égout du toit, avec un minimum de 7 mètres.

Dispositions particulières relatives à l'implantation des constructions en limite des sentes piétonnes :

- Les constructions annexes, extensions et surélévations peuvent être implantées en limite de sente piétonne, à condition de s'adosser à un mur de clôture existant situé à l'alignement de ladite sente.
- Les extensions donnant sur une sente piétonne sont limitées à une hauteur maximale de 4 mètres à l'égout du toit.

2.3. IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS SUR UNE MEME UNITE FONCIERE

Lorsque plusieurs constructions principales implantées sur une même unité foncière ne sont pas contiguës, la distance de retrait entre ces constructions doit être au moins égale à 6 mètres

La disposition ci-dessus n'est pas applicable lorsqu'il s'agit de travaux de surélévation, d'extension implantée différemment de la règle définie ci-dessus. Les travaux peuvent être réalisés dans le prolongement des murs de la construction existante et dans le respect de la limite du retrait existant.

2.4. EMPRISE AU SOL MAXIMALE DES CONSTRUCTIONS

L'emprise au sol maximale des constructions principale est fixée à 40 % de la superficie de l'unité foncière.

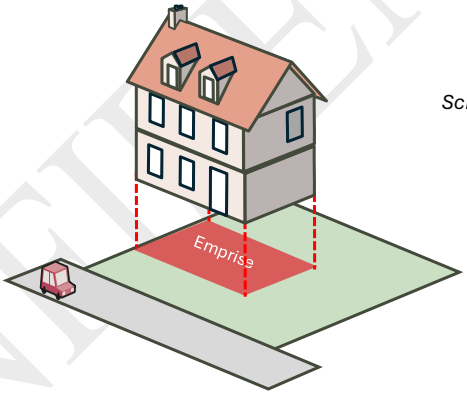


Schéma illustratif à titre informatif

2.5. HAUTEUR MAXIMALE DES CONSTRUCTIONS

La hauteur maximale des constructions principale est fixée à 7,5 mètres à l'égout, et 10,5 mètres au faîtage, et à 7 mètres à l'acrotère en cas de toit terrasse.

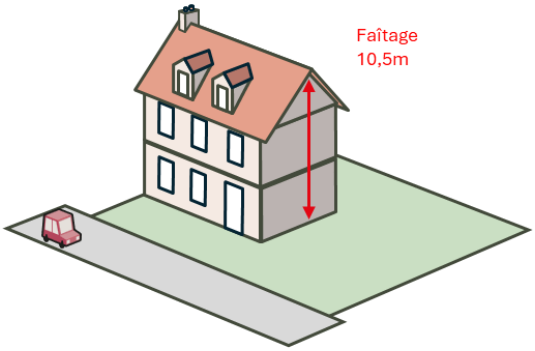
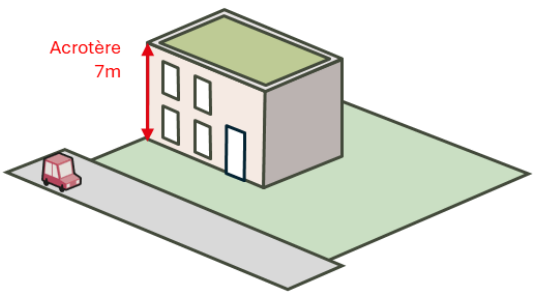


Schéma illustratif à titre informatif



CONTIENT IFL

3. QUALITE URBAINE, ARCHITECTURALE, ENVIRONNEMENTALE ET PAYSAGERE

Les dispositions de la Partie III. au Chapitre 3. Qualité urbaine, architecturale, environnementale et paysagère s'appliquent.

4. TRAITEMENT ENVIRONNEMENTAL ET PAYSAGER DES ESPACES NON-BATIS ET ABORDS DES CONSTRUCTIONS

En complément des dispositions suivantes, les dispositions de la Partie III. au Chapitre 4. Traitement environnemental et paysager des espaces non bâtis et abords des constructions s'appliquent.

40 % minimum de l'unité foncière doit être constitué en espace vert de pleine terre.

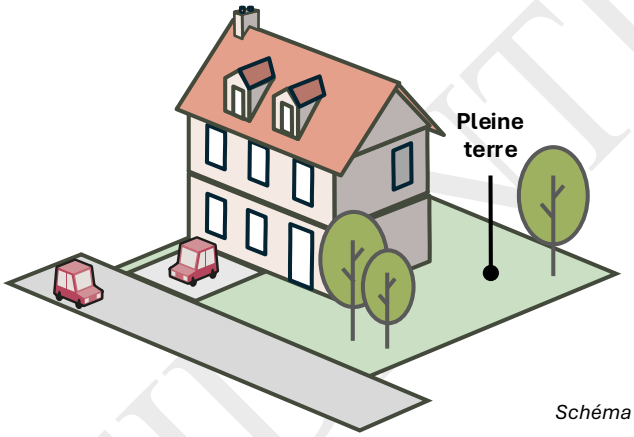


Schéma illustratif à titre informatif

5. STATIONNEMENT

Les dispositions de la Partie III. au Chapitre 5. Stationnement s'appliquent.

6. EQUIPEMENT ET RESEAUX

Les dispositions de la Partie III. au Chapitre 6. Equipement et réseaux s'appliquent

CONFIDENTIEL

ZONE UC

Cette zone est destinée à accueillir des constructions de type collectif, avec une densité bâtie plus importante que dans les zones pavillonnaires. Elle comprend des immeubles d'habitation, éventuellement accompagnés de commerces de pied d'immeuble ou d'équipements de proximité. Le règlement de la zone vise à encadrer l'intensification urbaine tout en assurant la qualité architecturale, l'intégration paysagère et le confort des habitants.



1. DESTINATIONS ET SOUS DESTINATIONS DES CONSTRUCTIONS, USAGES DES SOLS ET NATURES D'ACTIVITE

Rappel :
Les dispositions figurant, dans la Partie IV. au Chapitre 1 Destination des constructions, usages des sols et natures d'activité, s'appliquent en complément.
Pour les constructions existantes dont la destination est interdite dans la zone concernée, les travaux qui ne génèrent aucune extension ou surélévation sont autorisées.

Dispositions particulières transversales :

- Lorsqu'une sous-destination de COMMERCES ET ACTIVITÉS DE SERVICES ou AUTRES ACTIVITÉS DES SECTEURS SECONDAIRE ET TERTIAIRE est autorisée ou autorisée sous conditions, elle ne devra pas engendrer de dommages ou de nuisances incompatibles avec le caractère dominant de la zone.

Sous-destinations	Autorisées	Interdites	Autorisées sous conditions particulières…
HABITATION			
Logement			Tout programme de construction principale destiné à l'habitation composé de 6 logements ou plus devra comporter au minimum 30 % de logements locatifs sociaux, reconnus comme tels par la législation en vigueur.
Hébergement			
COMMERCES ET ACTIVITÉS DE SERVICES			
Artisanat et commerce de détail			Sont autorisées les constructions à destination d'Artisanat et commerce de détail, uniquement sur les linéaires mixité fonctionnelle identifiés au règlement graphique.
Restauration			
Commerce de gros			
Activités de services avec accueil d'une clientèle			Sont autorisées les constructions à destination d'Activités de services avec accueil d'une clientèle, uniquement sur les linéaires de mixité fonctionnelle identifiés au règlement graphique.
Hôtel			
Autre hébergement touristique			
Cinéma			
AUTRES ACTIVITES DES SECTEURS PRIMAIRE, SECONDAIRE ET TERTIAIRE			
Industrie			
Entrepôt			
Bureau			
Centre de congrès et d'exposition			

Sous-destinations	Autorisées	Interdites	Autorisées sous conditions particulières…
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			
Lieu de culte			
Autres équipements recevant du public			
EXPLOITATIONS AGRICOLES ET FORESTIÈRES			
Exploitation agricole			
Exploitation forestière			

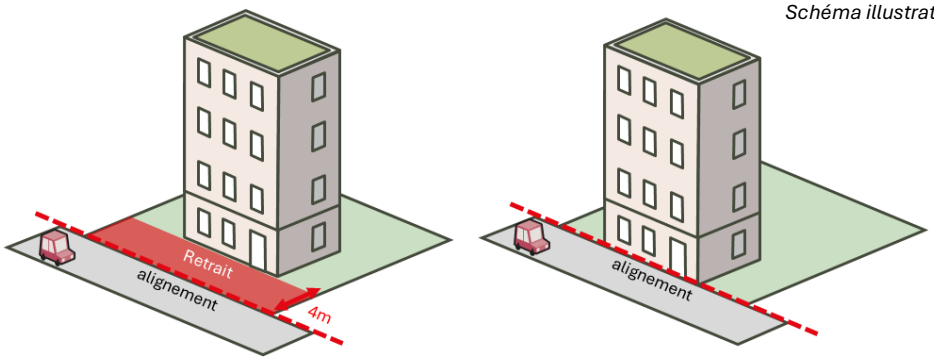
2. VOLUMETRIE ET IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS

En complément des dispositions suivantes, les dispositions de la Partie III. au Chapitre 2. Volumétrie et implantation des constructions s'appliquent.

2.1. IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT A L'ALIGNEMENT

Les constructions principales peuvent être implantées soit à l'alignement soit en retrait de 4 mètres minimum de l'alignement .

Schéma illustratif à titre informatif



2.2. IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX LIMITES SEPARATIVES

Les constructions principales doivent être implantées en retrait des limites séparatives latérales et de fond, avec :

- Une distance égale à la hauteur de la façade ou à l'égout du toit, avec un minimum de 6 mètres, en cas d'ouvertures constituant des vues en façade ou toiture.
- Une distance égale à H/2 de la façade la plus haute, avec un minimum de 3 mètres, en cas d'absence d'ouverture ou d'ouverture ne constituant pas de vues en façade ou en toiture.

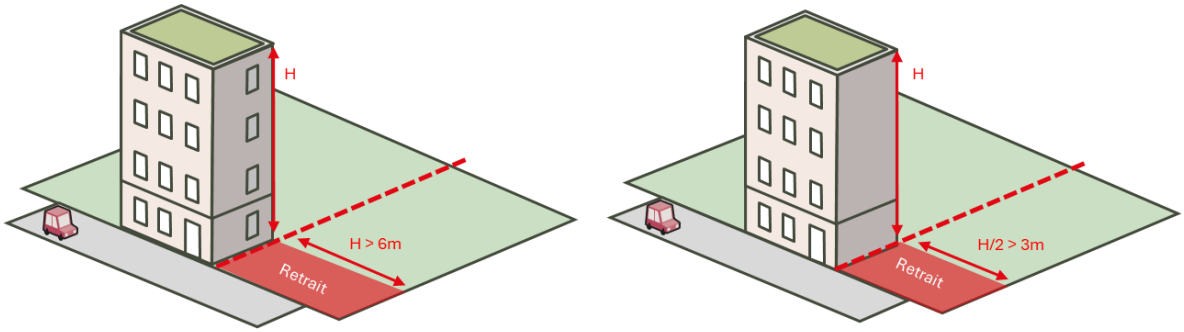


Schéma illustratif à titre informatif

<u>Dispositions particulières pour tout terrain mitoyen avec une zone A et/ou N :</u>

Les constructions principales doivent être implantées en retrait des limites séparatives latérales et de fond, au moins égal à la hauteur de la construction au point le plus haut ou de à l'égout du toit (L = H), avec un minimum de 6 mètres.

Dispositions particulières pour tout terrain mitoyen de la zone UA et UEa :

Les constructions principales doivent être implantées en retrait des limites séparatives latérales et de fond, au moins égal à une fois et demie la hauteur de la construction au point le plus haut ou de l'égout du toit (L = H x 1,5), avec un minimum de 8 mètres.

Dispositions particulières relatives à l'implantation des constructions en limite des sentes piétonnes :

- Les constructions annexes, extensions et surélévations peuvent être implantées en limite de sente piétonne, à condition de s'adosser à un mur de clôture existant situé à l'alignement de ladite sente.
- Les extensions donnant sur une sente piétonne sont limitées à une hauteur maximale de 4 mètres à l'égout du toit.

2.3. IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS SUR UNE MEME UNITE FONCIERE

Lorsque plusieurs constructions principales implantées sur une même unité foncière ne sont pas contiguës, la distance de retrait entre ces constructions doit être de 8 mètres minimum.

La disposition ci-dessus n'est pas applicable lorsqu'il s'agit de travaux de surélévation, d'extension implantée différemment de la règle définie ci-dessus. Les travaux peuvent être réalisés dans le prolongement des murs de la construction existante et dans le respect de la limite du retrait existant.

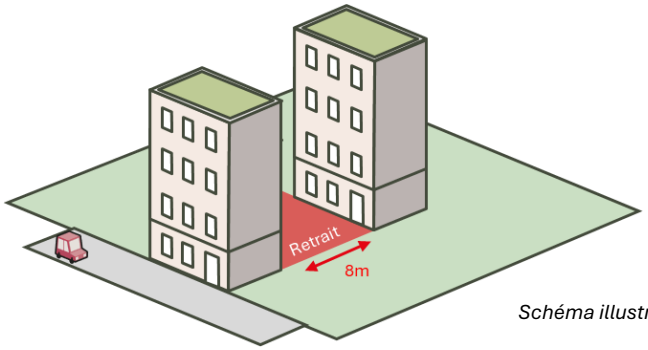


Schéma illustratif à titre informatif

2.4. EMPRISE AU SOL MAXIMALE DES CONSTRUCTIONS

L'emprise au sol maximale des constructions principales est fixée à 30 % de la superficie de l'unité foncière.

Toutefois, cette emprise pourra être portée à 40 % pour les surfaces à destination d'artisanat et commerce de détail, uniquement à rez-de-chaussée.

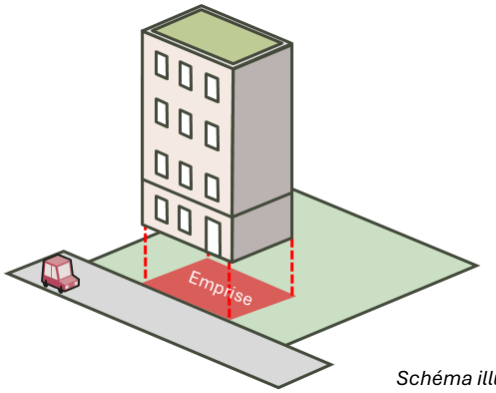


Schéma illustratif à titre informatif

2.5. HAUTEUR MAXIMALE DES CONSTRUCTIONS

La hauteur maximale des constructions principales est fixée à 10 mètres à l'égout et 13 mètres maximum au faîtage, et 12 mètres maximum à l'acrotère en cas de toit terrasse.

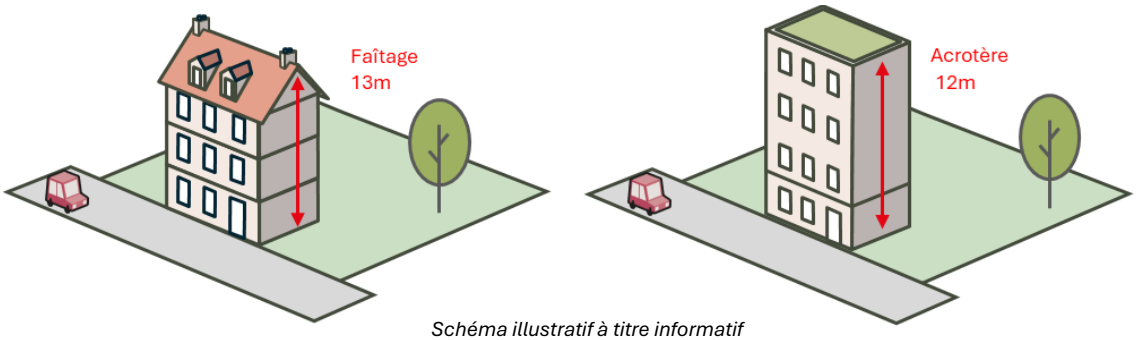


Schéma illustratif à titre informatif

3. QUALITE URBAINE, ARCHITECTURALE, ENVIRONNEMENTALE ET PAYSAGERE

Les dispositions de la Partie III. au Chapitre 3. Qualité urbaine, architecturale, environnementale et paysagère s'appliquent.

4. TRAITEMENT ENVIRONNEMENTAL ET PAYSAGER DES ESPACES NON-BATIS ET ABORDS DES CONSTRUCTIONS

En complément des dispositions suivantes, les dispositions de la Partie III. au Chapitre 4. Traitement environnemental et paysager des espaces non bâtis et abords des constructions s'appliquent.

40 % minimum de l'unité foncière doit être constitué en espace vert de pleine terre.

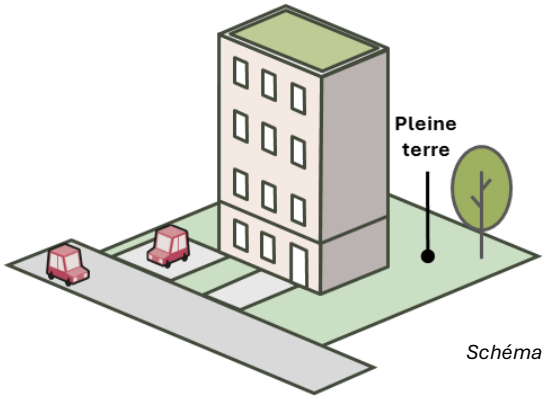


Schéma illustratif à titre informatif

5. STATIONNEMENT

Les dispositions de la Partie III. au Chapitre 5. Stationnement s'appliquent.

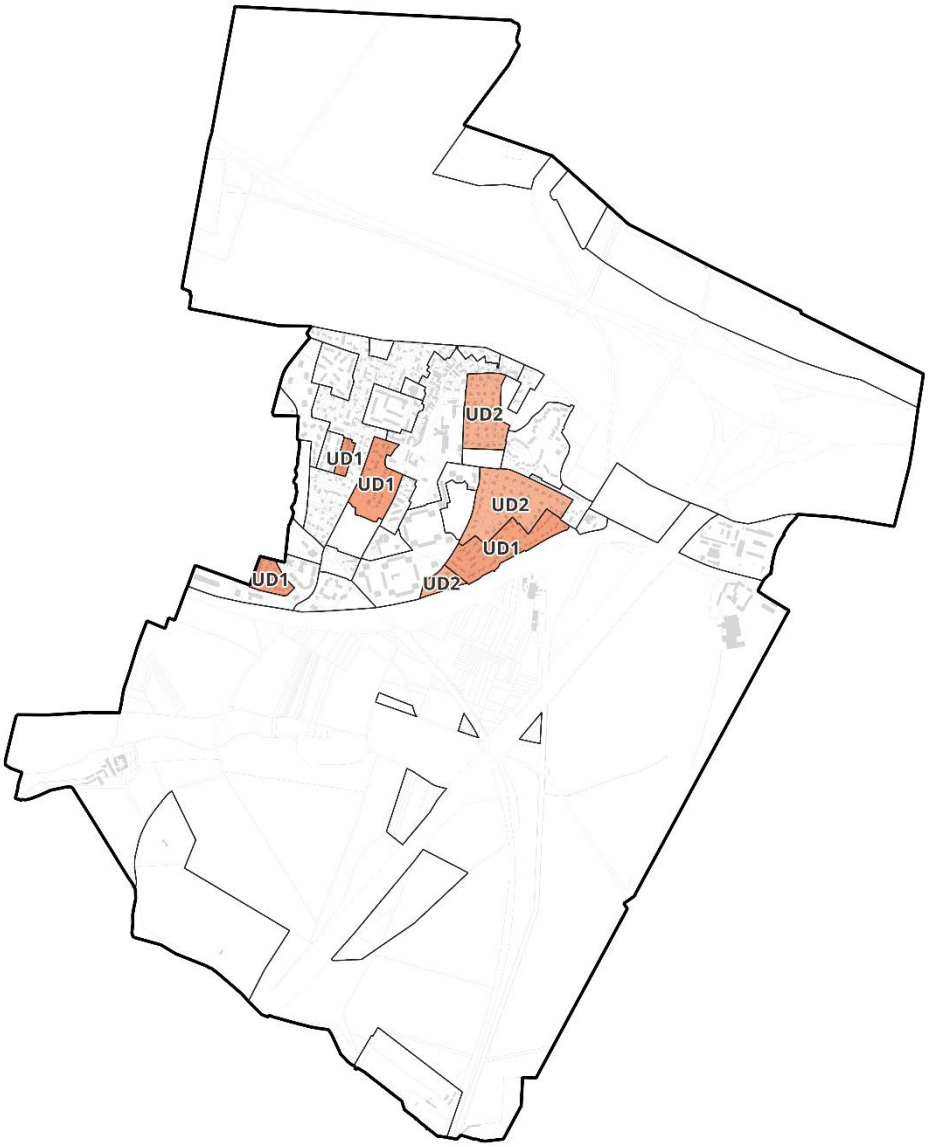
6. EQUIPEMENT ET RESEAUX

Les dispositions de la Partie III. au Chapitre 6. Equipement et réseaux s'appliquent

ZONE UD

Cette zone regroupe des secteurs résidentiels caractérisés par un tissu de maisons individuelles implantées de manière cohérente selon une trame urbaine planifiée. L'organisation du bâti y est plus structurée que dans les zones d'habitat diffus. L'objectif est d'encadrer le développement de l'habitat tout en garantissant la qualité architecturale et en préservant les espaces verts. Deux sous-secteurs composent cette zone :

- UD1, où le bâti, souvent mitoyen, s'implante sur un parcellaire plus restreint ;
- UD2, où le bâti est plus aéré, implanté au centre de parcelles de plus grande taille.



1. DESTINATION DES CONSTRUCTIONS, USAGES DES SOLS ET NATURES D'ACTIVITE

Rappel :
Les dispositions figurant, dans la Partie IV. au Chapitre 1 Destination des constructions, usages des sols et natures d'activité, s'appliquent en complément.
Pour les constructions existantes dont la destination est interdite dans la zone concernée, les travaux qui ne génèrent aucune extension ou surélévation sont autorisées.

Dispositions particulières transversales :

- Lorsqu'une sous-destination de COMMERCES ET ACTIVITÉS DE SERVICES ou AUTRES ACTIVITÉS DES SECTEURS SECONDAIRE ET TERTIAIRE est autorisée ou autorisée sous conditions, elle ne devra pas engendrer de dommages ou de nuisances incompatibles avec le caractère dominant de la zone.
- Lorsqu'un linéaire de mixité fonctionnelle figure sur le document graphique, les sous-destinations mentionnées dans ces linéaires sont autorisées nonobstant les conditions fixées dans le tableau ci-dessous.

Sous-destinations	Autorisées	Interdites	Autorisées sous conditions particulières…
HABITATION			
Logement			Tout programme de construction principale destiné à l'habitation composé de 6 logements ou plus devra comporter au minimum 30 % de logements locatifs sociaux, reconnus comme tels par la législation en vigueur.
Hébergement	En zones UD1 et UD2		
COMMERCES ET ACTIVITÉS DE SERVICES			
Artisanat et commerce de détail		En zones UD1 et UD2	
Restauration		En zones UD1 et UD2	
Commerce de gros		En zones UD1 et UD2	
Activités de services avec accueil d'une clientèle			Sont autorisées les destinations d'Activités de services avec accueil d'une clientèle, à condition : • qu'elles ne dépassent pas 100 m² de surface de plancher • et qu'elles s'inscrivent dans le même volume que la construction principale existante
Hôtel		En zones UD1 et UD2	

Sous-destinations	Autorisées	Interdites	Autorisées sous conditions particulières…
Autre hébergement touristique		En zones UD1 et UD2	
Cinéma		En zones UD1 et UD2	
AUTRES ACTIVITES DES SECTEURS PRIMAIRE, SECONDAIRE ET TERTIAIRE			
Industrie		En zones UD1 et UD2	
Entrepôt		En zones UD1 et UD2	
Bureau			Est autorisée la destination de bureau, à condition : • qu'elle ne dépasse pas 100 m^2 de surface de plancher • et qu'elle s'inscrive dans le même volume que la construction principale existante
Centre de congrès et d'exposition		En zones UD1 et UD2	
Cuisine dédiée à la vente en ligne		En zones UD1 et UD2	
ÉQUIPEMENTS D'INTÉRÊT COLLECTIF ET SERVICES PUBLICS			
Locaux et bureaux des administrations publiques et assimilés	En zones UD1 et UD2		
Locaux techniques et industriels des administrations publiques et assimilés	En zones UD1 et UD2		
Établissements d'enseignement, de santé et d'action sociale	En zones UD1 et UD2		
Salles d'art et de spectacles	En zones UD1 et UD2		
Équipements sportifs	En zones UD1 et UD2		

Sous-destinations	Autorisées	Interdites	Autorisées sous conditions particulières…
Lieu de culte		En zones UD1 et UD2	
Autres équipements recevant du public	En zones UD1 et UD2		
EXPLOITATIONS AGRICOLES ET FORESTIÈRES			
Exploitation agricole		En zones UD1 et UD2	
Exploitation forestière		En zones UD1 et UD2	

2. VOLUMETRIE ET IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS

2.1. IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT A L'ALIGNEMENT

Les constructions principales doivent être implantées en retrait de 4 mètres minimum de l'alignement, et respecter l'alignement des constructions existantes.

Les constructions principales doivent être implantées dans une bande constructible de 20 mètres.

Au-delà de la bande constructible de 20 mètres : seules les extensions des constructions principales existantes, les constructions annexes et les piscines non couvertes sont autorisées.

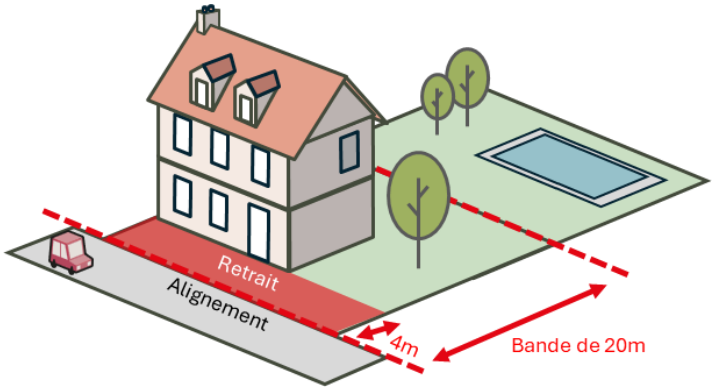


Schéma illustratif à titre informatif

Dans tous les cas, les extensions des constructions principales existantes à la date d'approbation du PLU doivent être situées obligatoirement à l'arrière de la construction principale comportant l'habitation.

2.2. IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX LIMITES SEPARATIVES

En zone UD1 :
Les constructions principales peuvent être implantées soit sur l'une des limites séparatives latérales soit en retrait des limites séparatives latérales.

Les constructions principales doivent être implantées en retrait des limites séparatives de fond.

En cas de retrait, les constructions principales doivent être implantées à :

- 6 mètres minimum en cas d'ouvertures constituant des vues en façade ou en toiture
- 3 mètres minimum en cas d'absence d'ouverture ou d'ouverture ne constituant pas de vues en façade ou en toiture

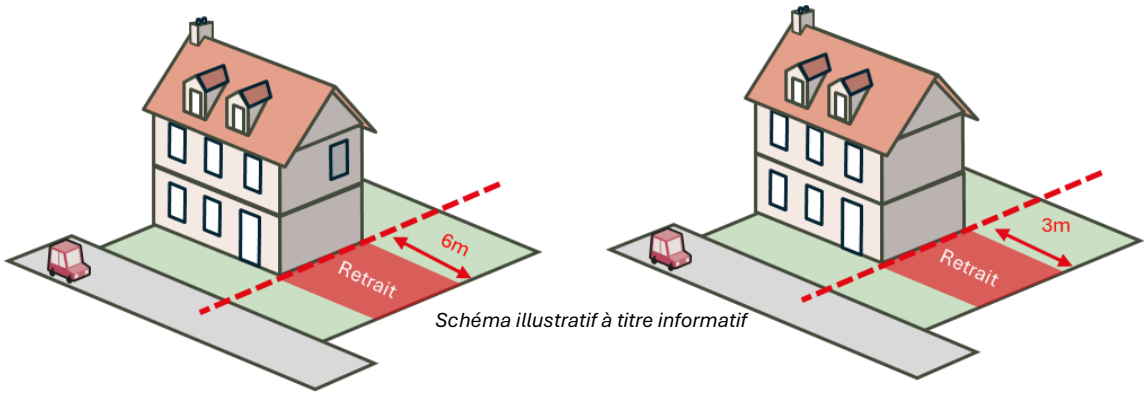


Schéma illustratif à titre informatif

En zone UD2 :
Les constructions principales doivent être implantées en retrait des limites séparatives latérales et de fond. La marge de retrait est fixée à :

- 6 mètres minimum en cas d'ouvertures constituant des vues en façade ou en toiture
- 3 mètres minimum en cas d'absence d'ouverture ou d'ouverture ne constituant pas de vues en façade ou en toiture

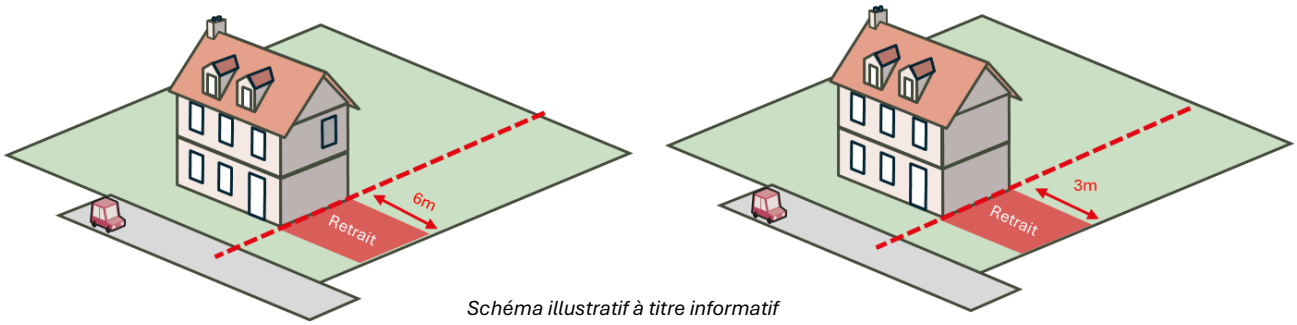


Schéma illustratif à titre informatif

Pour les zones UD1 et UD2, dispositions particulières pour tout terrain mitoyen avec une zone A et/ou N :

Les constructions principales doivent être implantées en retrait des limites séparatives latérales et de fond, au moins égal à la hauteur de la construction au point le plus haut ou de à l'égout du toit (L = H), avec un minimum de 6 mètres.

Pour les zones UD1 et UD2, dispositions particulières pour tout terrain mitoyen de la zone UA et UEa :

Les constructions principales doivent être implantées en retrait des limites séparatives latérales et de fond, au moins égal à une fois et demie la hauteur de la construction au point le plus haut ou de l'égout du toit (L = H x 1,5), avec un minimum de 8 mètres.

Dispositions particulières relatives à l'implantation des constructions en limite des sentes piétonnes :

- Les constructions annexes, extensions et surélévations peuvent être implantées en limite de sente piétonne, à condition de s'adosser à un mur de clôture existant situé à l'alignement de ladite sente.
  Les extensions donnant sur une sente piétonne sont limitées à une hauteur maximale de 4 mètres à l'égout du toit.

2.3. IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS SUR UNE MEME UNITE FONCIERE

Lorsque plusieurs constructions principales implantées sur une même unité foncière ne sont pas contiguës, la distance de retrait entre ces constructions doit être au moins égale à 4 mètres

La disposition ci-dessus n'est pas applicable lorsqu'il s'agit de travaux de surélévation, d'extension implantée différemment de la règle définie ci-dessus. Les travaux peuvent être réalisés dans le prolongement des murs de la construction existante et dans le respect de la limite du retrait existant.

2.4. EMPRISE AU SOL MAXIMALE DES CONSTRUCTIONS

L'emprise au sol maximale des constructions principales est fixée à 40 % de la superficie de l'unité foncière

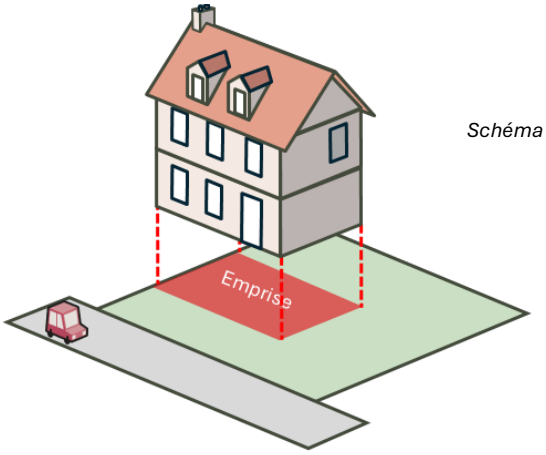


Schéma illustratif à titre informatif

2.5. HAUTEUR MAXIMALE DES CONSTRUCTIONS

La hauteur maximale autorisée est fixée à la hauteur maximale des constructions principales existantes.

Il peut être admis une hauteur plus haute que la hauteur existante si la hauteur maximale projetée n'excède pas la moyenne des hauteurs des constructions voisines implantées en limite séparative, mesurées à l'égout du toit. (Hmax projet : Hmax voisin A+ Hmax voisin B/ 2).

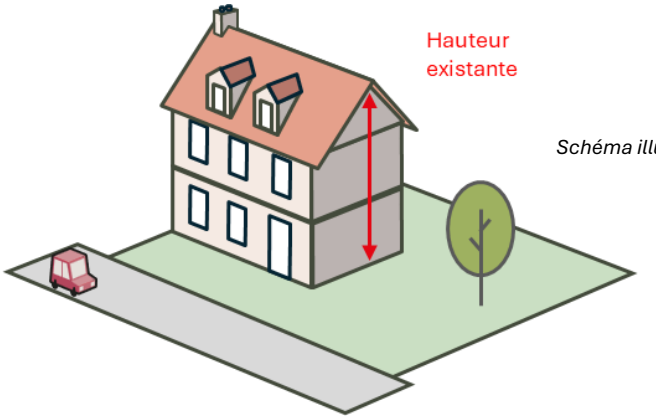


Schéma illustratif à titre informatif

Pour les extensions, la hauteur maximale des constructions principales est fixée à 3,5 mètres maximum au faîtage et 2,8 mètres maximum à l'acrotère.

3. QUALITE URBAINE, ARCHITECTURALE, ENVIRONNEMENTALE ET PAYSAGERE

Les dispositions de la Partie III. au Chapitre 3. Qualité urbaine, architecturale, environnementale et paysagère s'appliquent.

4. TRAITEMENT ENVIRONNEMENTAL ET PAYSAGER DES ESPACES NON-BATIS ET ABORDS DES CONSTRUCTIONS

En complément des dispositions suivantes, les dispositions de la Partie III. au Chapitre 4. Traitement environnemental et paysager des espaces non bâtis et abords des constructions s'appliquent.

40 % minimum de l'unité foncière doit être constitué en espace vert de pleine terre.

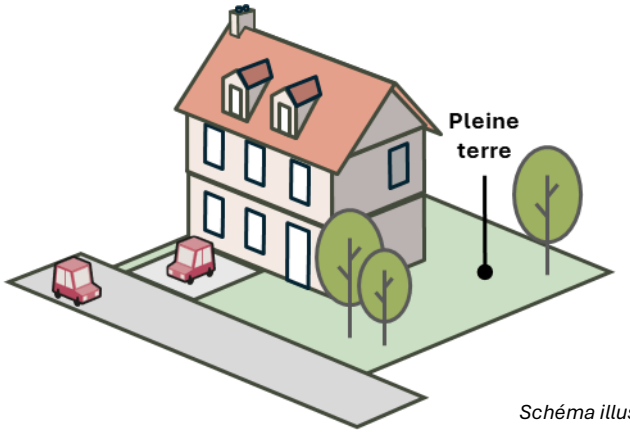


Schéma illustratif à titre informatif

5. STATIONNEMENT

Les dispositions de la Partie III. au Chapitre 5. Stationnement s'appliquent.

6. EQUIPEMENT ET RESEAUX

Les dispositions de la Partie III. au Chapitre 6. Equipement et réseaux s'appliquent.

ZONE UE

Cette zone accueille des ensembles résidentiels composés de logements individuels mitoyens sur des parcelles de taille réduite, organisés autour d'espaces communs ou d'aménagements partagés (voiries, parkings, espaces verts). Le règlement de la zone vise à favoriser une densité maîtrisée et une organisation cohérente du bâti, tout en maintenant un cadre de vie de qualité.
Les sous-secteurs UEa et UEb composent la zone. UEa correspond à un secteur plus dense que UEb avec plus d'espace vert notamment.



1. DESTINATION DES CONSTRUCTIONS, USAGES DES SOLS ET NATURES D'ACTIVITE

Rappel :
Les dispositions figurant, dans la Partie IV. au Chapitre 1 Destination des constructions, usages des sols et natures d'activité, s'appliquent en complément.
Pour les constructions existantes dont la destination est interdite dans la zone concernée, les travaux qui ne génèrent aucune extension ou surélévation sont autorisées.

Dispositions particulières transversales :

- Lorsqu'une sous-destination de COMMERCES ET ACTIVITÉS DE SERVICES ou AUTRES ACTIVITÉS DES SECTEURS SECONDAIRE ET TERTIAIRE est autorisée ou autorisée sous conditions, elle ne devra pas engendrer de dommages ou de nuisances incompatibles avec le caractère dominant de la zone.
- Lorsqu'un linéaire de mixité fonctionnelle figure sur le document graphique, les sous-destinations mentionnées dans ces linéaires sont autorisées nonobstant les conditions fixées dans le tableau ci-dessous.

Sous-destinations	Autorisées	Interdites	Autorisées sous conditions particulières…
HABITATION			
Logement			Tout programme de construction principale destiné à l'habitation composé de 6 logements ou plus devra comporter au minimum 30 % de logements locatifs sociaux, reconnus comme tels par la législation en vigueur.
Hébergement			
COMMERCES ET ACTIVITÉS DE SERVICES			
Artisanat et commerce de détail			Sont autorisées les constructions à destination d'Artisanat et commerce de détail, uniquement sur les linéaires mixité fonctionnelle identifiés au règlement graphique.
Restauration		En zones UEa et UEb	
Commerce de gros		En zones UEa et UEb	
Activités de services avec accueil d'une clientèle	En zones UEa et UEb		
Hôtel		En zones UEa et UEb	
Autre hébergement touristique		En zones UEa et UEb	

Sous-destinations	Autorisées	Interdites	Autorisées sous conditions particulières…
Cinéma		En zones UEa et UEb	
AUTRES ACTIVITES DES SECTEURS PRIMAIRE, SECONDAIRE ET TERTIAIRE			
Industrie		En zones UEa et UEb	
Entrepôt		En zones UEa et UEb	
Bureau			Sont autorisées les constructions à destination de bureau, à condition : • qu'elles ne dépassent pas 100 m² de surface de plancher • et qu'elles s'inscrivent dans le même volume que la construction principale existante
Centre de congrès et d'exposition		En zones UEa et UEb	
Cuisine dédiée à la vente en ligne		En zones UEa et UEb	
ÉQUIPEMENTS D'INTÉRÊT COLLECTIF ET SERVICES PUBLICS			
Locaux et bureaux des administrations publiques et assimilés	En zones UEa et UEb		
Locaux techniques et industriels des administrations publiques et assimilés	En zones UEa et UEb		
Établissements d'enseignement, de santé et d'action sociale	En zones UEa et UEb		
Salles d'art et de spectacles	En zones UEa et UEb		
Équipements sportifs	En zones UEa et UEb		
Lieu de culte		En zones UEa et UEb	

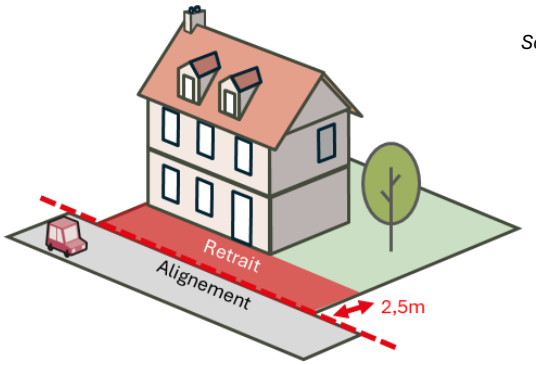
Sous-destinations	Autorisées	Interdites	Autorisées sous conditions particulières…
Autres équipements recevant du public	En zones UEa et UEb		
EXPLOITATIONS AGRICOLES ET FORESTIÈRES			
Exploitation agricole		En zones UEa et UEb	
Exploitation forestière		En zones UEa et UEb	

2. VOLUMETRIE ET IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS

2.1. IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT A L'ALIGNEMENT

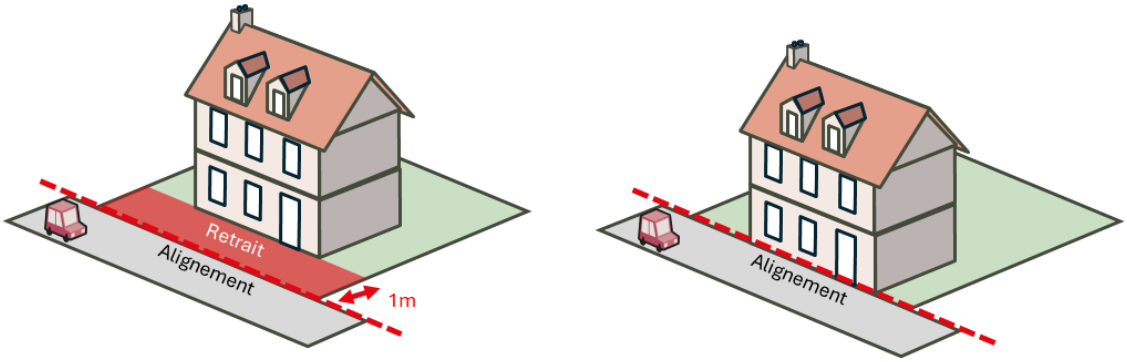
En zone UEa :
Les constructions principales doivent être implantées en retrait de 2,5 mètres minimum de l'alignement .

Schéma illustratif à titre informatif



En zone UEb :
Les constructions principales peuvent être implantées soit à l'alignement , soit en retrait de 1 mètre minimum de l'alignement .

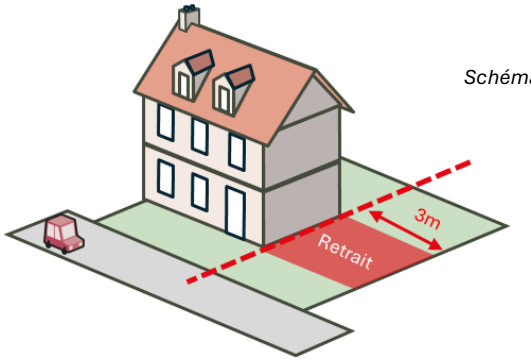
Schéma illustratif à titre informatif



2.2. IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX LIMITES SEPARATIVES

En zone UEa :
Les constructions principales doivent être implantées en retrait à une distance de 3 mètres minimum des limites séparatives.

Schéma illustratif à titre informatif



En zone UEb :
Les constructions principales doivent être implantées en retrait à une distance de 10 mètres minimum des limites séparatives.

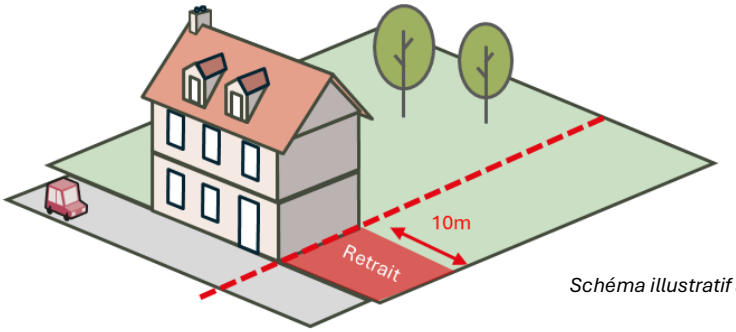


Schéma illustratif à titre informatif

Dispositions particulières relatives à l'implantation des constructions en limite des sentes piétonnes :

- Les constructions annexes, extensions et surélévations peuvent être implantées en limite de sente piétonne, à condition de s'adosser à un mur de clôture existant situé à l'alignement de ladite sente.
- Les extensions donnant sur une sente piétonne sont limitées à une hauteur maximale de 4 mètres à l'égout du toit.

2.3. IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS SUR UNE MEME UNITE FONCIERE

En zone UEa :
Lorsque plusieurs constructions principales implantées sur une même unité foncière ne sont pas contiguës, la distance de retrait entre ces constructions doit être de 5 mètres minimum.

En zone UEb :
Lorsque plusieurs constructions principales implantées sur une même unité foncière ne sont pas contiguës, la distance de retrait entre ces constructions doit être de 1,6 mètre minimum.

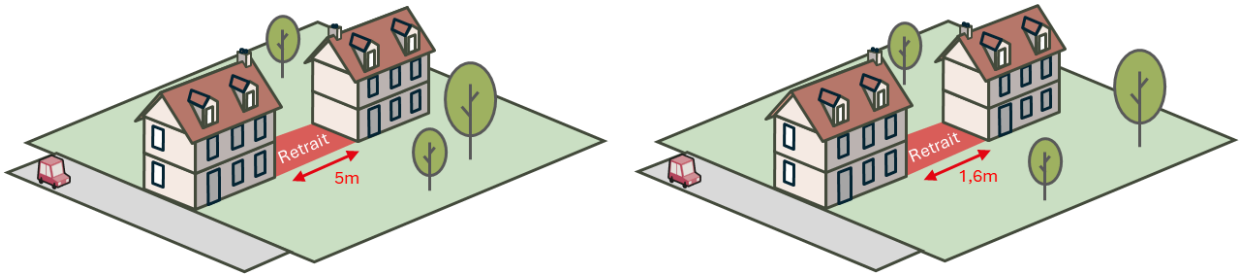


Schéma illustratif à titre informatif

2.4. EMPRISE AU SOL MAXIMALE DES CONSTRUCTIONS

En zone UEa :
L'emprise au sol maximale des constructions principales est fixée à 25 % de la superficie de l'unité foncière.

En zone UEb :
L'emprise au sol maximale des constructions principales est fixée à 20 % de la superficie de l'unité foncière.

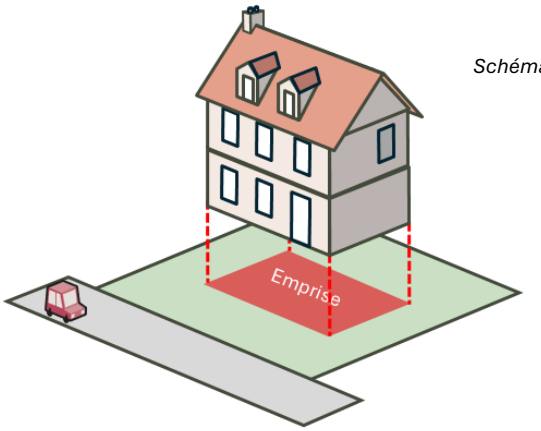
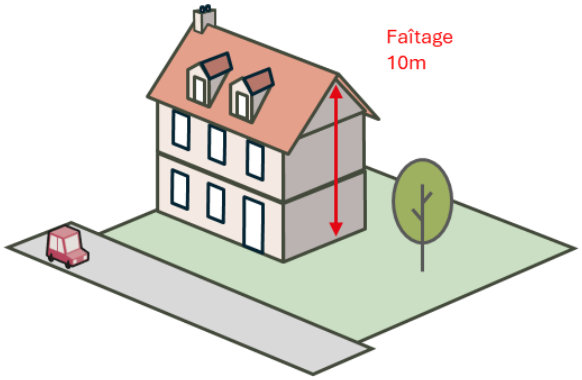


Schéma illustratif à titre informatif

2.5. HAUTEUR MAXIMALE DES CONSTRUCTIONS

En zone UEa :
La hauteur maximale des constructions principales est fixée à 7 mètres à l'égout et 10 mètres au faîtage et à 7 mètres à l'acrotère en cas de toit terrasse.



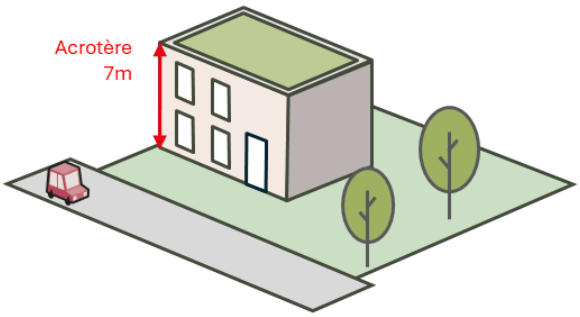
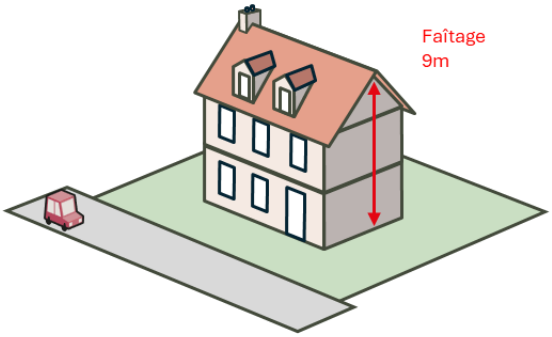


Schéma illustratif à titre informatif

En zone UEb :
La hauteur maximale des constructions principales est fixée à 7 mètres à l'égout et 9 mètres au faîtage et à 7 à l'acrotère en cas de toit terrasse.



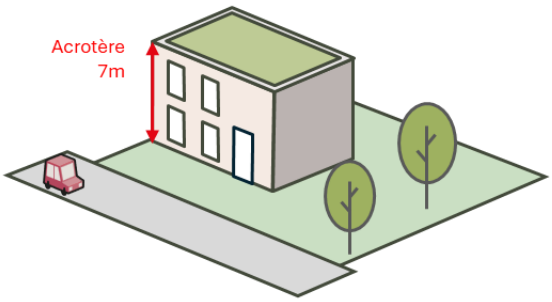


Schéma illustratif à titre informatif

3. QUALITE URBAINE, ARCHITECTURALE, ENVIRONNEMENTALE ET PAYSAGERE

Les dispositions de la Partie III. au Chapitre 3. Qualité urbaine, architecturale, environnementale et paysagère s'appliquent.

4. TRAITEMENT ENVIRONNEMENTAL ET PAYSAGER DES ESPACES NON-BATIS ET ABORDS DES CONSTRUCTIONS

En complément des dispositions suivantes, les dispositions de la Partie III. au Chapitre 4. Traitement environnemental et paysager des espaces non bâtis et abords des constructions s'appliquent.

40 % minimum de l'unité foncière doit être constitué en espace vert de pleine terre.

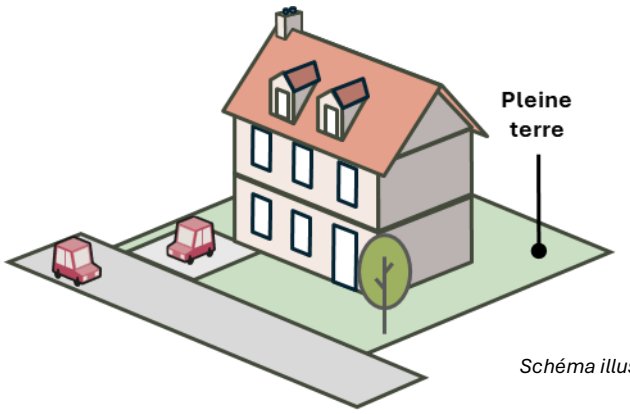


Schéma illustratif à titre informatif

5. STATIONNEMENT

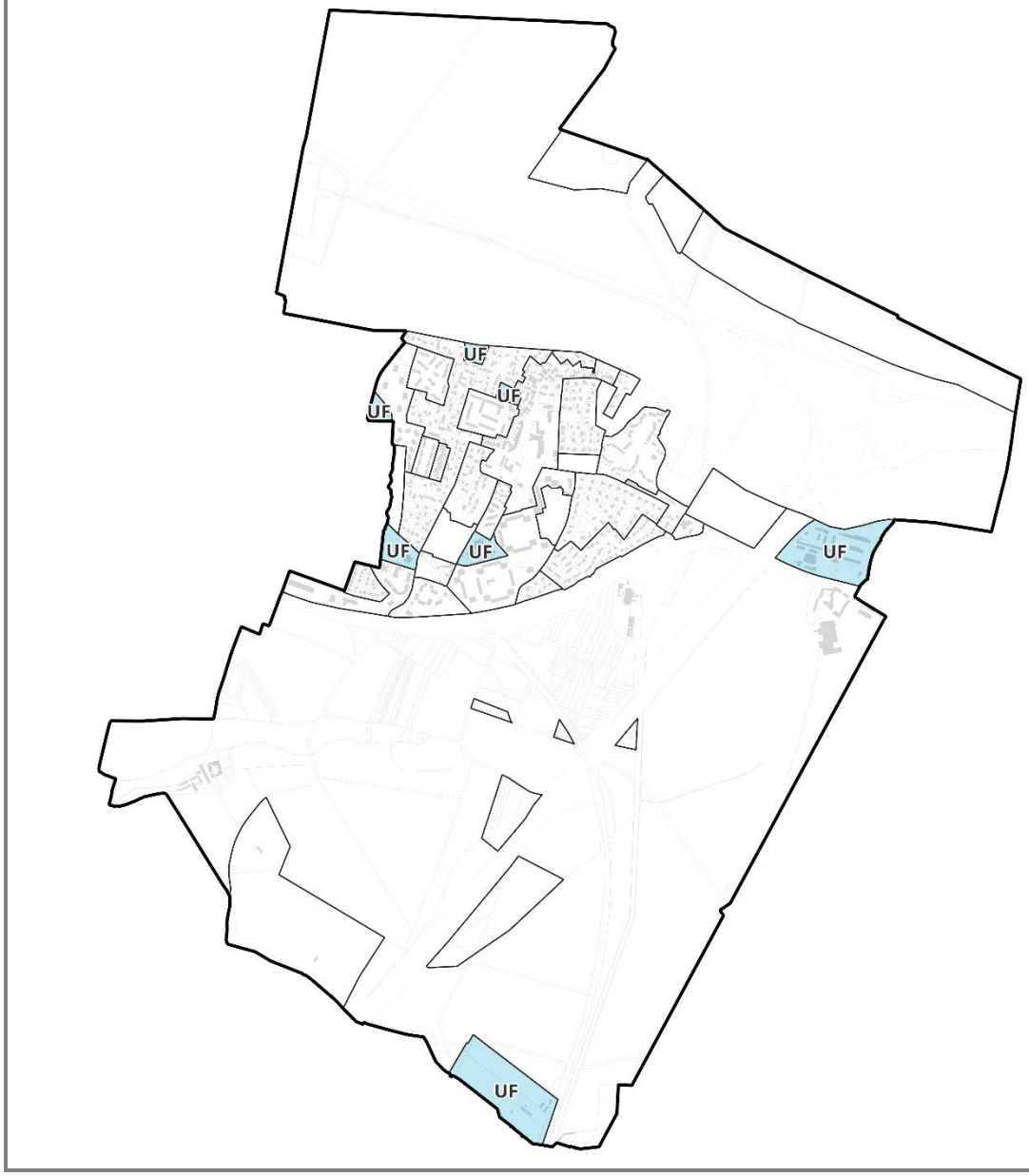
Les dispositions de la Partie III. au Chapitre 5. Stationnement s'appliquent.

6. EQUIPEMENT ET RESEAUX

Les dispositions de la Partie III. au Chapitre 6. Equipement et réseaux s'appliquent

ZONE UF

Cette zone est réservée à l'implantation ou au maintien d'équipements publics ou d'intérêt collectif. Il joue un rôle structurant dans le fonctionnement et la vie du territoire.
Le règlement de la zone vise à permettre l'adaptation et le développement de ces équipements tout en assurant leur bonne insertion urbaine et paysagère, l'accessibilité pour tous et la compatibilité avec les secteurs avoisinants.



1. DESTINATION DES CONSTRUCTIONS, USAGES DES SOLS ET NATURES D'ACTIVITE

Rappel :
Les dispositions figurant, dans la Partie IV. au Chapitre 1 Destination des constructions, usages des sols et natures d'activité, s'appliquent en complément.
Pour les constructions existantes dont la destination est interdite dans la zone concernée, les travaux qui ne génèrent aucune extension ou surélévation sont autorisées.

Dispositions particulières transversales :

- Lorsqu'une sous-destination de COMMERCES ET ACTIVITÉS DE SERVICES ou AUTRES ACTIVITÉS DES SECTEURS SECONDAIRE ET TERTIAIRE est autorisée ou autorisée sous conditions, elle ne devra pas engendrer de dommages ou de nuisances incompatibles avec le caractère dominant de la zone.
- Lorsqu'un linéaire de mixité fonctionnelle figure sur le document graphique, les sous-destinations mentionnées dans ces linéaires sont autorisées nonobstant les conditions fixées dans le tableau ci-dessous.

Sous-destinations	Autorisées	Interdites	Autorisées sous conditions particulières...
HABITATION			
Logement			Les constructions principales destinées à l'habitation à condition d'être destinées à des personnes dont la présence permanente est nécessaire pour assurer le fonctionnement, la surveillance ou le gardiennage des constructions et installations autorisées.
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 ACTIVITES DES SECTEURS PRIMAIRE, SECONDAIRE ET TERTIAIRE			
Industrie			
Entrepôt			
Bureau			

Sous-destinations	Autorisées	Interdites	Autorisées sous conditions particulières…
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			
Lieu de culte			
Autres équipements recevant du public			
EXPLOITATIONS AGRICOLES ET FORESTIÈRES			
Exploitation agricole			
Exploitation forestière			

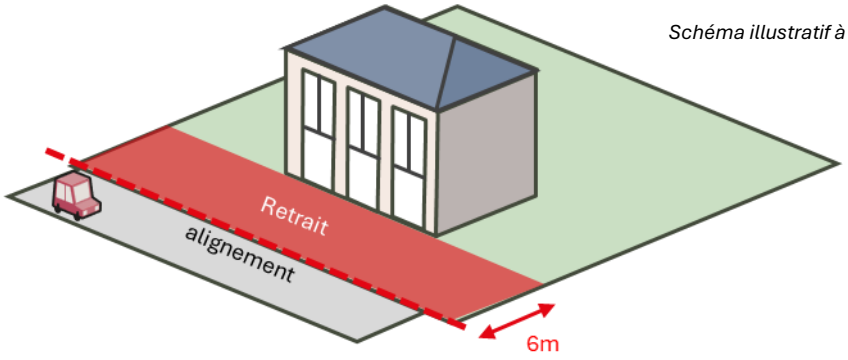
2. VOLUMETRIE ET IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS

2.1. IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT A L'ALIGNEMENT

Aux abords du chemin du Cornouiller, les constructions principales doivent être implantées en retrait de 4 mètres minimum depuis l'alignement du chemin.

Dans les autres cas, les constructions principales doivent être implantées en retrait de 6 mètres minimum depuis l'alignement à la voirie.

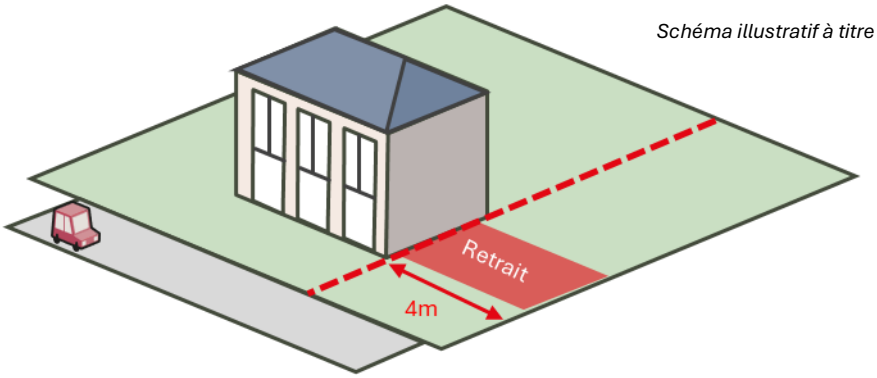
Schéma illustratif à titre informatif



2.2. IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX LIMITES SEPARATIVES

Les constructions principales doivent être implantées en retrait des limites séparatives avec une distance de 4 mètres minimum.

Schéma illustratif à titre informatif



<u>Dispositions particulières pour tout terrain mitoyen avec une zone A et/ou N :</u>

Les constructions principales doivent être implantées en retrait des limites séparatives latérales et de fond, au moins égal à la hauteur de la construction au point le plus haut ou de à l'égout du toit (L = H), avec un minimum de 6 mètres.

<u>Dispositions particulières pour tout terrain mitoyen de la zone UA et UEa :</u>

Les constructions principales doivent être implantées en retrait des limites séparatives latérales et de fond, au moins égal à une fois et demie la hauteur de la construction au point le plus haut ou de l'égout du toit (L = H x 1,5), avec un minimum de 8 mètres.

Dispositions particulières relatives à l'implantation des constructions en limite des sentes piétonnes :

- Les constructions annexes, extensions et surélévations peuvent être implantées en limite de sente piétonne, à condition de s'adosser à un mur de clôture existant situé à l'alignement de ladite sente.
- Les extensions donnant sur une sente piétonne sont limitées à une hauteur maximale de 4 mètres à l'égout du toit.

2.3. IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS SUR UNE MEME UNITE FONCIERE

Il n'est pas fixé de règle.

2.4. EMPRISE AU SOL MAXIMALE DES CONSTRUCTIONS

Il n'est pas fixé de règle.

2.5. HAUTEUR MAXIMALE DES CONSTRUCTIONS

La hauteur maximale des constructions principales est fixée à 10 mètres à l'égout et 13 mètres maximum au faîtage.

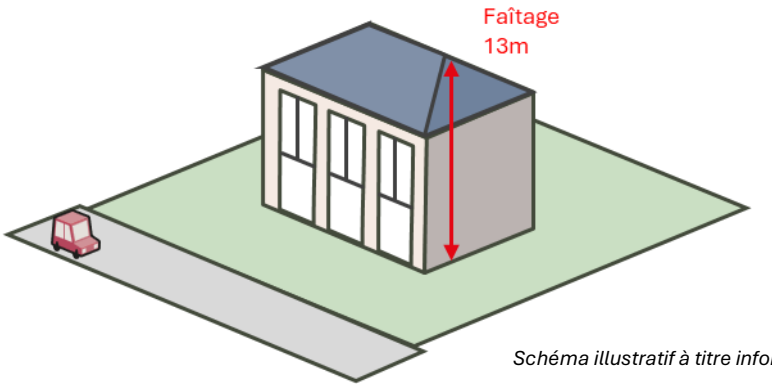


Schéma illustratif à titre informatif

3. QUALITE URBAINE, ARCHITECTURALE, ENVIRONNEMENTALE ET PAYSAGERE

Les dispositions de la Partie III. au Chapitre 3. Qualité urbaine, architecturale, environnementale et paysagère s'appliquent.

4. TRAITEMENT ENVIRONNEMENTAL ET PAYSAGER DES ESPACES NON-BATIS ET ABORDS DES CONSTRUCTIONS

En complément des dispositions suivantes, les dispositions de la Partie III. au Chapitre 4. Traitement environnemental et paysager des espaces non bâtis et abords des constructions s'appliquent.

40 % minimum de l'unité foncière doit être constitué en espace vert de pleine terre.

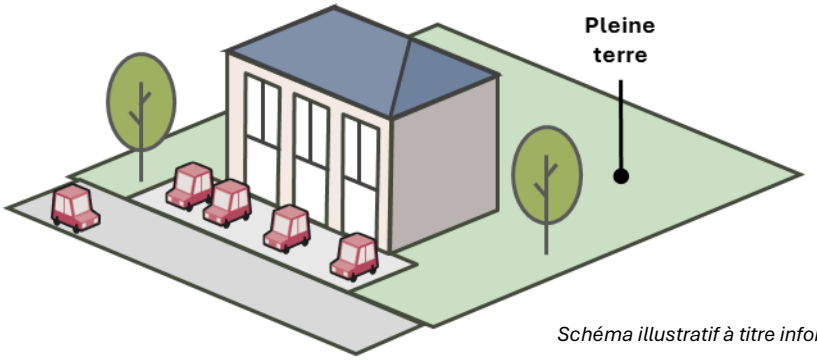


Schéma illustratif à titre informatif

5. STATIONNEMENT

Les dispositions de la Partie III. au Chapitre 5. Stationnement s'appliquent.

6. EQUIPEMENT ET RESEAUX

Les dispositions de la Partie III. au *Chapitre 6. Equipement et réseaux* s'appliquent.

ZONE UX

Cette zone est destinée à accueillir des activités économiques. L'aménagement y est conçu pour permettre le développement d'activités compatibles entre elles, tout en limitant les nuisances pour les secteurs voisins.
Le règlement de la zone encadre afin d'assurer une bonne fonctionnalité du site, une intégration paysagère minimale et une cohabitation équilibrée entre développement économique et cadre de vie.



1. DESTINATION DES CONSTRUCTIONS, USAGES DES SOLS ET NATURES D'ACTIVITE

Rappel :
Les dispositions figurant, dans la Partie IV. au Chapitre 1 Destination des constructions, usages des sols et natures d'activité, s'appliquent en complément.
Pour les constructions existantes dont la destination est interdite dans la zone concernée, les travaux qui ne génèrent aucune extension ou surélévation sont autorisées.

Dispositions particulières transversales :

- Lorsqu'une sous-destination de COMMERCES ET ACTIVITÉS DE SERVICES ou AUTRES ACTIVITÉS DES SECTEURS SECONDAIRE ET TERTIAIRE est autorisée ou autorisée sous conditions, elle ne devra pas engendrer de dommages ou de nuisances incompatibles avec le caractère dominant de la zone.
- Lorsqu'un linéaire de mixité fonctionnelle figure sur le document graphique, les sous-destinations mentionnées dans ces linéaires sont autorisées nonobstant les conditions fixées dans le tableau ci-dessous.

Sous-destinations	Autorisées	Interdites	Autorisées sous conditions particulières…
HABITATION			
Logement			Les constructions principales destinées à l'habitation si elles sont destinées à des personnes dont la présence permanente est nécessaire pour assurer le fonctionnement, la surveillance ou le gardiennage des entreprises.
Hébergement			
COMMERCES ET ACTIVITÉS DE SERVICES			
Artisanat et commerce de détail			Sont autorisées les constructions à destination d'Artisanat et de commerce de détail, à condition qu'elles ne dépassent pas 400 m^2 de surface de plancher.
Restauration			
Commerce de gros			
Activités de services avec accueil d'une clientèle			
Hôtel			
Autre hébergement touristique			
Cinéma			
AUTRES ACTIVITES DES SECTEURS PRIMAIRE, SECONDAIRE ET TERTIAIRE			
Industrie			
Entrepôt			

Sous-destinations	Autorisées	Interdites	Autorisées sous conditions particulières…
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			
Lieu de culte			
Autres équipements recevant du public			
EXPLOITATIONS AGRICOLES ET FORESTIÈRES			
Exploitation agricole			
Exploitation forestière			

2. VOLUMETRIE ET IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS

2.1. IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT A L'ALIGNEMENT

Aux abords de l'A12, les constructions principales doivent être implantées en retrait de 100 mètres minimum depuis l'alignement à la voirie.

Aux abords des voies forestières, les constructions principales doivent être implantées en retrait de 6 mètres minimum depuis l'alignement des voies.

Dans les autres cas, les constructions principales peuvent être implantées soit à l'alignement soit en retrait de 10 mètres minimum depuis l'alignement .

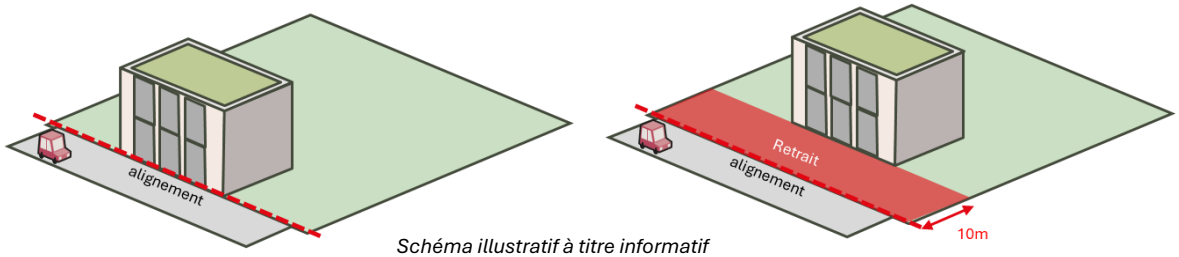


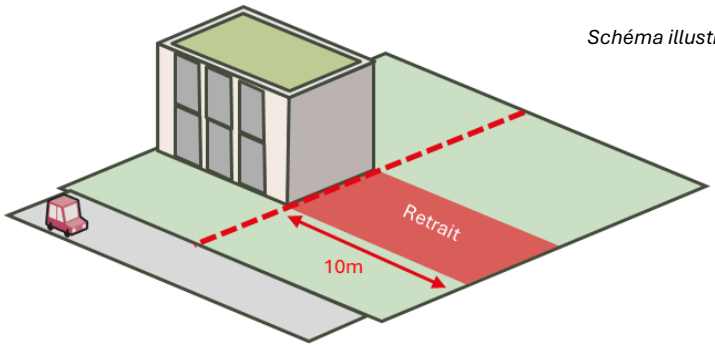
Schéma illustratif à titre informatif

2.2. IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX LIMITES SEPARATIVES

Les constructions principales peuvent être implantées soit sur une des limites séparatives soit en retrait.

En cas de retrait, les constructions principales doivent être implantées à 10 mètres minimum des limites séparatives.

Schéma illustratif à titre informatif



<u>Dispositions particulières pour tout terrain mitoyen avec une zone A et/ou N :</u>

Les constructions principales doivent être implantées en retrait des limites séparatives latérales et de fond, au moins égal à la hauteur de la construction au point le plus haut ou de à l'égout du toit (L = H), avec un minimum de 6 mètres.

<u>Dispositions particulières pour tout terrain mitoyen de la zone UA et UEa :</u>

Les constructions principales doivent être implantées en retrait des limites séparatives latérales et de fond, au moins égal à une fois et demie la hauteur de la construction au point le plus haut ou de l'égout du toit (L = H x 1,5), avec un minimum de 8 mètres.

Dispositions particulières relatives à l'implantation des constructions en limite des sentes piétonnes :

- Les constructions annexes, extensions et surélévations peuvent être implantées en limite de sente piétonne, à condition de s'adosser à un mur de clôture existant situé à l'alignement de ladite sente.
- Les extensions donnant sur une sente piétonne sont limitées à une hauteur maximale de 4 mètres à l'égout du toit.

2.3. IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS SUR UNE MEME UNITE FONCIERE

Lorsque plusieurs constructions principales implantées sur une même unité foncière ne sont pas contiguës, la distance de retrait entre ces constructions doit être au moins égale à 6 mètres

La disposition ci-dessus n'est pas applicable lorsqu'il s'agit de travaux de surélévation, d'extension implantée différemment de la règle définie ci-dessus. Les travaux peuvent être réalisés dans le prolongement des murs de la construction existante et dans le respect de la limite du retrait existant.

2.4. EMPRISE AU SOL MAXIMALE DES CONSTRUCTIONS

L'emprise au sol maximale des constructions principales est fixée à 70 % de la superficie de l'unité foncière. Toutefois, cette emprise pourra être portée à 75 % pour les surfaces à destination d'artisanat et de commerce de détail uniquement à rez-de-chaussée.

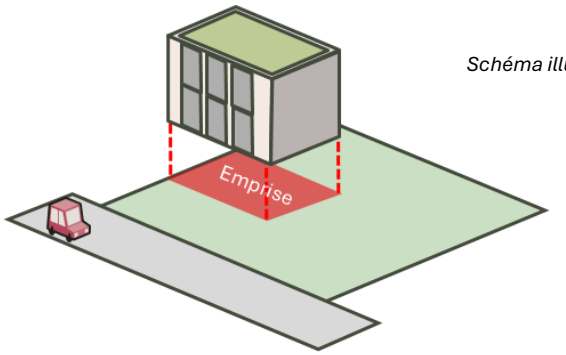


Schéma illustratif à titre informatif

2.5. HAUTEUR MAXIMALE DES CONSTRUCTIONS

La hauteur maximale des constructions principales est fixée à 10 mètres à l'égout et 13 mètres maximum au faîtage et à 10 mètres maximum l'acrotère.

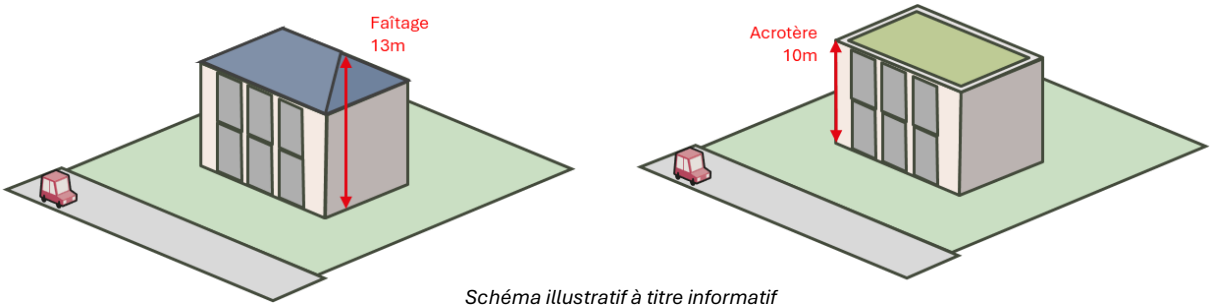


Schéma illustratif à titre informatif

3. QUALITE URBAINE, ARCHITECTURALE, ENVIRONNEMENTALE ET PAYSAGERE

Les dispositions de la Partie III. au Chapitre 3. Qualité urbaine, architecturale, environnementale et paysagère s'appliquent.

4. TRAITEMENT ENVIRONNEMENTAL ET PAYSAGER DES ESPACES NON-BATIS ET ABORDS DES CONSTRUCTIONS

En complément des dispositions suivantes, les dispositions de la Partie III. au Chapitre 4. Traitement environnemental et paysager des espaces non bâtis et abords des constructions s'appliquent.

20 % minimum de l'unité foncière doit être constitué en espace vert de pleine terre.

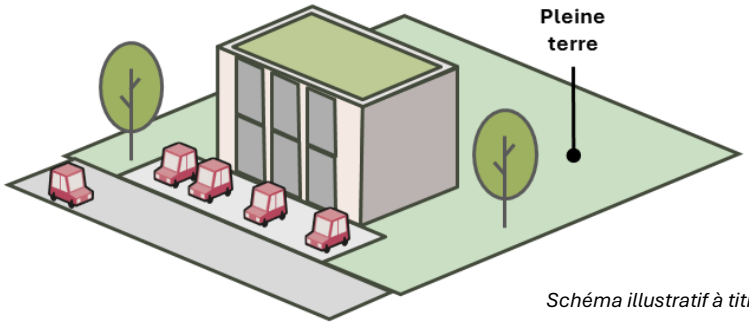


Schéma illustratif à titre informatif

5. STATIONNEMENT

Les dispositions de la Partie III. au Chapitre 5. Stationnement s'appliquent.

6. EQUIPEMENT ET RESEAUX

Les dispositions de la Partie III. au Chapitre 6. Equipement et réseaux s'appliquent.

ZONE A

Cette zone est destinée à la préservation et à l'exploitation des espaces agricoles, participant à l'économie locale, à la gestion des paysages et à la qualité environnementale du territoire. Il accueille principalement des activités agricoles, ainsi que les constructions et installations nécessaires à leur fonctionnement.
Le règlement de la zone vise à limiter l'urbanisation diffuse, protéger les terres agricoles, et encadrer strictement les usages non agricoles afin d'assurer la pérennité de ces espaces productifs.
Le sous-secteur Ap correspond à une zone agricole protégée, non constructible.



1. DESTINATION DES CONSTRUCTIONS, USAGES DES SOLS ET NATURES D'ACTIVITE

Rappel :
Les dispositions figurant, dans la Partie IV. au Chapitre 1 Destination des constructions, usages des sols et natures d'activité, s'appliquent en complément.
Pour les constructions existantes dont la destination est interdite dans la zone concernée, les travaux qui ne génèrent aucune extension ou surélévation sont autorisées.

Dispositions particulières transversales :

- Les autorisations de constructions installation et aménagement sont soumis à la règlementation du site classé de la plaine de Versailles.

Sous-destinations	Autorisées	Interdites	Autorisées sous conditions particulières…
HABITATION			
Logement		En zone Ap	En zone A, sont autorisées les constructions principales à destination de logement, directement liées à l'exploitation agricole, dans la limite d'une surface de plancher de 150 m^2 par construction autonome, à condition : • que l'activité agricole soit exercée sur une surface au moins égale à la surface minimale d'assujettissement fixée par l'arrêté préfectoral en vigueur • qu'elles soient situées à moins de 50 mètres du siège de l'exploitation et de justifier de la présence permanente et rapprochée à l'exploitation agricole • qu'elles utilisent le même accès routier que celui du bâtiment agricole • et qu'elles ne compromettent pas l'activité agricole ou la qualité paysagère du site
Hébergement		En zones A et Ap	
COMMERCES ET ACTIVITÉS DE SERVICES			
Artisanat et commerce de détail		En zones A et Ap	
Restauration		En zones A et Ap	
Commerce de gros		En zones A et Ap	
Activités de services avec accueil d'une clientèle		En zones A et Ap	
Hôtel		En zones A et Ap	

Sous-destinations	Autorisées	Interdites	Autorisées sous conditions particulières…
Autre hébergement touristique		En zones A et Ap	
Cinéma		En zones A et Ap	
AUTRES ACTIVITES DES SECTEURS PRIMAIRE, SECONDAIRE ET TERTIAIRE			
Industrie		En zones A et Ap	
Entrepôt		En zones A et Ap	
Bureau		En zones A et Ap	
Centre de congrès et d'exposition		En zones A et Ap	
Cuisine dédiée à la vente en ligne		En zones A et Ap	
ÉQUIPEMENTS D'INTÉRÊT COLLECTIF ET SERVICES PUBLICS			
Locaux et bureaux des administrations publiques et assimilés		En zones A et Ap	
Locaux techniques et industriels des administrations publiques et assimilés		En zone Ap	En zone A, les constructions à destination des Locaux techniques et industriels des administrations publiques et assimilés (services publics ou d'intérêt collectif), à condition : • qu'elles ne compromettent pas le caractère agricole de la zone • et que leur inscription dans l'environnement soit particulièrement étudiée
Établissements d'enseignement, de santé et d'action sociale		En zones A et Ap	
Salles d'art et de spectacles		En zones A et Ap	
Équipements sportifs		En zones A et Ap	
Lieu de culte		En zones A et Ap	
Autres équipements recevant du public		En zones A et Ap	
EXPLOITATIONS AGRICOLES ET FORESTIÈRES			
Exploitation agricole			Sont autorisées les constructions, aménagements et extensions à destination Agricole, notamment les serres de productions agricoles, horticole ou maraîchères,

Sous-destinations	Autorisées	Interdites	Autorisées sous conditions particulières…
			soumises ou non, soit au règlement sanitaire départemental, soit à la législation sur les installations classées pour la protection de l'environnement, dès lors qu'elles sont situées au-delà de la distance réglementaire d'éloignement de toute construction destinée à l'habitat ou des limites des zones urbanisées (périmètre de réciprocité agricole).
Exploitation forestière		En zones A et Ap	

2. VOLUMETRIE ET IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS

2.1. IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT A L'ALIGNEMENT

Aux abords de l'A12, les constructions principales doivent être implantées en retrait de 100 mètres minimum depuis l'alignement de la voirie.

Dans les autres cas, les constructions principales peuvent être implantées soit à l'alignement soit en retrait de 5 mètres minimum de l'alignement .

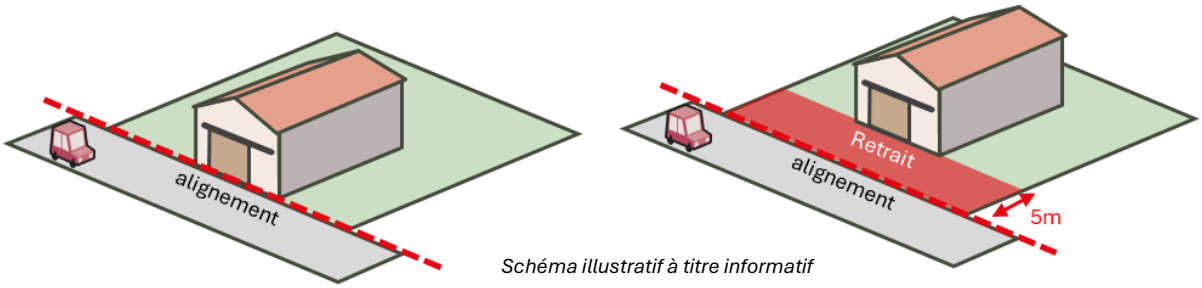


Schéma illustratif à titre informatif

2.2. IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX LIMITES SEPARATIVES

Les constructions principales peuvent être implantées soit sur une des limites séparatives soit en retrait des limites séparatives.

En cas de retrait, les constructions principales doivent être implantées à 5 mètres minimum des limites séparatives.

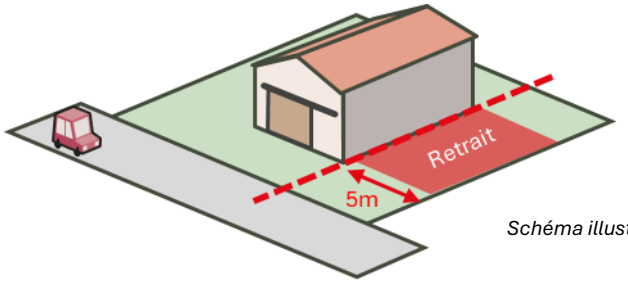


Schéma illustratif à titre informatif

2.3. IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS SUR UNE MEME UNITE FONCIERE

Il n'est pas fixé de règle.

2.4. EMPRISE AU SOL MAXIMALE DES CONSTRUCTIONS

Il n'est pas fixé de règle.

2.5. HAUTEUR MAXIMALE DES CONSTRUCTIONS

La hauteur maximale des constructions principales à destination agricole est fixée à 11 mètres maximum au faîtage et à 8 mètres maximum l'acrotère.

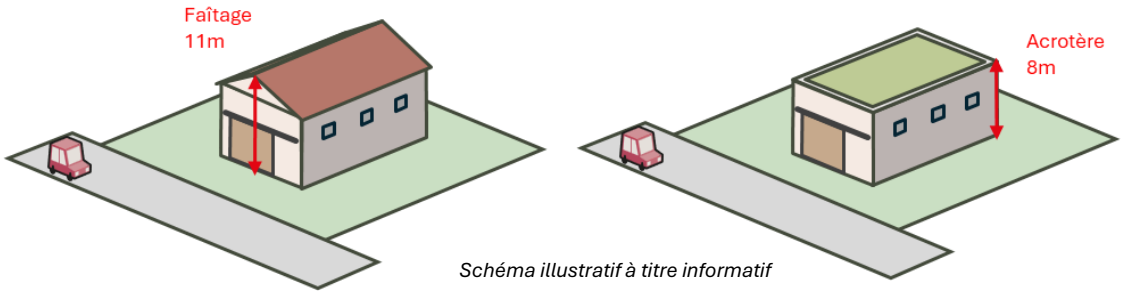


Schéma illustratif à titre informatif

La hauteur maximale des constructions principales à destination de logement est fixée à 6 mètres à l'égout et 9 mètres maximum au faîtage et 7 mètres à l'acrotère.

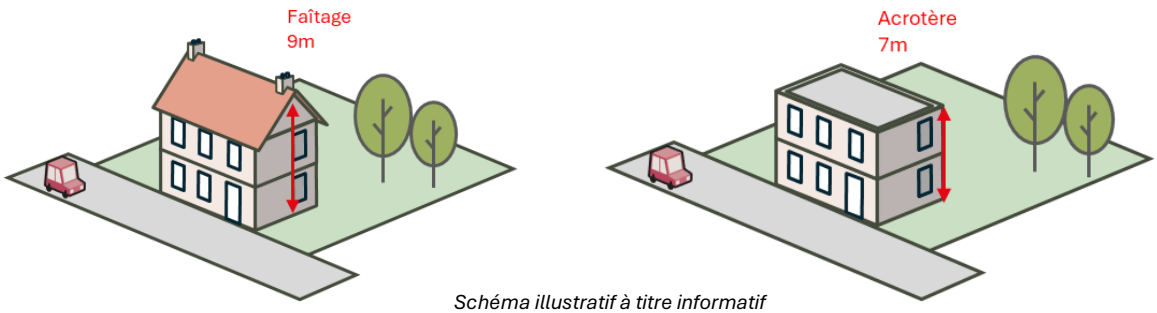


Schéma illustratif à titre informatif

3. QUALITE URBAINE, ARCHITECTURALE, ENVIRONNEMENTALE ET PAYSAGERE

Les dispositions de la Partie III. au Chapitre 3. Qualité urbaine, architecturale, environnementale et paysagère s'appliquent.

4. TRAITEMENT ENVIRONNEMENTAL ET PAYSAGER DES ESPACES NON-BATIS ET ABORDS DES CONSTRUCTIONS

En complément des dispositions suivantes, les dispositions de la Partie III. au Chapitre 4. Traitement environnemental et paysager des espaces non bâtis et abords des constructions s'appliquent.

Il n'est pas fixé de règle.

5. STATIONNEMENT

Les dispositions de la Partie III. au Chapitre 5. Stationnement s'appliquent.

6. EQUIPEMENT ET RESEAUX

Les dispositions de la Partie III. au Chapitre 6. Equipement et réseaux s'appliquent.

ZONE N

Ce secteur correspond à des espaces présentant un intérêt paysager, écologique ou environnemental majeur, à préserver de toute urbanisation. Il comprend des zones boisées, corridors écologiques ou espaces ouverts non bâtis contribuant à la qualité du cadre de vie et à la biodiversité locale. Le règlement de la zone vise à maintenir ces espaces dans leur état naturel, à limiter strictement les constructions et à favoriser la protection des écosystèmes et des paysages.



1. DESTINATION DES CONSTRUCTIONS, USAGES DES SOLS ET NATURES D'ACTIVITE

Rappel :
Les dispositions figurant, dans la Partie IV. au Chapitre 1 Destination des constructions, usages des sols et natures d'activité, s'appliquent en complément.
Pour les constructions existantes dont la destination est interdite dans la zone concernée, les travaux qui ne génèrent aucune extension ou surélévation sont autorisées.

Sous-destinations	Autorisées	Interdites	Autorisées sous conditions particulières…
HABITATION			
Logement		En zones Nt	En zone N, il est uniquement autorisé : • les extensions des constructions principales existantes de plus de 60 m² de surface de plancher et dans la limite de 30 % d'emprise au sol de la construction existante à la date d'approbation du présent règlement • et une seule construction annexe dans la limite de 20 m² d'emprise au sol par construction existante
Hébergement		En zones N et Nt	
COMMERCES ET ACTIVITÉS DE SERVICES			
Artisanat et commerce de détail		En zones N et Nt	
Restauration		En zones N et Nt	
Commerce de gros		En zones N et Nt	
Activités de services avec accueil d'une clientèle		En zones N et Nt	
Hôtel		En zones N et Nt	
Autre hébergement touristique		En zones N et Nt	
Cinéma		En zones N et Nt	
AUTRES ACTIVITES DES SECTEURS PRIMAIRE, SECONDAIRE ET TERTIAIRE			
Industrie		En zones N et Nt	
Entrepôt		En zones N et Nt	

Sous-destinations	Autorisées	Interdites	Autorisées sous conditions particulières…
Bureau		En zones N et Nt	
Centre de congrès et d'exposition		En zones N et Nt	
Cuisine dédiée à la vente en ligne		En zones N et Nt	
ÉQUIPEMENTS D'INTÉRÊT COLLECTIF ET SERVICES PUBLICS			
Locaux et bureaux des administrations publiques et assimilés		En zones N et Nt	
Locaux techniques et industriels des administrations publiques et assimilés		En zones N et Nt	
Établissements d'enseignement, de santé et d'action sociale		En zones N et Nt	
Salles d'art et de spectacles		En zones N et Nt	
Équipements sportifs		En zones N et Nt	
Lieu de culte		En zones N et Nt	
Autres équipements recevant du public		En zones N	En zone Nt, il est autorisé les constructions à destination d'autres équipements recevant du public, à condition qu'elles ne compromettent pas l'activité agricole ou la qualité paysagère du site.
EXPLOITATIONS AGRICOLES ET FORESTIÈRES			
Exploitation agricole		En zone N et Nt	
Exploitation forestière			

2. VOLUMETRIE ET IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS

2.1. IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT A L'ALIGNEMENT

Aux abords de l'A12, les constructions principales doivent être implantées en retrait de 100 mètres minimum depuis l'alignement de la voirie.

Aux abords de la D307 et la D7, les constructions principales doivent être implantées en retrait de 30 mètres minimum depuis l'alignement de la voirie.

Dans les autres cas, les constructions principales peuvent être implantées soit à l'alignement soit en retrait de 10 mètres minimum de l'alignement .

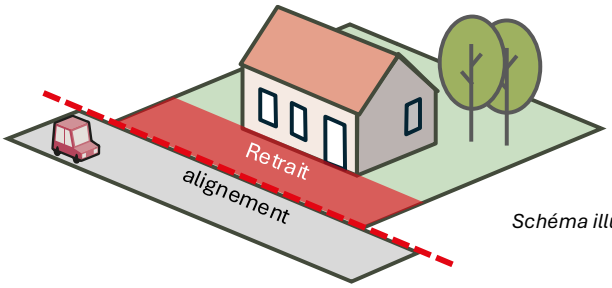


Schéma illustratif à titre informatif

2.2. IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX LIMITES SEPARATIVES

Les constructions principales doivent être implantées en retrait des limites séparatives. Les constructions principales doivent être implantées à :

- 8 mètres minimum en cas d'ouvertures constituant des vues en façade ou en toiture
- 4 mètres minimum en cas d'absence d'ouverture ou d'ouverture ne constituant pas de vue

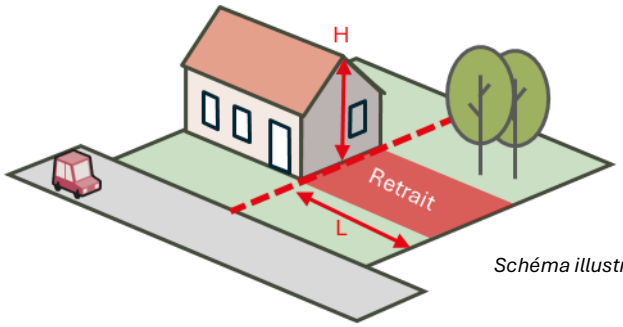


Schéma illustratif à titre informatif

2.3. IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS SUR UNE MEME UNITE FONCIERE

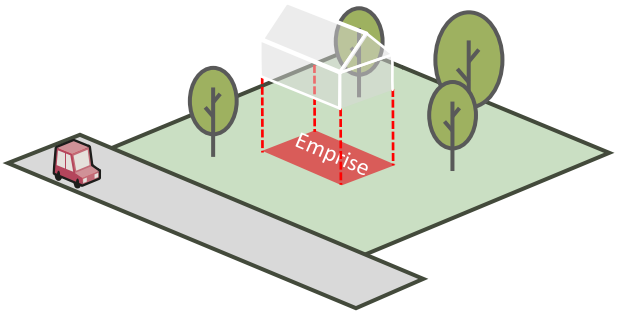
Il n'est pas fixé de règle.

2.4. EMPRISE AU SOL MAXIMALE DES CONSTRUCTIONS

En zone N :
L'emprise au sol maximale des constructions principales est fixée à 5 % de la superficie de l'unité foncière.

En zone Nt :
Il n'est pas fixé de règle

Schéma illustratif à titre informatif



2.5. HAUTEUR MAXIMALE DES CONSTRUCTIONS

La hauteur maximale des constructions principales est fixée à 6 mètres à l'égout et 9 mètres au faîtage.

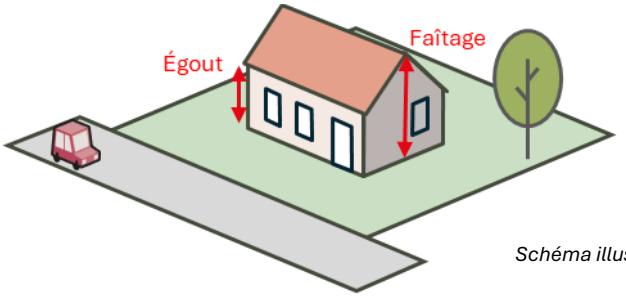


Schéma illustratif à titre informatif

3. QUALITE URBAINE, ARCHITECTURALE, ENVIRONNEMENTALE ET PAYSAGERE

Les dispositions de la Partie III. au Chapitre 3. Qualité urbaine, architecturale, environnementale et paysagère s'appliquent.

4. TRAITEMENT ENVIRONNEMENTAL ET PAYSAGER DES ESPACES NON-BATIS ET ABORDS DES CONSTRUCTIONS

En complément des dispositions suivantes, les dispositions de la Partie III. au Chapitre 4. Traitement environnemental et paysager des espaces non bâtis et abords des constructions s'appliquent.

90 % minimum de l'unité foncière doit être constitué en espace vert de pleine terre.

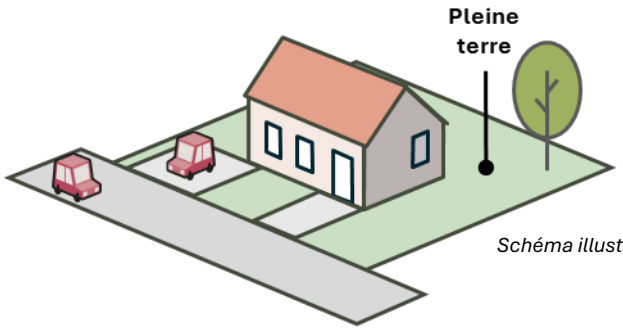


Schéma illustratif à titre informatif

5. STATIONNEMENT

Les dispositions de la Partie III. au Chapitre 5. Stationnement s'appliquent.

6. EQUIPEMENT ET RESEAUX

Les dispositions de la Partie III. au Chapitre 6. Equipement et réseaux s'appliquent.

VI. LEXIQUE

Accès

Accès :
L'accès correspond à la limite entre l'unité foncière et la voie privée ou publique ou emprise publique qui la dessert, par lequel les véhicules entrent et sortent de l'unité foncière. Le nombre et la largeur des accès sont adaptés à l'occupation du terrain, et au type d'usage des accès (véhicule ou piéton).

Chemin d'accès :
Le chemin d'accès est une emprise privée (non ouverte au public) qui permet de desservir une ou des constructions sur une unité foncière. Il est compris entre l'espace public et la construction nouvelle et peut prendre plusieurs formes : porche, bande ou partie de terrain donnant sur la voie, servitude de passage. Un chemin d'accès desservant plus d'une unité foncière est considéré comme une voie.

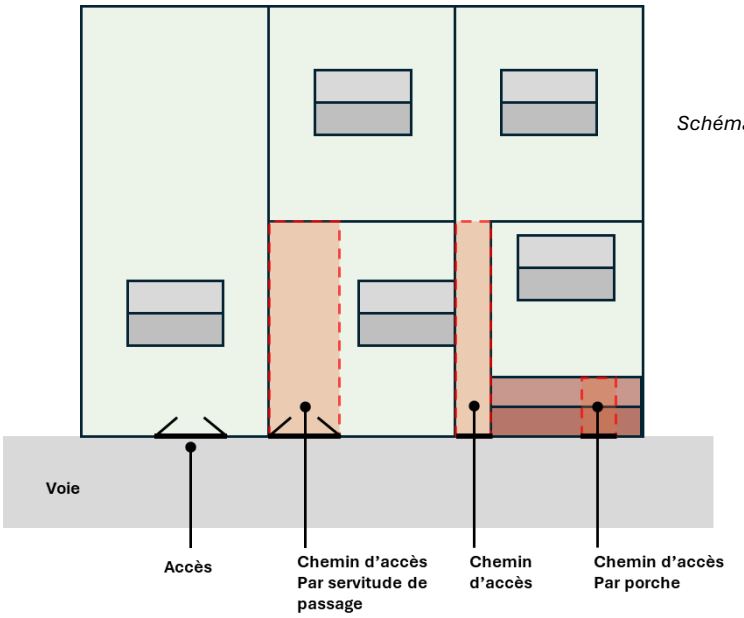


Schéma illustratif à titre informatif

Acrotère

Saillie verticale d'une façade, au-dessus du niveau d'une toiture-terrasse. Le garde-corps non maçonné ne rentre pas dans le calcul de la hauteur.

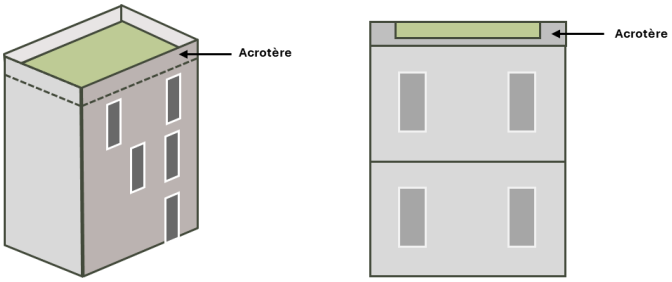


Schéma illustratif à titre informatif

Alignement

Le terme « alignement » désigne selon le cas :

- la limite physique entre l'unité foncière et le domaine public (voie ou emprise publique),
- la limite physique entre l'unité foncière et l'emprise d'une voie privée ouverte à la circulation publique.

La limite avec une sente piétonne ne constitue pas un alignement mais une limite séparative.

Il peut correspondre à l'alignement existant ou projeté (en cas d'emplacement réservé, de plan d'alignement ou de Zone d'Aménagement Concerté) :

- la limite d'une future voie ou place prévue dans le cadre d'un projet de construction,
- la limite d'un emplacement réservé figurant au plan de zonage pour la création d'une voie, d'une place ou d'un élargissement de voie.

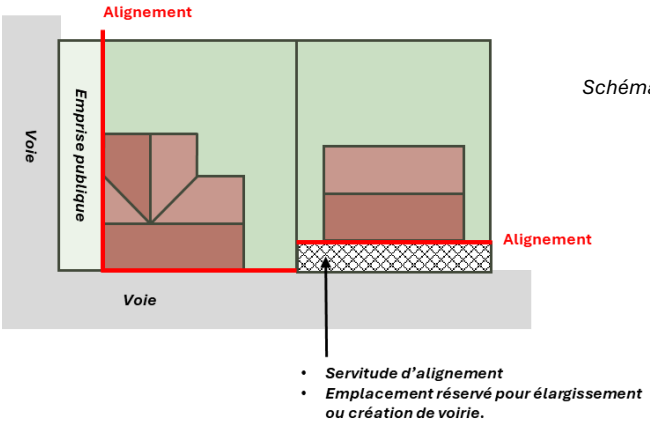


Schéma illustratif à titre informatif

Annexe

Cf « construction annexe ».

Arbre à grand et moyen développement

Un arbre est une plante ligneuse terrestre comportant un système racinaire en terre supportant un tronc sur lequel s'insèrent des branches ramifiées portant le feuillage (les aiguilles) dont l'ensemble forme le houppier.

Arbre de grande ampleur :
Est considéré comme arbre de grande ampleur, un arbre qui présente une circonférence du tronc d'au moins 1,5 mètre mesuré à 1,5 mètre du sol.

Arbre de grand développement :
Est considéré comme arbre à grand développement, un arbre qui répond aux conditions cumulatives suivantes :

- Présente une hauteur supérieure ou égale à 1,50 mètres et une circonférence du tronc d'au moins 20 cm mesurée à 1 m du sol lors de la plantation,
- Présente une capacité de développement dont la hauteur à maturité est supérieure ou égale à 15 mètres.

Arbre de moyen développement :
Est considéré comme arbre à développement moyen, un arbre qui répond aux conditions cumulatives suivantes :

- Présente une hauteur supérieure ou égale à 1,50 mètres et une circonférence du tronc d'au moins 20 cm mesurée à 1 m du sol lors de la plantation,

- Présente une capacité de développement dont la hauteur à maturité est supérieure ou égale à 8 mètres.

Arbre de petit développement :
Est considéré comme arbre à petit développement, un arbre qui répond aux conditions cumulatives suivantes :

- Présente une hauteur supérieure ou égale à 1,50 mètres et une circonférence du tronc d'au moins 20 cm mesurée à 1 m du sol lors de la plantation,
- Présente une capacité de développement dont la hauteur à maturité est supérieure ou égale à 5 mètres.

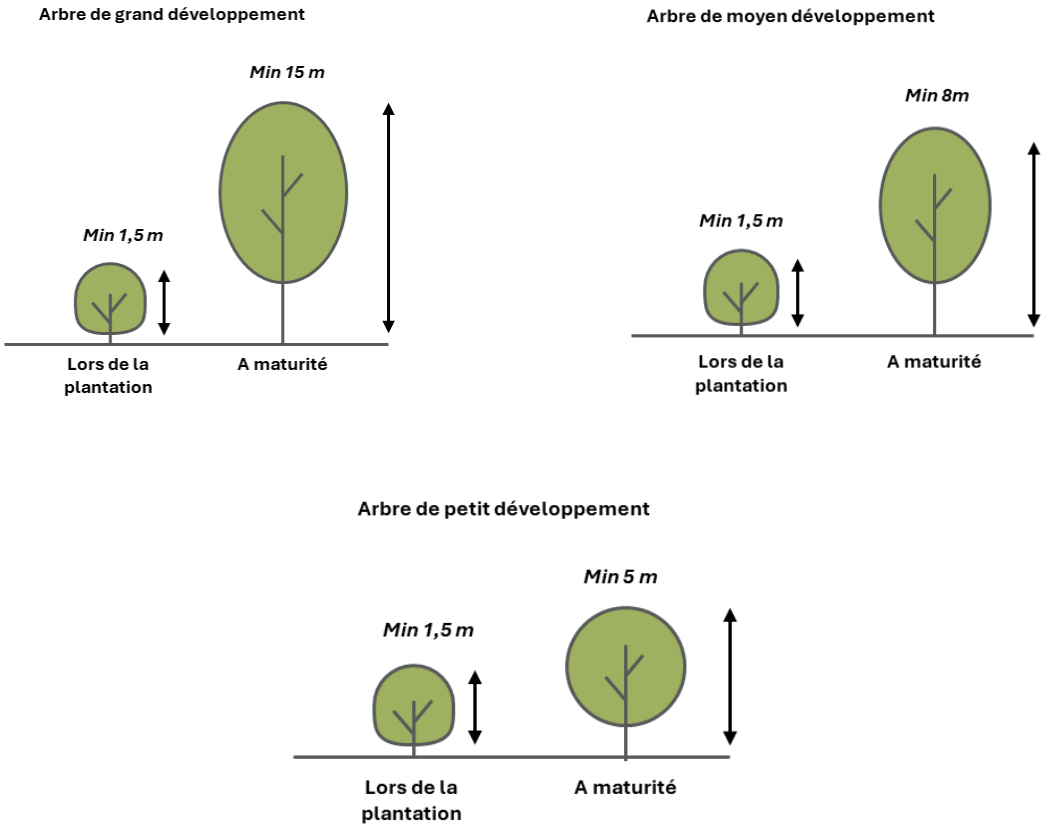


Schéma illustratif à titre informatif

Attique

Est considéré comme attique le ou les derniers niveaux placés au sommet d'une construction et situés en retrait par rapport à la façade du niveau directement inférieur de la construction d'au minimum de 1,50 mètre de largeur utile. Au titre du présent règlement, on considère que le niveau est en attique dès lors qu'il est en retrait sur au moins l'une des façades du côté de l'alignement .

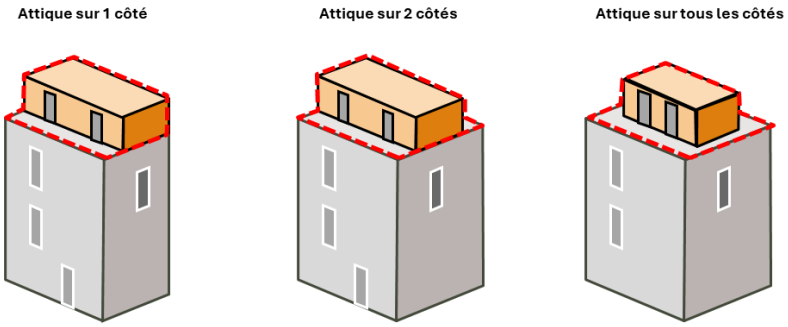


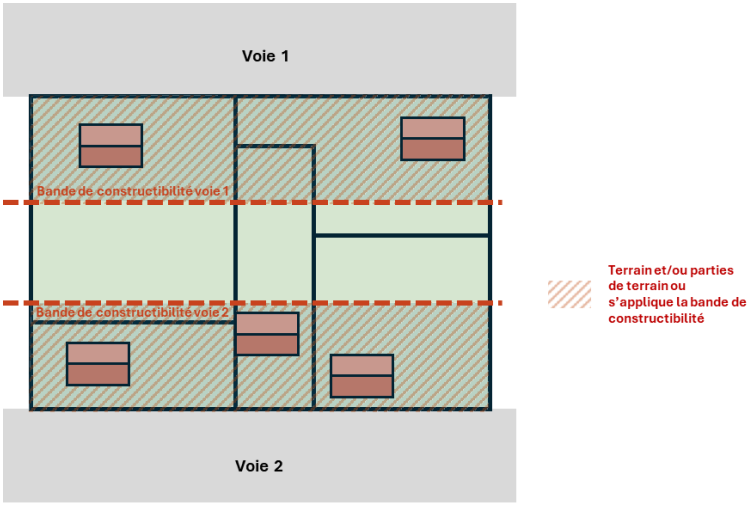
Schéma illustratif à titre informatif

Balcon

Plate-forme à hauteur de plancher formant saillie sur la façade, et fermé par une balustrade ou un garde-corps. Contrairement à une terrasse ou à un perron, un balcon n'est accessible que de l'intérieur du bâtiment.

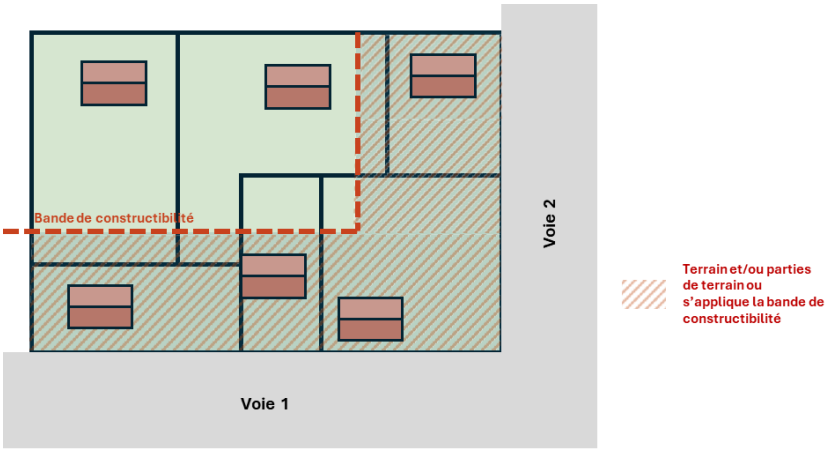
Bande constructible

La bande constructible correspond à la partie de l'unité foncière entre l'alignement existant à la date d'approbation du présent règlement ou de l'alignement projeté (dans le cas d'un emplacement réservé, d'un plan d'alignement ou d'un alignement identifié sur le document graphique) et une profondeur donnée, calculée perpendiculairement, en tous points, à ce dernier. Dans le cas d'une unité foncière située à l'angle de deux voies, ou d'unités foncières desservies par plusieurs voies, la bande constructible peut se superposer.



Vue en plan

Schéma illustratif à titre informatif



Vue en plan

Schéma illustratif à titre informatif

Chemin d'accès

Cf. « Accès ».

Clôture

Ouvrage permettant de diviser ou de délimiter un espace et faisant obstacle au passage (exemple : mur, grille, grillage, ou autre dispositif visant à limiter l'accès à une unité foncière). Les clôtures incluent également les portails, portillons et autres accès. Peuvent être considérés comme une clôture les installations édifiées sur les limites du terrain ou en retrait de ces dernières, tant qu'elles remplissent ce rôle. Certaines clôtures peuvent aussi s'accompagner de plantation de végétaux (haies végétales).

Construction

Ouvrage fixe et pérenne, comportant ou non des fondations et générant un espace utilisable par l'Homme en sous-sol ou en surface. Le mobilier urbain de type banc, corbeille, accroche-vélo, etc. n'est pas considéré comme une construction.

Construction annexe

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

- une construction d'une emprise au sol inférieure à 20 m^2 et d'une hauteur inférieure à 2,5 mètres ;
- une construction non affectée à l'habitation (ne comprenant pas d'installations sanitaires) ou à l'activité mais à usage d'abri de jardin, locaux techniques des piscines, remise à bois, chaufferie ;
- une construction non contiguë à une construction principale.

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. Les abris de type remise à bois dont la structure est ouverte sur au moins deux des faces, adossés à la construction principale, ne sont pas concernés par cette règle.

Au sens du présent règlement, les piscines ne sont pas identifiées comme des constructions annexes.

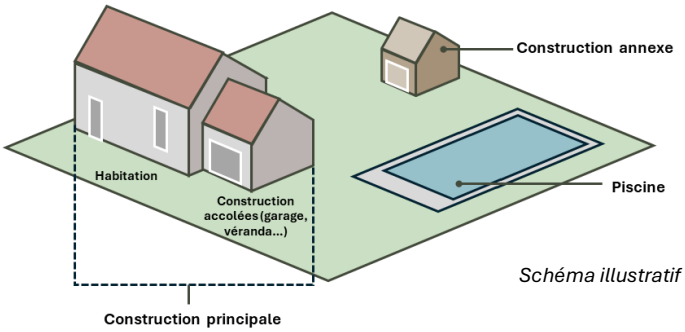


Schéma illustratif à titre informatif

Construction existante

Une construction est considérée comme existante si elle est reconnue comme légalement construite 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 édifiée soit avant la loi du 15 juin 1943 relative au permis de construire, soit conformément à l'autorisation requise et obtenue à cet effet, est considérée comme légalement construite.

Construction principale

Bâtiment ayant la fonction principale dans un ensemble de constructions ou bâtiment le plus important dans un ensemble de bâtiments ayant la même fonction.

Les éléments complémentaires ne sont pas inclus dans cette notion de bâtiment principal : il s'agit des bâtiments non contigus et non destinés à l'habitation : abri de jardin, les piscines (hauteur inférieure à 1,80m).

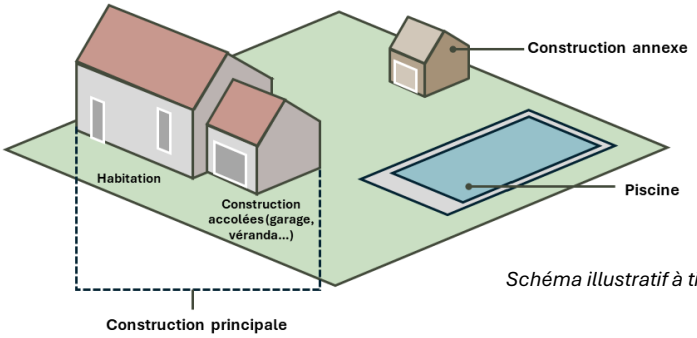


Schéma illustratif à titre informatif

Cours anglaise

Une cour anglaise est un fossé revêtu au pied d'une construction, en contrebas du sol environnant et sur lequel donnent les portes et les fenêtres des sous-sols

Cours d'eau et plans d'eau

Un cours d'eau correspond à une étendue d'eau linéaire. Les berges des cours d'eau, espace entre l'eau et le point haut à partir duquel la rive débute, sont considérées comme faisant partie du cours d'eau au sens du présent règlement.

Un plan d'eau est une entendue d'eau stagnante, naturelle ou formée artificiellement, d'une superficie d'au moins 30 m^2 (berges comprises). Au sens du présent règlement, les plans d'eau induisent les mêmes règles que les cours d'eau, notamment concernant le retrait des constructions.

Destination et sous-destination des constructions (articles R. 151-27 à R. 159 du Code de l'urbanisme)

Définitions	Précisions techniques
HABITATION	
Logement	
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.	Inclut : 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). 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. ». 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	
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.	Constructions à vocation sociale ou à vocation commerciale, destinées à héberger un public spécifique. 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).
COMMERCES ET ACTIVITÉS DE SERVICES	
Artisanat et commerce de détail	
La sous-destination « artisanat et commerce de détail » recouvre les constructions commerciales destinées à la présentation et vente de bien directe	Inclut les commerces de détail, notamment les épiceries, les supermarchés et les points

Définitions	Précisions techniques
à une clientèle ainsi que les constructions artisanales destinées principalement à la vente de biens ou services.	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 ouverte à la vente directe pour une clientèle commerciale.	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 accueil d'une clientèle	
La sous-destination « activité de service *avec* 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 et accessoirement la présentation de biens.	Inclut : 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 *bâtiments* nécessaires au fonctionnement des terrains de camping et des parcs résidentiels de loisirs.
Cinéma	

Définitions	Précisions techniques
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 ACTIVITES DES SECTEURS PRIMAIRE, SECONDAIRE OU TERTIAIRE	
Industrie	
La sous-destination « industrie » recouvre les constructions destinées à l'activité extractive et manufacturière du secteur primaire, les constructions destinées à l'activité industrielle du secteur secondaire ainsi que les constructions artisanales du secteur de la construction ou de l'industrie. Cette sous-destination recouvre notamment les activités de production, de construction ou de réparation susceptibles de générer des nuisances.	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 au stockage des biens ou à la logistique.	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.	
ÉQUIPEMENTS D'INTÉRÊT COLLECTIF ET SERVICES PUBLICS	

Définitions	Précisions techniques
Locaux et bureaux accueillant du public 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. Ces constructions peuvent être fermées au public ou ne prévoir qu'un accueil limité 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.	Constructions des porteurs d'une mission de service public, que l'accueil du public soit une fonction principale du *bâtiment* (mairie, préfecture, etc.) ou une *annexe* (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 (Acoss, 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.	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.	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.

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 *piscines* ouvertes au public.	• 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 (*piscines* municipales, gymnases…).
Lieux de culte	
La sous-destination "lieux de culte" recouvre les constructions répondant à des besoins collectifs de caractère religieux.	
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, les aires d'accueil des gens du voyage.	Autres équipements collectifs dont la fonction est l'accueil du public 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.
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 logement du matériel, des animaux et des récoltes.	Toutes constructions concourant à l'exercice d'une activité agricole au sens de l'article L. 3111-1 du Code rural et de la pêche maritime.
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.

Emplacement réservé

L'emplacement réservé correspond à une emprise sur un ou plusieurs terrains privés, qui est réservée dans le PLU en vue de réaliser un équipement public, un espace public ou une infrastructure publique.

Emprise au sol

L'emprise au sol correspond à la projection verticale du volume de la construction, tous débords et surplombs inclus. Elle est constituée de l'addition de tous les éléments bâtis et ouvrages en élévation par rapport au terrain existant avant travaux et figurant sur l'unité foncière (constructions principales y compris les balcons sur une profondeur supérieure à 1 mètre mesurée depuis le nu de la façade, terrasses en

élévation d'au moins 60 cm, constructions annexes, piscines (couvertes ou non, sous-sol semi enterré en élévation d'au moins 60 cm, serres, ...).

Ne sont pas pris en compte dans le calcul de l'emprise au sol :

- Les ornements tels que les éléments de modénature et les marquises,
- Les balcons d'une profondeur inférieure à 1 mètre mesurée depuis le nu de la façade,
- Les débords de toiture lorsqu'ils ne sont pas soutenus par des poteaux ou des encorbellements dans la limite de 0,8 mètre de profondeur,
- Les rampes destinées à l'accès des personnes à mobilité réduite,
- Les isolations thermiques par l'extérieur sur les constructions existantes,
- Les ouvrages de faible emprise tels que les oriels, cheminées, corniches, toutes saillies de moins de 0,8 mètre de profondeur,
- Les sous-sols intégralement enterrés,
- Les murs de clôture présents sur le terrain,
- Les escaliers et perrons extérieurs accédant aux rez-de-chaussée inférieurs à 3 m^2.

Lorsque l'unité foncière est partiellement atteinte par un emplacement réservé, la surface de l'unité foncière de référence est celle déduite de la superficie de l'emplacement réservé.

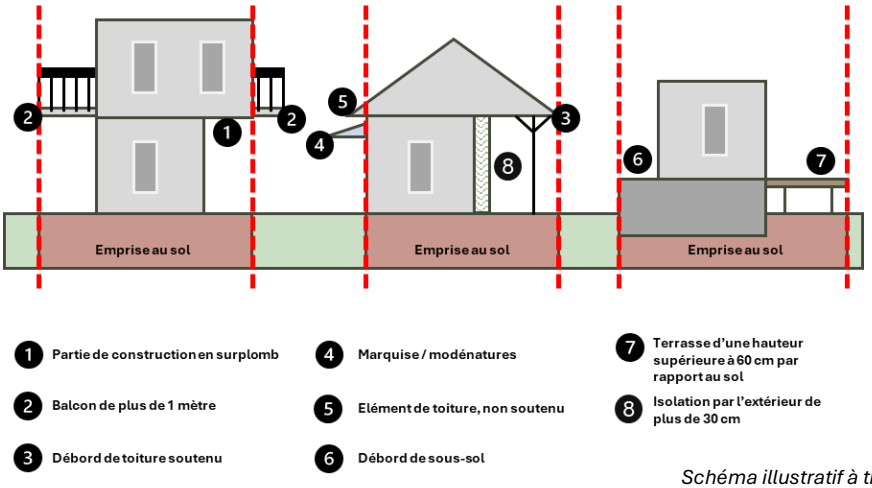


Schéma illustratif à titre informatif

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.

Emprise publique

Les emprises publiques correspondent à des espaces ouverts au public qui ne relèvent pas de la notion de voie, telles que les voies ferrées, et tramways, les parvis de gare, les cours d'eau domaniaux, les canaux, les jardins et parcs publics, les places publiques...

Espace vert de pleine terre

Un espace de pleine terre est un espace végétalisé à ciel ouvert (Les espaces localisés sous des balcons à partir du niveau R+1 sont considérés comme à ciel ouvert) ne comportant aucune construction, installation, ni aucun ouvrage, non recouverts et dont le sous-sol est libre de toute construction.

Il constitue un espace écologique qui permet la libre et entière infiltration des eaux pluviales, la production de biomasse végétale, le support de développement de la flore. Les mares, plans d'eau sont considérés comme des espaces verts de pleine terre.

Cet espace ne dispose d'aucun traitement de sol, y compris revêtement perméable (gravillons, etc.). Sont uniquement admis le passage éventuel de réseaux souterrains (électricité, téléphone, eaux, gaz...).

N'entrent pas dans la définition de la pleine terre :

- les espaces de terrasses perméables ou non,
- les piscines y compris les margelles,
- les espaces de circulation, de stationnement des véhicules et les rampes d'accès aux sous-sols quel que soit le traitement,
- les espaces situés sous les balcons des niveaux rez-de-chaussée,
- Les espaces couverts tels que les espaces situés sous les balcons, débords de toitures etc.

Les ouvrages d'infrastructure profonds participant à l'équipement urbain (ouvrages ferroviaires, réseaux, canalisations...) ne sont pas de nature à déqualifier un espace de pleine terre.

La surface située au-dessus des locaux souterrains attenants aux constructions en élévation quelle que soit la profondeur desdits locaux, ne peut pas être pas de le qualifiée de pleine terre.

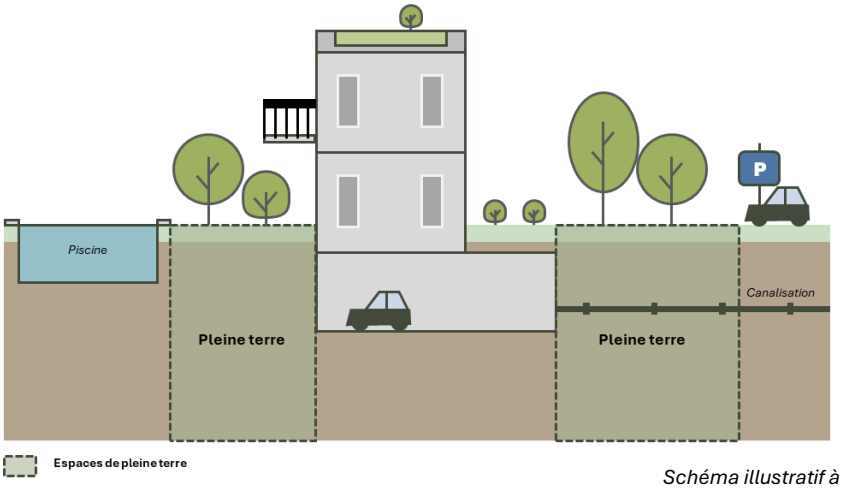


Schéma illustratif à titre informatif

Espace végétalisé

Un espace végétalisé est un espace planté à ciel ouvert. Un espace sous un balcon situé au niveau R+1 ou supérieur est considéré comme à ciel ouvert.

Les espaces végétalisés sont constitués par des terrains aménagés sur terre végétale ou substrat. La surface de ces terrains doit recevoir des plantations herbacées, arbustives ou arborées. Pour être compatibilisé en tant qu'espace végétalisé, un espace sur dalle doit être constitué d'une épaisseur de terre au moins égale à 0,3 mètre.

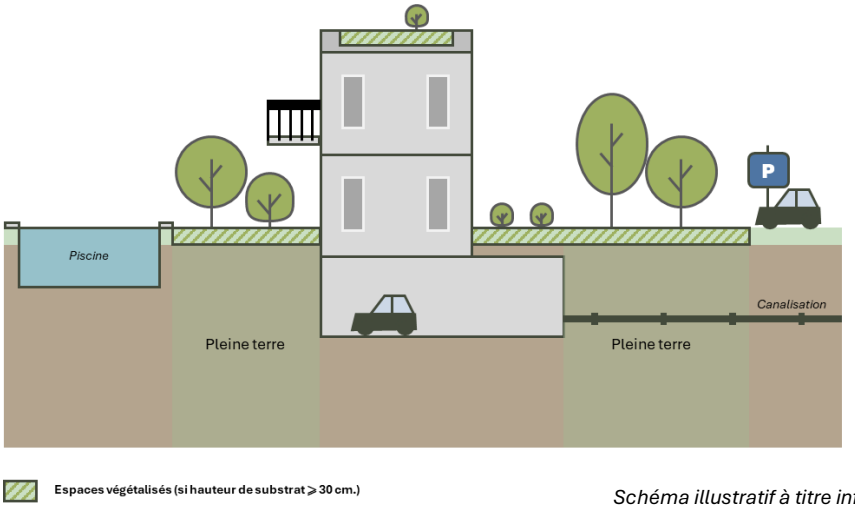


Schéma illustratif à titre informatif

Essences indigènes adaptées aux conditions bioclimatiques

Voir les listes établies par le Département de l'Essonne, la région Île-de-France et/ou le Parc Naturel Régional du Gâtinais Français, ainsi que la liste présentée en annexe du présent règlement.

Extension

L'extension consiste en un agrandissement horizontal de la construction existante présentant des dimensions inférieures à celle-ci. L'extension est horizontale, et doit présenter un lien physique et fonctionnel avec la construction existante.

Une construction destinée à faire partie intégrante d'un bâtiment préexistant notamment dans la communauté d'accès et de circulation intérieure constitue une extension.

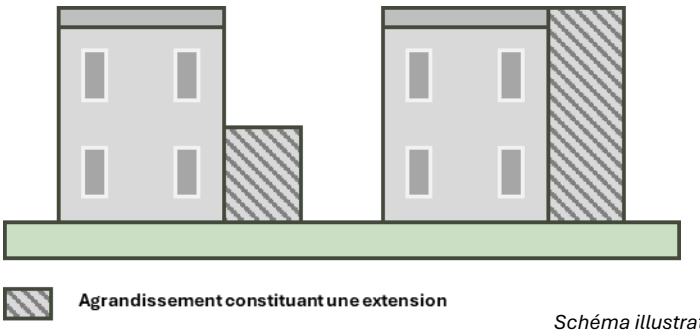


Schéma illustratif à titre informatif

Façade

Les façades d'une construction correspondent à l'ensemble de ses parois extérieures hors toiture. Elles intègrent tous les éléments structurels, tels que les baies, les bardages, les ouvertures, l'isolation extérieure et les éléments de modénature. On distingue la façade principale (façade sur rue), la façade arrière et les façades latérales le plus souvent appelées pignon.

Les éléments de modénature tels que les acrotères, les bandeaux, les corniches, les moulures décoratives ou fonctionnelles, les bordures, les chambranles ou marquises sont constitutifs de la façade.

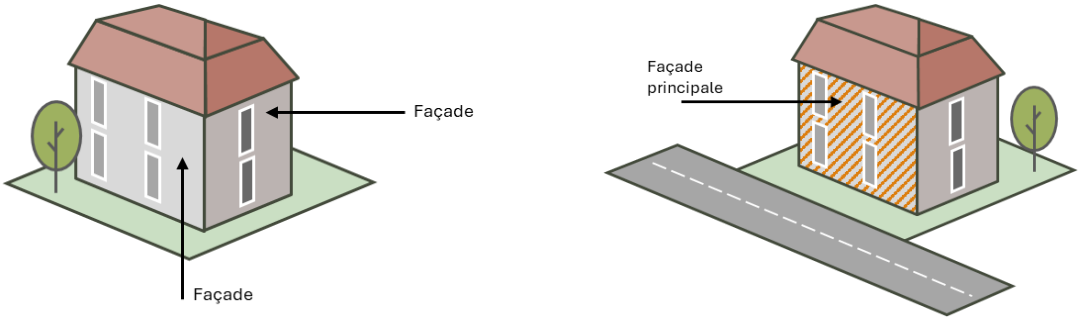


Schéma illustratif à titre informatif

Faîtage

Le faîtage correspond au sommet des pans d'une toiture. Il s'agit de la 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.

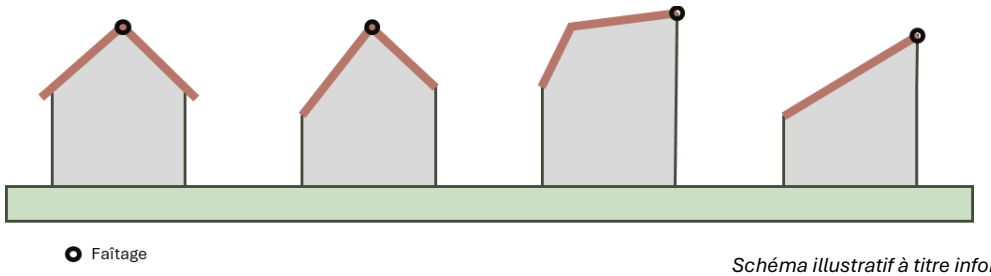


Schéma illustratif à titre informatif

Front d'urbanisation

Limite des espaces urbains définis par une ligne tracée entre les façades des constructions existantes.

Hauteur maximale en tout point des constructions

La hauteur totale d'une construction, d'une façade, ou d'une installation correspond à la différence de niveau entre son point le plus haut et son point le plus bas situé à sa verticale. Elle s'apprécie par rapport au niveau du terrain existant avant travaux, à la date de dépôt de la demande. La hauteur maximale en tout point autorisée des constructions est une hauteur exprimée en mètre au point le plus haut de la construction (H), à la différence de (h) la hauteur maximale en tout point de façade définie à l'égout du toit ou au pied de l'acrotère des terrasses. Les installations techniques (antennes, cheminées, cabines d'ascenseur, chaufferies, climatisation) sont exclues du calcul de la hauteur dans la limite de 3,50 m de hauteur.

Doit être regardé comme sol naturel ou sol existant celui qui existe à la date de l'autorisation de la construction avant travaux d'adaptation liés à cette autorisation, même si la topographie du terrain a été avant cette date modifiée à la suite de précédents travaux de construction ou de terrassement.

Installations classées ou installations classées pour la protection de l'environnement (ICPE)

Les installations qualifiées de dangereuses, incommodes ou insalubres sont répertoriées dans une nomenclature établie par décret au conseil d'état. La réglementation relative aux installations classées est fixée par la loi n° 76663 du 19 juillet 1976 et le décret n° 77-1133 21 septembre 1977. Cette loi a pour objet de soumettre à des conditions particulières de salubrité ou de sécurité, l'exploitation d'une activité en raison de son caractère dangereux, incommode ou insalubre. Elle classe ces installations en trois types : les installations classées soumises à déclaration, les installations classées soumises à enregistrement et les installations classées soumises à autorisation. Ces dispositions sont complétées par la loi n°92-646 du 13 juillet 1992 sur l'élimination des déchets, le décret n°93-742 du 29 mars 1993 sur l'eau, ainsi que des directives du Conseil des Communautés Européennes, notamment la directive n°82/501 du 24 juin 1982 dite "directive Seveso".

Limites séparatives

Les limites séparatives correspondent aux limites entre l'terrain de la construction, et le ou les terrains contigus. Elles peuvent être distinguées en deux types *: les limites latérales et les limites de fond de terrain*.

- Les limites séparatives latérales sont les limites du terrain qui aboutissent directement à la voie de desserte du terrain, soit en ligne droite, soit selon une ligne légèrement brisée avec un léger décrochement inférieur à 3 mètres.
- Toute limite ne joignant pas l'alignement constitue la *limite séparative de fond de terrain*.
- Un terrain d'angle est concerné principalement par des limites séparatives latérales aboutissant à une voie.

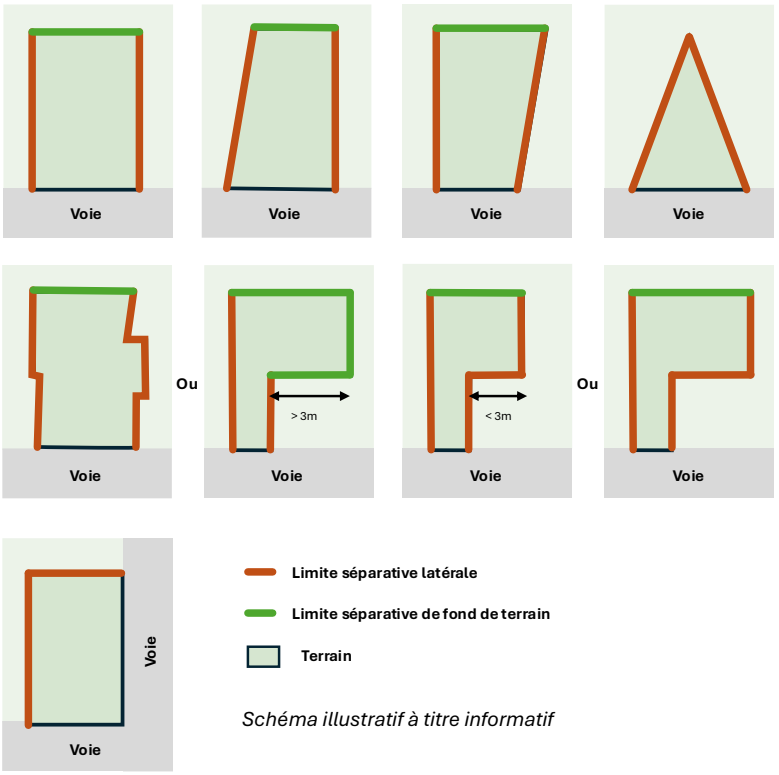


Schéma illustratif à titre informatif

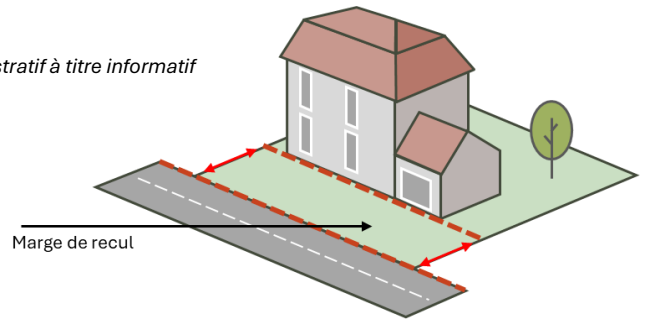
Marge de recul ou de retrait

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 ou le plus proche de l'autre construction située sur le même terrain.

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

Schéma illustratif à titre informatif



Ouverture

Il s'agit d'une ouverture pratiquée sur une façade ou en toiture (arcade, fenêtre, porte, châssis de toit, lucarne…).

Ouverture constituant des vues :

- les ouvertures dont l'allège basse est située à moins de 1,90 m au-dessus du plancher (les fenêtres, les portes-fenêtres, lucarnes, châssis fixes avec un dispositif amovible style patch/film/support autocollant translucide…),
- Porte vitrée ou partiellement vitrée transparente,
- les balcons, terrasses et loggias,
- les terrasses situées à plus de 0,60 mètres verticalement du terrain.

Ouverture ne constituant pas des vues :

- les ouvertures situées à plus de 2,60 m au dessus du plancher pour les rez-de-chaussée,
- les ouvertures situées à 1,90 m ou plus (mesurée à l'allège basse) au-dessus du plancher pour les étages supérieurs au rez-de-chaussée,les ouvertures 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,
- Les portes pleines ou portes vitrées translucides ou partiellement vitrées translucides,
- les châssis fixes à verre translucide,
- les pavés de verre translucide,
- les marches et palier et perrons des escaliers extérieurs de moins de 3 m^2,
- les terrasses inaccessibles (absence d'ouverture de toute nature donnant sur la terrasse hors accès technique et d'entretien),
- les terrasses situées à moins de 0,60 m verticalement de hauteur par rapport au niveau du terrain,
- les balcons, loggias, terrasses et ouvertures masquées par un pare-vue.

Les ouvertures situées à 1,90 mètre de la limite séparative devront obligatoirement comporter un pare vue d'une hauteur d'au moins 1,90 mètre et d'un retour d'au moins 0,6 mètre.

Ouverture de toit

Ouverture à châssis vitré, ouvrant ou non, pratiquée dans la couverture (fenêtre de type Vélux).

Pare-vue / brise-vue

Dispositif d'occultation fixe et pérenne de plus de 1,90 mètre de hauteur mesurée par rapport au plancher fini de l'ouvrage créant la vue, intégré au projet sur les balcons et terrasses notamment, permettant d'éviter les vues directes. Il peut être constitué de panneau de verre translucide et/ou menuisé… Tout dispositif non pérenne apposé a postériori de type canisses, haies artificielles en plastique, etc… n'est pas considéré comme un pare-vue au titre du présent règlement.

Place commandée

Au sens du présent règlement, une place de stationnement commandée est une place qui n'est pas accessible directement depuis la voie de desserte mais en traversant une autre place de stationnement située dans son prolongement longitudinal.

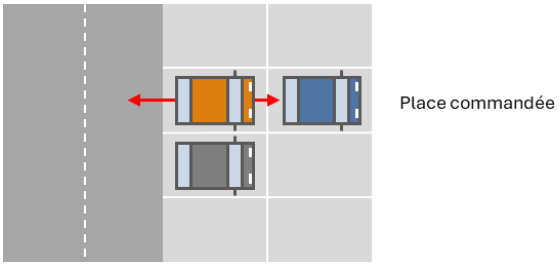


Schéma illustratif à titre informatif

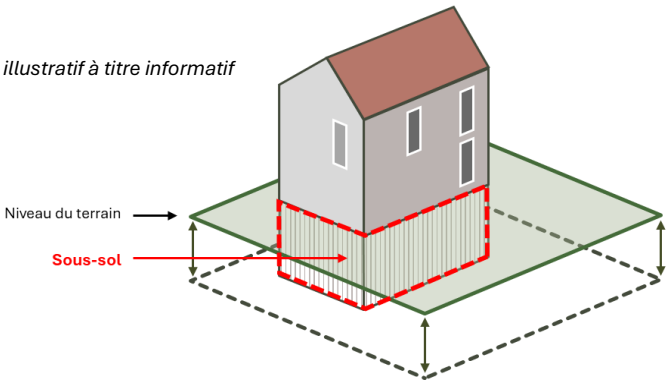
Piscine

Une piscine est un bassin artificiel ou naturel étanche 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. 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.

Sous-sol

Partie enterrée ou semi enterrée de la construction à condition que le niveau supérieur du sous-sol n'excède pas 1 m de hauteur par rapport au terrain naturel.

Schéma illustratif à titre informatif



Surélévation

La surélévation est un agrandissement vertical d'une construction existante sur l'emprise au sol totale ou partielle de celle-ci. Elle consiste à déposer la toiture existante à rehausser les murs périphériques et à réaliser une nouvelle toiture.

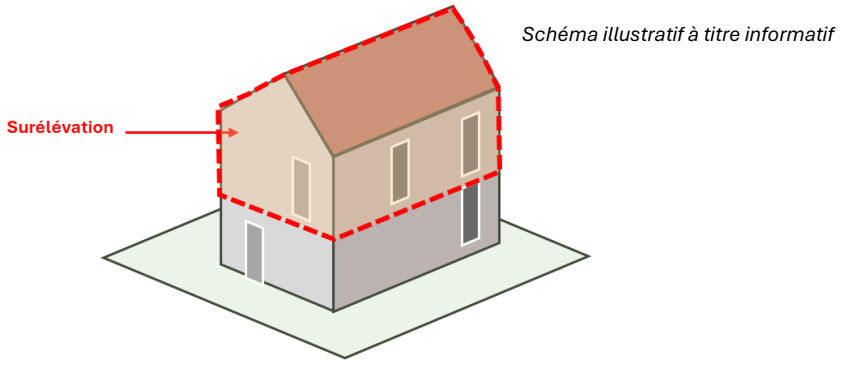


Schéma illustratif à titre informatif

Surface de plancher

[Article R. 111-22 Code de l'urbanisme] La surface de plancher de la construction est égale à la somme des surfaces de plancher de chaque niveau clos et couvert, calculée à partir du nu intérieur des façades après déduction :

- des surfaces correspondant à l'épaisseur des murs entourant les embrasures des portes et fenêtres donnant sur l'extérieur ;
- des vides et des trémies afférentes aux escaliers et ascenseurs ;
- des surfaces de plancher d'une hauteur sous plafond inférieure ou égale à 1,80 m ;
- des surfaces de plancher aménagées en vue du stationnement des véhicules motorisés ou non, y compris les rampes d'accès et les aires de manœuvre ;
- des surfaces de plancher des combles non aménageables pour l'habitation ou pour des activités à caractère professionnel, artisanal, industriel ou commercial ;
- des 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 ;
- des surfaces de plancher des caves ou des celliers, annexes à des logements, dès lors que ces locaux sont desservis uniquement par une partie commune ;
- d'une surface égale à 10 % des surfaces de planchers affectées à l'habitation telles qu'elles résultent le cas échéant de l'application des alinéas précédents, dès lors que les logements sont desservis par des parties communes intérieures.

Unité foncière ou terrain

Ensemble des parcelles cadastrales contiguës sur lesquelles une même personne physique ou morale détient, par un droit réel ou personnel, l'autorisation d'user des droits à construire attachés à chaque parcelle.

Voies

Voie :
Est considérée comme une voie, une voie publique ou privée, existante ou future, permettant de desservir plusieurs terrains distincts. Elle inclut, le cas échéant, la partie de la chaussée ouverte à la circulation des véhicules motorisés, les itinéraires cyclables, les trottoirs ou itinéraires piétonniers, les accotements et les fossés et talus la bordant.

Voie publique :
Désigne une voie du domaine public ouverte à la circulation publique pour tous les modes de déplacement ou uniquement pour les modes actifs (marche, vélo, etc...).

Voie privée :

Désigne une voie sur emprise privée desservant au moins deux unités foncières, ouverte ou non à la circulation publique et disposant des aménagements nécessaires à la circulation des personnes et/ou des véhicules. Une voie privée desservant une seule unité foncière est considérée comme un chemin d'accès. Toute voie privée ouverte à la circulation publique doit être considérée comme une voie publique. S'appliquent alors les règles d'implantation par rapport à l'alignement .

Voie en impasse :
Désigne une voie sans issue, c'est-à-dire où les véhicules ont l'obligation d'opérer un demi-tour pour sortir de la voie.

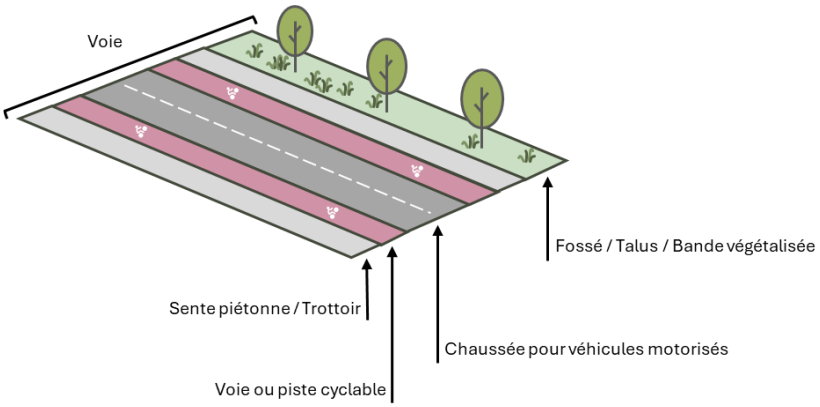


Schéma illustratif à titre informatif