



Plan Local d'Urbanisme

5. REGLEMENT

PLU approuvé par le Conseil Municipal en date du 30/06/2025



INTRODUCTION	5
1/ DISPOSITIONS GÉNÉRALES ET COMMUNES EN TOUTES ZONES	11
A/ Portée du règlement à l'égard des autres législations relatives à l'occupation des sols	
B/ Rappel de dispositions législatives, réglementaires et jurisprudentielles, et de délibérations municipales	
C/ Protections paysagères patrimoniales et environnementales	
D/ Aspect extérieur des constructions	
E/ Règles spécifiques transversales en toutes zones	
F/ Conditions de desserte des terrains et des réseaux	
G/ Stationnement	
H/ Performance énergétique et environnementale	
2/ DISPOSITIONS PARTICULIÈRES PAR ZONE	39
Zone UA (centre)	
Zone UC (habitat collectif)	
Zone UD (grandes propriétés)	
Zone UE (habitat pavillonnaire)	
Zone UF (lotissements pavillonnaire)	
Zone UL (zone dédiée aux équipements)	
Zone UI (zone d'activités)	
Zone UM (emprise ferroviaire)	
Zone UMo (Montgolfier)	
Zone 2AU (Chaponval)	
Zone N (espaces naturels)	
Zone A (zone agricole)	
3/ LEXIQUE ET ANNEXES	149

INTRODUCTION

INTRODUCTION

INTRODUCTION

CHAMP D'APPLICATION DU PLU

Le présent Plan Local d'Urbanisme (PLU) s'applique à l'ensemble du territoire communal de Noisy-le-Roi. 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 DU DOCUMENT

GRAPHIQUE

Les documents graphiques présentent la division du territoire en grandes familles :

- Les zones urbaines (U), à savoir :
 - La zone UA correspondant au centre ancien et à la centralité commerçante et d'équipements
 - La zone UC correspondant aux zones résidentielles composées d'habitat collectif ou voués à accueillir des logements collectifs dans les années à venir.
 - La zone UD correspondant aux grandes propriétés arborées présentant un intérêt paysager, qui pourraient recevoir de petits programmes.
 - La zone UE correspondant au tissu pavillonnaire qui prend des formes différentes avec du pavillonnaire diffus d'une part et de vastes lotissements d'autre part.
 - La zone UF correspondant aux lotissements pavillonnaires et très paysagés qui se sont constitués dans la continuité de l'ancien hameau de la Tuilerie-Bignon.
 - La zone UI qui est réservée à l'accueil d'activités tertiaires, y compris de formation et d'enseignement, scientifiques et techniques, voire artisanale et industrielles.
 - La zone UL qui est destinée à recevoir principalement des aménagements ou des équipements publics, collectifs ou privés.
 - La zone UMo qui concerne le projet urbain d'ensemble sur le quartier Montgolfier.
 - La zone UM correspondant au domaine public ferroviaire.

- Les zones à urbaniser (AU), à savoir :
 - La zone 2AU correspond au secteur Chaponval sur laquelle des réflexions ont été engagées quant au devenir du site

- Les zones naturelles (N), à savoir :
 - La zone naturelle N qui concerne l'ensemble des espaces naturels et boisés de la commune.

- Les zones agricoles (A), à savoir :
 - La zone agricole A qui a vocation à pérenniser les terrains agricoles de la commune.

Les documents graphiques comportent également des inscriptions graphiques relatives en particulier :

- A la protection du patrimoine bâti
- A la protection du patrimoine environnemental et paysagé

INTRODUCTION

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

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

- Partie 1 : les dispositions générales et les dispositions communes à toutes les zones
- Partie 2 : les dispositions particulières applicables à chacune des zones

RÈGLEMENT D'UNE ZONE

A / LES DISPOSITIONS GÉNÉRALES ET COMMUNES EN TOUTES ZONES

Les dispositions générales diverses et les dispositions applicables dans toute la zone (obligations en équipements et réseaux, dispositions environnementales, règles de stationnement).



B / LES DISPOSITIONS SPÉCIFIQUES A CHAQUE ZONE

Les dispositions spécifiques à chaque zone :

- Les destinations des constructions, usages des sols et natures d'activité
- Les caractéristiques urbaines, architecturales, environnementales et paysagères

Par ailleurs, le règlement comprend également un lexique ainsi que des annexes.

INTRODUCTION

UTILISATION DU PRÉSENT RÈGLEMENT

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

- d'identifier la zone et éventuellement le secteur dans lequel se situe le terrain concerné,
- de vérifier les dispositions graphiques qui s'appliquent sur le terrain concerné, le cas échéant (patrimoine bâti, patrimoine paysager, emplacement réservé, etc.),
- d'identifier un éventuel périmètre d'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. Concernant le règlement écrit, il convient de consulter :

- les dispositions générales et communes en toutes zones (Partie 1 du règlement),
- les dispositions particulières applicables à chacune des zones (Partie 2 du règlement),
- le lexique qui précise les définitions pour l'application des règles,
- si besoin, consulter les annexes du présent règlement, lorsque le terrain est concerné.

Ce règlement comprend des schémas pédagogiques qui ont une vocation uniquement illustrative et d'aide à la bonne compréhension des règles.

INTRODUCTION

1/ DISPOSITIONS GÉNÉRALES ET COMMUNES EN TOUTES ZONES

DISPOSITIONS GÉNÉRALES ET COMMUNES EN TOUTES ZONES

DISPOSITIONS GÉNÉRALES ET COMMUNES EN TOUTES ZONES

A/ PORTÉE DU RÈGLEMENT A L'ÉGARD DES AUTRES LEGISLATIONS RELATIVES A L'OCCUPATION DES SOLS

1. Demeurent applicables, en plus des règles du PLU, **les articles du règlement national d'urbanisme**, à l'exception des articles R. 111-3, R. 111-5 à R. 111-19 et R. 111-28 à R. 111-30 du Code de l'Urbanisme.
2. Par ailleurs, sont et demeurent applicables sur le territoire communal les articles législatifs du Code de l'Urbanisme relatifs :
 - aux **périmètres de travaux publics**,
 - aux **périmètres de déclaration d'utilité publique**,
 - à la **réalisation de réseaux**,
 - aux **routes à grande circulation**.
3. S'ajoutent de plus aux règles propres du PLU, les **servitudes d'utilité publique** qui font l'objet d'une notice annexée au présent dossier de PLU.
4. Les prescriptions prises au titre des autres législations spécifiques concernant l'occupation ou l'utilisation des sols s'ajoutent aux règles propres au PLU, notamment les **périmètres de droit de préemption urbain**.
5. 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.
6. Règles de construction : tout *bâtiment* créé, étendu ou modifié en application du présent règlement doit respecter les **dispositions du Code de la Construction et de l'Habitation et du Code Civil** (notamment ses articles 653 à 710 relatifs aux vues, droit de passage, servitude de cour commune, mitoyenneté, plantations, etc.), ainsi que les normes d'accessibilité pour autrui ou encore les normes en termes d'isolation acoustique.
7. **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.
8. Les titulaires d'un permis de construire, d'aménager ou d'une déclaration préalable sont tenus de déposer une **déclaration attestant l'achèvement des travaux et leur conformité** (DAACT).

DISPOSITIONS GÉNÉRALES ET COMMUNES EN TOUTES ZONES

B/ RAPPELS DE DISPOSITIONS LÉGISLATIVES, RÉGLEMENTAIRES ET JURISPRUDENTIELLES, ET DE DÉLIBÉRATIONS MUNICIPALES

Adaptations mineures

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

Aspect extérieur des constructions

Selon l'article R. 111-21 du Code de l'Urbanisme, un projet peut être refusé ou n'être accepté que sous réserve de l'observation de prescriptions spéciales si les constructions, par leur situation, leur architecture, leurs dimensions ou l'aspect extérieur des *bâtiments* ou ouvrages à édifier ou à modifier, sont de nature à porter atteinte au caractère ou à l'intérêt des lieux avoisinants, aux sites, aux paysages naturels ou urbains ainsi qu'à la conservation des perspectives monumentales.

Bâtiments détruits ou démolis

Conformément à l'article L 111.15 du Code de l'Urbanisme, « *la reconstruction à l'identique d'un bâtiment détruit ou démolit depuis moins de dix ans est autorisée nonobstant toute disposition d'urbanisme contraire, sauf si le Plan Local d'Urbanisme en dispose autrement, dès lors qu'il a été régulièrement édifié* »

Dans ce cadre, le PLU apporte les prescriptions suivantes :

- Lorsque le bâtiment a été démolit (action volontaire) depuis moins de 10 ans, il pourra être reconstruit conformément aux règles du PLU en vigueur. Sa reconstruction à l'identique ne pourra être réalisée que si elle respecte les différentes prescriptions de la zone dans laquelle il est situé.
- Lorsque le bâtiment a été détruit (action involontaire – après sinistre) depuis moins de 10 ans, la reconstruction à l'identique sera admise quelles que soient les règles du PLU en vigueur (confirmation de la règle de droit émise par l'article L111.3 du CU).

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

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

Clôtures

En application de la délibération du Conseil municipal du 27/09/2007, l'édification des clôtures est soumise à déclaration préalable (sauf si elle fait partie d'une construction, dans ce cas elle est incluse dans la demande de permis de construire).

DISPOSITIONS GÉNÉRALES ET COMMUNES EN TOUTES ZONES

Constructions existantes non conformes aux règles du PLU

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

Dérogation aux règles du PLU

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

Emplacements réservés

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

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

Le propriétaire d'un terrain, bâti ou non, inscrit en *Emplacement réservé* par un PLU peut :

- Conserver et jouir de son bien tant que la collectivité bénéficiaire n'aura pas l'intention de réaliser l'équipement prévu ;
- Au titre du L. 151-2 du Code de l'Urbanisme, mettre en demeure le bénéficiaire de l'*Emplacement réservé* d'acquiescer son terrain dans les conditions et délais mentionnés aux articles L. 230-1 et suivants.

Impossibilité de réalisation des aires de stationnements

En application de l'article L. 151-33, lorsque le bénéficiaire du permis ou de la décision de non-opposition à une déclaration préalable ne peut pas satisfaire aux obligations, il peut être tenu quitte de ces obligations en justifiant, pour les places qu'il ne peut réaliser lui-même, soit de l'obtention d'une concession à long terme dans un parc public de stationnement existant ou en cours de réalisation et situé à proximité de l'opération dans la limite de 300 mètres, soit de l'acquisition ou de la concession de places dans un parc privé de stationnement répondant aux mêmes conditions (long terme et moins de 300 m).

DISPOSITIONS GÉNÉRALES ET COMMUNES EN TOUTES ZONES

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

En application de l'article L 151-35 du Code de l'Urbanisme, il ne peut, nonobstant toute disposition du Plan Local d'Urbanisme, être exigé la réalisation de plus d'une aire de stationnement par logement lors de la construction de logements locatifs financés avec un prêt aidé par l'Etat.

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

Par ailleurs, la délibération du Conseil Municipal du 02/02/2009 a instauré une participation à la charge des bénéficiaires de permis de construire ou de non-opposition à une déclaration préalable pour non réalisation d'aires de stationnement.

Participation des constructeurs

Il est rappelé que les bénéficiaires de permis de construire sont soumis aux taxes et participations prévues par les dispositions législatives en vigueur et participeront ainsi au financement des équipements.

Les projets faisant l'objet d'une convention de Projet Urbain Partenarial (PUP) pourront être exonérés, en tout ou partie, de certaines taxes et participations, selon les conditions spécifiques de la convention de PUP applicable.

Permis de démolir

Le permis de démolir ayant été institué en application de la délibération du Conseil municipal du 27/09/2007, les démolitions sont soumises à autorisation préalable. Ce permis pourra être refusé ou n'être accordé que sous réserve de l'observation de prescriptions spéciales si les travaux envisagés sont de nature à compromettre la protection ou la mise en valeur des quartiers, des monuments et des sites. La décision sera prise en tenant compte de l'intérêt historique ou architectural de la construction et de l'impact d'une éventuelle démolition dans le paysage.

DISPOSITIONS GÉNÉRALES ET COMMUNES EN TOUTES ZONES

Prévention du risque de retrait-gonflement des argiles

Certains secteurs du territoire sont concernés par le risque de retrait / gonflement des argiles (cf. carte figurant aux annexes informatives). 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 mouvements de terrain différentiels consécutifs à la sécheresse et à la réhydratation des sols argileux identifiées, 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 PLU (7.3. Annexes informatives).

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 d'extension. »

DISPOSITIONS GÉNÉRALES ET COMMUNES EN TOUTES ZONES

Sites archéologiques

La localisation des sites archéologiques recensés sur le territoire de la commune figure sur le plan en annexe du PLU (7.3. Annexes informatives). En vertu des dispositions de la loi n°2001-44 du 17 janvier 2001 modifiée par la loi n°2003-707 du 1er août 2003 et la loi du 9 août 2004, lorsqu'une opération, des travaux ou des installations peuvent, en raison de leur localisation et de leur nature, compromettre la conservation ou la mise en valeur de vestiges ou d'un site archéologique, l'autorisation ou le permis de construire est délivré après avis du Préfet de Région.

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

Voies bruyantes

La commune est concernée par un arrêté préfectoral de classement acoustique des infrastructures de transport terrestre et à l'isolement acoustique des *bâtiments* dans les secteurs affectés par le bruit (arrêté n°00.333/DUEL du 10/10/2000 et du 15/06/2021). Cet arrêté fixe les secteurs concernés et les niveaux de nuisances sonores à prendre en compte pour la construction de *bâtiments* et pour les prescriptions techniques de nature à les réduire. Les *voies* et secteurs concernés sont mentionnés dans l'annexe du dossier PLU (7.3. Annexes informatives).

Dans les bandes situées de part et d'autre des voies classées "axe bruyant", des prescriptions d'isolement acoustique pourront être demandées lors de la demande du permis de construire (arrêté du 10/10/2000).

Sites et sols pollués

Avant tout projet d'aménagement, il conviendra de s'assurer de la compatibilité de l'état des milieux avec l'usage futur du site, conformément à la circulaire du 8 février 2007 relative aux modalités de gestion et de réaménagement des sites pollués complété par la note du 19 avril 2017 relative aux sites et sols pollués qui met à jour des outils méthodologiques de gestion des sites et sols pollués de 2007.

DISPOSITIONS GÉNÉRALES ET COMMUNES EN TOUTES ZONES

C/ PROTECTIONS PAYSAGERES PATRIMONIALES ET ENVIRONNEMENTALES

Implantation des constructions par rapport aux cours d'eau

Sont interdites tous les occupations ou aménagements de nature à altérer les cours d'eau ou leurs berges, y compris les cours d'eau busés.

De plus, toute nouvelle construction doit être implantée à une distance minimum de retrait de 8 mètres à compter des berges de tous cours d'eaux, y compris les cours d'eau busés.

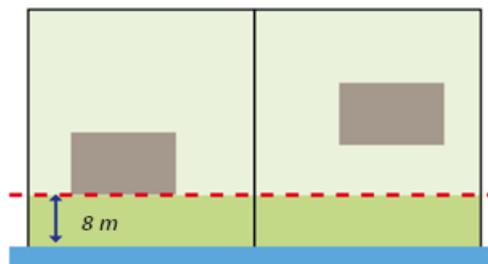


Schéma indicatif

Enfin conformément à l'article L215-14 du code de l'environnement, il est rappelé que le riverain est tenu à un entretien régulier du cours d'eau et de ses berges.

Indépendamment des prescriptions ci-dessus, tous travaux, ouvrages et aménagements nécessaires à la gestion du ru de Gally sont autorisés.

Protection des zones humides (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 avérées identifiées sur le plan de zonage, les préconisations suivantes s'appliquent :

Tout ouvrage portant atteinte à la zone humide, et à son alimentation en eau est proscrit. L'occupation du sol ne peut être que naturelle. Sont interdits :

- tous travaux, toute occupation et utilisation du sol, ainsi que tout aménagement susceptible de compromettre l'existence, la qualité hydraulique et biologique des zones humides ;
- les affouillements, exhaussements ;
- le drainage, le remblaiement les dépôts divers ou le comblement ;
- l'imperméabilisation des sols ;
- la plantation de boisements susceptibles de remettre en cause les particularités écologiques de la zone.

Au sein des zones humides probables identifiées sur le document graphique, pour tout projet de construction, le porteur de projet devra conduire une étude de caractérisation et de délimitation de la zone afin de prendre en compte ses enjeux spécifiques. Dans le cas où l'existence d'une zone humide est avérée, alors le principe ERC (Eviter, Réduire, Compenser) s'applique (conformément à l'article L110-1 du Code de l'environnement) et les règles applicables aux zones humides avérées ci-dessus s'appliquent.

Conformément aux SAGE en vigueur, toute destruction de zone humide doit conduire à une compensation sur une surface égale à au moins 150 % de la surface impactée, dans le bassin versant concerné.

DISPOSITIONS GÉNÉRALES ET COMMUNES EN TOUTES ZONES

Implantation des constructions par rapport aux terrains agricoles

Toute nouvelle construction doit être implantée à une distance minimum de retrait de 8 mètres depuis les zones agricoles A telles qu'elles figurent au document graphique du règlement (plan de zonage).

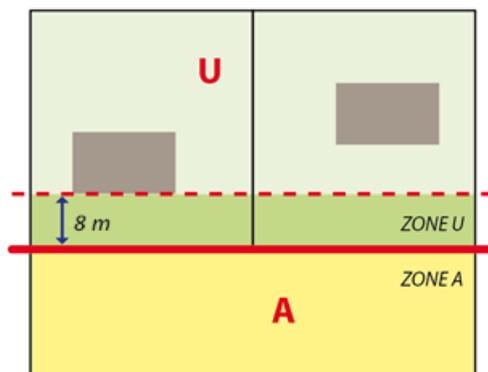


Schéma indicatif

Espaces boisés classés (L. 113-1 et L. 113-2 du Code de l'Urbanisme)

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

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

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

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

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

Protection des lisières de bois et forêts

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

En dehors des sites urbains constitués (SUC) identifiés sur le document graphique : toute construction nouvelle est interdite, à l'exception des bâtiments à destination agricole, dans une bande de 50 mètres d'épaisseur mesurée par rapport à la lisière des massifs boisés identifiés sur le document graphique à l'exception :

- des *extensions* des constructions existantes à la date d'approbation du présent PLU (30/06/2025), d'une *emprise au sol* inférieure à 30 m² au total par *unité foncière*.
- des *constructions annexes* comportant des fondations légères, et implantées à une distance inférieure à 10 m de la *construction existante*.

DISPOSITIONS GÉNÉRALES ET COMMUNES EN TOUTES ZONES

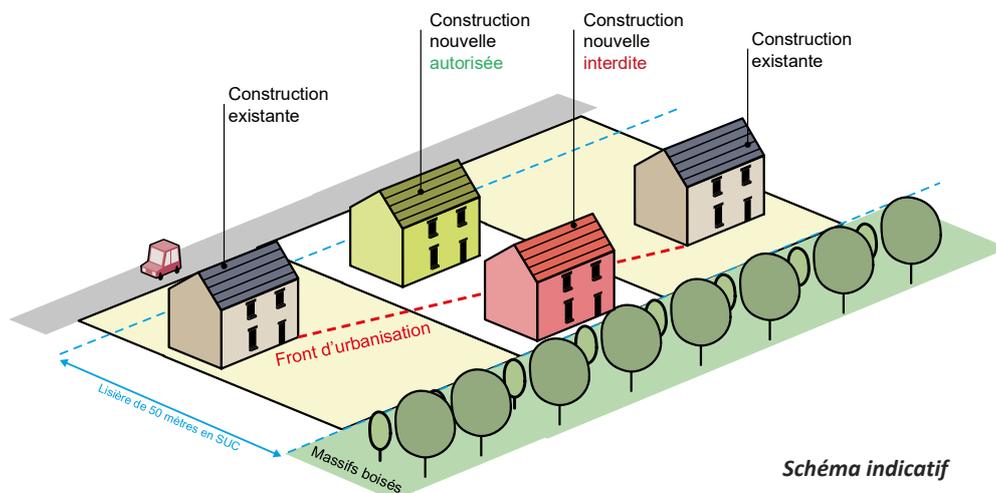


Schéma indicatif

Dans les **sites urbains constitués (SUC)** identifiés sur le document graphique, sont autorisés uniquement :

- les constructions, à condition qu'elles ne soient pas implantées en direction du massif (cf. schéma ci-contre) et qu'elles ne dépassent pas le front d'urbanisation existant
- les *extensions* des constructions existantes à la date d'approbation du présent PLU (30/06/2025) respectant les conditions cumulatives suivantes :
 - *emprise au sol* inférieure à 30 m² au total par *unité foncière* ;
 - *extension* qui ne soit pas implantée en direction du massif (cf. schéma ci-contre).
- les *constructions annexes* respectant les conditions cumulatives suivantes :
 - comporter des fondations légères ;
 - ne pas être implantées en direction du massif (cf. schéma ci-contre).
- les *piscines* non couvertes de 50 m² maximum,
- les aménagements, constructions, installations et ouvrages techniques liés et nécessaires au fonctionnement des équipements d'intérêt collectif et services publics

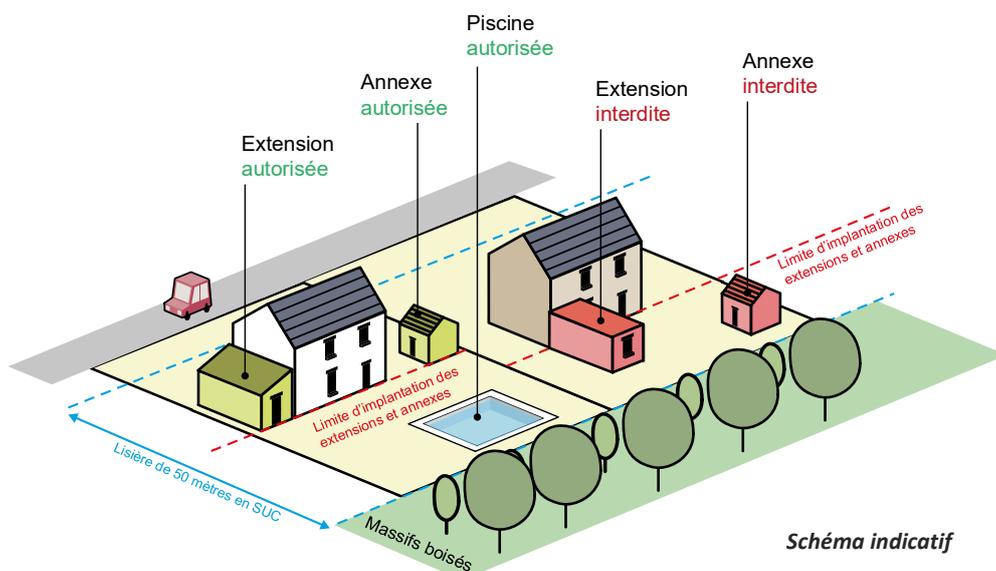


Schéma indicatif

DISPOSITIONS GÉNÉRALES ET COMMUNES EN TOUTES ZONES

Espaces paysagers protégés (L. 151-23 du Code de l'Urbanisme)

Des « espaces paysagers protégés », ont été identifiés sur le plan de zonage au titre de l'article L.151-23 du Code de l'Urbanisme. Il s'agit de sites à protéger ou à mettre en valeur pour des motifs d'ordre esthétique, paysager ou écologique. Tous les travaux ayant pour effet de détruire un élément de paysage et notamment les coupes et abattages d'arbres, doivent donc faire l'objet d'une autorisation préalable au titre des installations et travaux divers. Toute construction ou aménagement y est interdit.

Toutefois, au sein des espaces paysagers protégés de niveaux 1 et 2, sont autorisés :

- les aménagements liés aux circulations, cheminements ou stationnements à condition qu'ils soient perméables,
- les aménagements, les constructions, installations et ouvrages techniques liés et nécessaires au fonctionnement des services publics ou d'intérêt collectif,

Et, uniquement au sein des espaces paysagers protégés de niveau 1, sont autorisés :

- les annexes et abris de jardins dans la limite de 20 m² d'emprise au sol par *unité foncière*,
- des *extensions* des constructions existantes à la date d'approbation du présent PLU (30/06/2025), d'une *emprise au sol* inférieure à 30 m² au total par *unité foncière*.

Alignements d'arbres protégés (L. 151-23 du Code de l'Urbanisme)

Les alignements d'arbres et continuités végétales identifiés au titre de l'article L.151-23 du Code de l'Urbanisme aux documents graphiques sont à conserver ou à planter. Les symboles graphiques employés constituent un principe de repérage et non une localisation exacte des arbres à conserver ou à créer.

Les travaux ayant pour effet de modifier ou de supprimer un élément que le PLU a identifié en application de l'article L.151-23 doivent être précédés d'une déclaration préalable de travaux (art. R.421-23 CU).

Les *accès* aux propriétés devront expressément prendre en compte la présence des arbres ou plantations existantes. S'il s'avère qu'il n'existe pas de solution alternative, même onéreuse, l'abattage pourra être autorisé par le gestionnaire du domaine public sous réserve d'une « replantation » de compensation, à hauteur d'un arbre planté de même essence et de développement suffisamment important (cf. lexique à la définition d'arbre) pour un arbre abattu.

De même dans le cas d'un abattage rendu nécessaire en raison de la situation sanitaire d'un sujet, cet abattage devra être suivi de la replantation d'un arbre de même essence et de développement suffisamment important (cf. lexique à la définition d'arbre) à raison d'un ratio d'un arbre replanté pour tout arbre abattu.

DISPOSITIONS GÉNÉRALES ET COMMUNES EN TOUTES ZONES

Dispositions spécifiques applicables aux constructions et éléments remarquables (L151-19 du Code de l'Urbanisme)

Patrimoine bâti remarquable

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

- Toute démolition d'élément du patrimoine bâti protégé est interdite, sauf si cela se justifie par des motifs de mise en danger de personnes ou de biens.
- Les modifications de volume et notamment les *surélévations* de ces constructions ne seront admises que si elles contribuent à la mise en valeur du *bâtiment*, restituent l'esprit de son architecture d'origine, ou l'organisation primitive de la parcelle, ou répondent à des impératifs d'ordre technique obligatoires et incontournables. À l'occasion de ces travaux de transformation, la démolition d'*annexes* et d'éléments bâti non dommageables au caractère remarquable du bâtiment pourront être autorisée.
- Les travaux de restauration ou d'entretien (avec ou sans changement de destination) seront réalisés en maintenant les percements ou en restituant, le cas échéant, les percements d'origine. Ils seront exécutés avec des matériaux analogues à ceux d'origine et avec les mêmes mises en œuvre notamment en ce qui concerne les *façades*, les *couvertures*, les souches de cheminée, les *lucarnes* et les menuiseries.
- Tous les motifs décoratifs seront conservés. En cas d'altération profonde, ces motifs seront consolidés ou remplacés à l'identique.
- Tout aménagement ou *extension* des constructions protégées doit respecter l'identité architecturale de la construction.
- Toute restauration de *clôture* doit préserver et /ou restaurer la composition d'origine. Les clôtures, grilles et murs de qualité qui participent à l'intérêt architectural et paysager du quartier doivent être conservés ;
- Les portes cochères, porches et ouvertures caractéristiques du bâti ancien d'origine rurale devront être préservés.
- Des travaux visant à assurer la mise aux normes ou la sécurisation des constructions existantes (accessibilité aux personnes à mobilité réduite, sécurité incendie, sécurisation en cas de péril...) pourront être admis en dérogation aux prescriptions spécifiques aux éléments protégés au titre du patrimoine.
- En cas de pose d'une isolation thermique par l'extérieur (ITE), celle-ci est autorisée, à condition de conserver ou reproduire à l'identique l'ensemble des détails de façade et de modénature (chaînage d'angle ou encadrement des ouvertures, faïence, pierres de parement...), et de ne pas dénaturer le bâtiment identifié. En cas d'impossibilité de répondre à ces conditions l'isolation se fera par l'intérieur.

Mur remarquable protégé

Les murs protégés au titre de l'article L. 151-19 du Code de l'Urbanisme devront être protégés et réhabilités à l'identique (matériaux et mise en œuvre analogues à ceux d'origine). Leur démolition est interdite, sauf impératif technique comme la création ou l'agrandissement indispensable à l'accès à la parcelle.

DISPOSITIONS GÉNÉRALES ET COMMUNES EN TOUTES ZONES

D/ ASPECT EXTERIEUR DES CONSTRUCTIONS

Dispositions générales

L'autorisation de bâtir peut-être refusée si les constructions, par leur situation, leurs dimensions ou l'aspect extérieur des bâtiments ou ouvrages à édifier ou à modifier, sont de nature à porter atteinte au caractère ou à l'intérêt des lieux avoisinants, aux sites, aux paysages naturels ou urbains, ainsi qu'à la conservation des perspectives monumentales.

Les constructions anciennes, de tradition locale, présentant un intérêt architectural

Il ne sera effectuée aucune modification des façades, et notamment sur les façades visibles depuis le domaine public, sauf pour reconstituer l'esprit des percements originels.

Pour les constructions existantes donnant sur des cours anciennes, des ouvertures pourront être admises. Elles devront reprendre l'esprit des percements d'origine

Les façades unies seront éventuellement subdivisées simplement par des bandeaux horizontaux de bon aspect.

L'unité des matériaux, des matières et des percements sera également une base importante de la composition du paysage urbain.

Les clôtures existantes présentant un intérêt architectural, patrimonial et esthétique ou participant à la qualité paysagère du secteur, seront conservées et entretenues, restaurées, soigneusement, ou remplacées par des matériaux de qualité équivalente si leur état n'en permet pas la conservation.

Dispositions spécifiques applicables au sein du Site classé

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).

Par leur situation en Site Classé, leur architecture, leurs dimensions ou leur aspect extérieur les constructions, les extensions de bâtiments ainsi que les réalisations d'ouvrages ou de clôtures :

- Ne doivent pas porter atteinte au caractère patrimonial, urbain et paysager avoisinant, ainsi qu'à la conservation des perspectives et vues remarquables ;
- Doivent s'intégrer dans leur environnement et respecter, le cas échéant, les prescriptions architecturales de l'ensemble immobilier dans lequel ils s'inscrivent ;
- Doivent prendre en compte, dans la mesure du possible, les objectifs du développement durable et la préservation de l'environnement (préserver les arbres existants, la topographie et les sols naturels, etc.) ;
- Peuvent exceptionnellement favoriser une architecture créative et qualitative, où tout projet peut s'écarter des prescriptions réglementaires, à condition de s'intégrer dans le paysage de la plaine de Versailles et de respecter l'harmonie des architectures environnantes.
- Ne doivent pas engendrer d'abattage d'arbres.

DISPOSITIONS GÉNÉRALES ET COMMUNES EN TOUTES ZONES

De plus, pour rappel, au sein des espaces classés en espaces paysagers protégés de niveau 2, s'appliquent les dispositions figurant p. 21 du présent règlement.

Les clôtures situées en limite de sentes

Les clôtures situées en limite de sentes devront obligatoirement présenter un aspect végétal. Elles seront composées :

- soit d'un mur bahut enduit ou en pierres apparentes, d'une hauteur maximum de 0,80m. Il peut être surmonté d'une grille à barreaudage vertical largement ajouré ou d'un grillage, obligatoirement doublé d'une haie arbustive composée d'essences locales recommandées en annexes (cf. 7.3. annexes informatives, document : « plantons local en IDF »).
- soit d'une haie arbustive seule, qui devra respecter les distances du Code Civil concernant la plantation par rapport à la voie publique. La haie devra être composée d'au moins 3 essences favorisant la biodiversité (essences fruitières, mellifères, ...) et en variant les essences à feuillages persistants et caduques. Celle-ci peut être doublée d'un grillage simple de couleur sombre, qui devra comprendre suffisamment de perméabilité pour laisser passer la petite faune.

La hauteur totale sera limitée à 2m.

Les devantures et les façades commerciales

Les matériaux et les couleurs seront dans le respect de l'environnement bâti, tout en étant en harmonie avec la façade.

Ponctuellement des couleurs plus toniques par rapport aux enduits cités ci-dessus, peuvent être utilisés pour souligner certains effets de la devanture. Les matériaux brillants ou réfléchissants en grande surface sont proscrits.

Les coffres d'enroulement des grilles de fermeture ne doivent pas être disposés en saillie. Les coffrets doivent être dissimulés derrière des caches coffres. Les dispositifs de protection ne doivent pas supprimer la transparence visuelle.

Les bandeaux supports d'enseignes doivent avoir des dimensions limitées, et ne pas être fixés en dehors de la surface de la devanture.

Les dispositifs relatifs à l'installation solaire thermique ou photovoltaïque

Les panneaux solaires, thermiques et photovoltaïques, sont autorisés dans la mesure où ils s'intègrent de façon satisfaisante dans l'environnement paysager et respectent les recommandations de la fiche « implantation panneaux solaires » figurant en annexe du présent règlement. Il est recommandé en outre que toute implantation de panneaux solaires ne soit envisagée qu'en l'absence de visibilité du dispositif depuis le domaine public.

Les panneaux solaires devront, dans la mesure des possibilités techniques, présenter des couleurs harmonieuses avec le reste de la toiture.

Pour rappel, leur installation est soumise à l'autorisation de l'Architecte des Bâtiments de France (ABF) dans les périmètres de protection des monuments historiques ainsi qu'au sein des sites classés.

DISPOSITIONS GÉNÉRALES ET COMMUNES EN TOUTES ZONES

Eléments techniques

Les antennes et paraboles visibles depuis l'espace public sont proscrites.

Les édicules, gaines et ouvrages techniques, les coffrets de branchement aux réseaux, les dispositifs d'émission ou de réception de signaux radioélectriques, les blocs de système de climatisation, doivent être intégrés discrètement au bâti, non visibles de l'espace public et cachés du voisinage par un traitement paysager.

Des coffres et caissons d'insonorisation pour les blocs climatisation, compresseurs, VMC, pompes à chaleur sont imposés qu'ils soient visibles ou non du domaine public. Une bonne intégration de ces coffres et caissons par rapport à la façade de la construction est imposée.

Les descentes d'eaux pluviales devront être intégrées dans la composition architecturale de la façade. Les rejets d'eau pluviale des balcons, loggias et terrasses devront être canalisés de façon à éviter toutes salissures des façades.

Dispositions spécifiques applicables aux constructions existantes

Les toitures des constructions existantes à la date d'approbation du présent PLU (30/06/2025) qui ne respectent pas les dispositions du présent règlement pourront être remises à l'identique.

La reconstruction partielle, à l'identique, des murs édifiés avant la date d'approbation du PLU (30/06/2025), et qui ne respectent pas les prescriptions édictées au sein du présent règlement, sera admise pour garantir une homogénéité architecturale.

Dispositions spécifiques applicables aux constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif

Les règles du présent chapitre ne s'appliquent pas aux constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif si les dispositions ou les contraintes propres au fonctionnement du service public rendent difficile le respect de ces règles.

DISPOSITIONS GÉNÉRALES ET COMMUNES EN TOUTES ZONES

E/ REGLES SPECIFIQUES TRANSVERSALES EN TOUTES ZONES

Antennes relais

Antennes relais :

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.

Ces installations devront satisfaire à des critères d'insertion paysagère et si possible que le système d'accroche soit éloigné, dans un périmètre de 150 m à partir de celui-ci, de toute construction existante.

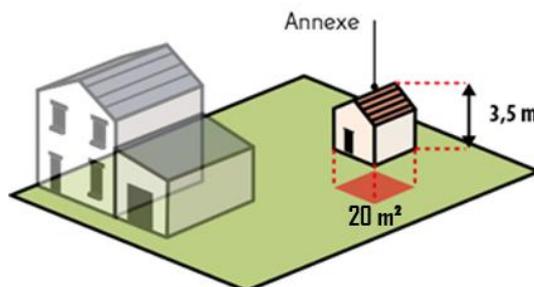
Les systèmes d'accroche d'antennes seront limités à une hauteur relative au sol de leur emplacement de 5 mètres en sus de la hauteur maximale des constructions autorisées pour cette zone.

En cas d'une implantation d'une antenne relais de radiotéléphonie mobile, sur un bâtiment existant, sa hauteur sera limitée à 5 mètres à partir de la base de son installation.

Constructions annexes

Les *constructions annexes* ne sont pas soumises aux règles d'implantation par rapport à l'alignement, lorsqu'il s'agit de sentes et espaces publics (placettes, parking public...) autres qu'une voie de circulation, aux *limites séparatives* ni aux règles d'implantation des constructions les unes par rapport aux autres sur un même terrain.

L'*emprise au sol* cumulée des constructions annexes ne doit pas excéder 20 m² par *unité foncière* et la hauteur maximale est fixée à 3,50 mètres au point le plus haut.

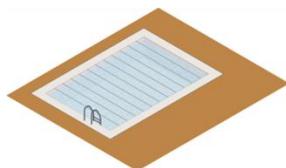


Piscine

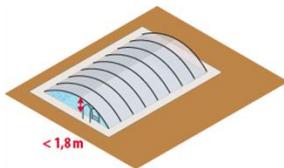
Les piscines non pourvues de dispositif de *couverture* ne sont pas constitutives d'*emprise au sol* pour l'application du présent règlement. En revanche, les piscines et leurs abords aménagés (margelles, terrasses...) constituent une superficie qui ne peut être comptabilisée dans la part d'*espace vert de pleine terre*.

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

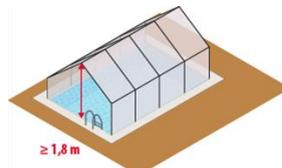
Aussi, une *piscine* couverte est considérée comme une construction lorsque la hauteur au point le plus haut de la structure de *couverture* est supérieure ou égale à 1,80 mètre.



Piscine non couverte



Piscine non couverte



Piscine couverte

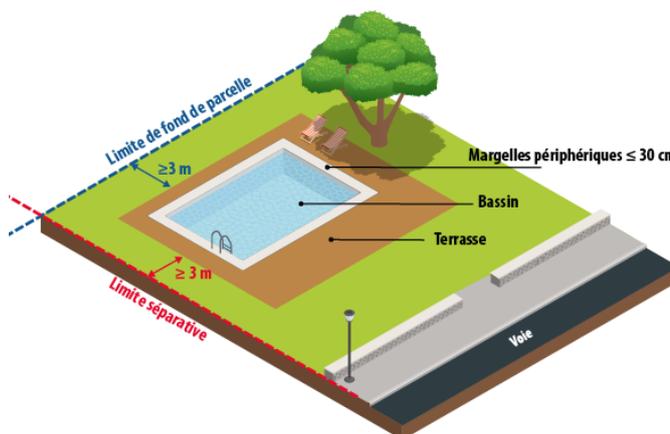
DISPOSITIONS GÉNÉRALES ET COMMUNES EN TOUTES ZONES

Les *piscines* non couvertes doivent respecter une *marge de retrait* telle que leur bassin et les aménagements type margelles périphériques entourant le bassin soient situés à une distance au moins égale à 3 mètres de la *limite séparative* et fond de parcelle et 5 mètres des voies.

Les *piscines* ne sont pas soumises aux règles d'implantation des constructions les unes par rapport aux autres sur un même terrain.

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

Les locaux techniques des piscines devront s'implanter à au moins 3 mètres des limites séparatives.

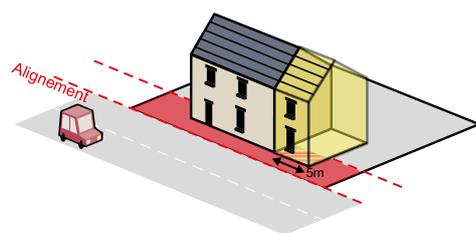


Extension de constructions existantes situées dans les marges de retrait par rapport à la voie et aux limites séparatives

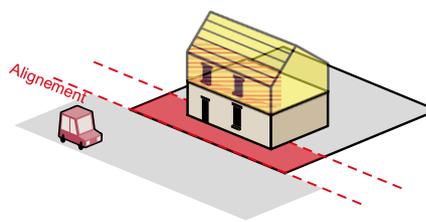
1 - Implantation par rapport aux voies ou emprises publiques

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 à la date d'approbation du présent PLU (30/06/2025) non conformes aux dispositions (implantation par rapport aux *voies*) 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 (30/06/2025).

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



- Règle de retrait du présent règlement
- Extension autorisée dans la limite de 5 mètres de linéaire, dans le prolongement de la construction existante



- Règle de retrait du présent règlement
- Surélévation autorisée dans le prolongement de la construction existante

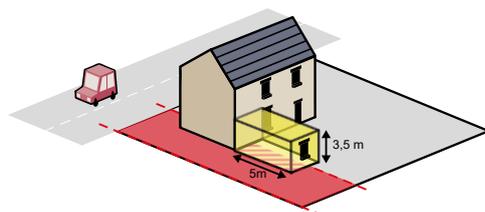
2 - Implantation par rapport aux limites séparatives

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 aux *limites séparatives*) 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 aux *limites séparatives* au moins égal à celui de la *construction existante* à la date d'approbation du présent règlement (30/06/2025).

DISPOSITIONS GÉNÉRALES ET COMMUNES EN TOUTES ZONES

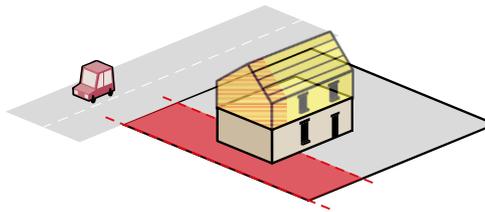
L'extension réalisée dans la *marge de retrait* est limitée à une hauteur de 3,50 mètres au point le plus haut.

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



■ Règle de retrait du présent règlement

▨ Extension autorisée dans la limite de 5 mètres de linéaire, dans le prolongement de la construction existante



■ Règle de retrait du présent règlement

▨ Surélévation autorisée dans le prolongement de la construction existante

Implantation des constructions

Rappel : En application du code civil, les façades des constructions implantées sur les limites séparatives seront obligatoirement aveugles, c'est à dire ne comportant pas d'ouvertures créant des vues.

Isolation par l'extérieur

Dès lors qu'elle est réalisée sur la totalité d'une façade, une modulation de 30 cm maximum des marges de retrait fixées par les règles d'implantation par rapport aux voies, limites séparatives et entre les constructions sur un même terrain du présent règlement, peut être autorisée si cela est nécessaire pour permettre la réalisation d'une isolation thermique par l'extérieur. Dans ce cas, cette surépaisseur n'est pas comptabilisée dans l'emprise au sol.

Toute isolation débordant au-delà des limites séparatives ou de l'alignement est interdite.

Règles particulières pour les constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif

En dehors de la zone UL, les constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif ne sont pas soumises aux règles d'implantation des constructions (par rapport à l'*alignement*, aux *limites séparatives* et aux constructions entre elles sur un même terrain), 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).

DISPOSITIONS GÉNÉRALES ET COMMUNES EN TOUTES ZONES

F/ CONDITIONS DE DESSERTE DES TERRAINS ET DES RÉSEAUX

Le présent chapitre ne concerne pas la zone UMO qui dispose de son propre règlement dans la partie 2 :
« Dispositions particulières par zone »

Conditions de desserte des terrains

Règles relatives aux accès sur les voies :

Pour être constructible, un terrain doit avoir accès à une voie publique ou privée, soit directement, soit par l'intermédiaire d'un passage aménagé sur une emprise privée, éventuellement obtenu par application de l'article 682 du Code Civil (servitude de passage légalement instituée).

Aucune opération ne peut prendre accès sur les sentiers ou chemins non carrossables.

La disposition des accès doit assurer la sécurité des usagers et leurs abords doivent être dégagés de façon à assurer la visibilité. Les accès doivent être situés en des points les plus éloignés possibles des carrefours existants, virages et autres endroits où la visibilité est mauvaise.

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

Un seul accès automobile par unité foncière est autorisé.

Les accès doivent permettre de satisfaire aux règles minimales de desserte : défense contre l'incendie, protection civile, brancardage, etc... Ils doivent être adaptés à l'opération et aménagés de façon à apporter la moindre gêne à la circulation publique.

Toute autorisation d'occupation du sol peut être refusée si les accès sont insuffisamment dimensionnés compte-tenu du nombre de logements ou de m² de surface de plancher projetés, ou si les accès présentent un risque pour la sécurité des personnes. Cette sécurité est appréciée par le gestionnaire de la voirie compte-tenu, notamment, de la disposition des accès, de leur configuration ainsi que de la nature et de l'intensité du trafic.

Dans tous les cas, la largeur minimale de l'accès doit être proportionnée au nombre de logements desservis et ne pourra pas être inférieure à :

- 3 mètres de largeur s'il dessert 1 ou 2 logements
- 5 mètres de largeur à partir de 3 logements

Pour les constructions existantes à la date d'approbation du présent PLU (30/06/2025) implantées sur un terrain ne disposant pas d'accès à une voie, la création de surface de plancher (SDP) dans le volume existant ou l'extension dans la limite de +25% de SDP est autorisé.

Règles relatives aux voies créées sur les parcelles pour la desserte des constructions :

Les voies privées créées sur les parcelles pour desservir les constructions ou les parkings doivent être de dimensions suffisantes pour répondre, dans des conditions satisfaisantes de confort et sécurité, aux besoins générés par le programme de construction projeté. Les voies doivent être conçues et aménagées de manière à garantir la sécurité des piétons et des cyclistes, au besoin par des aménagements de voie spécifiques aux vélos. Leur largeur est définie suivant le nombre de logements créés :

- Jusqu'à 2 logements : 3 mètres minimum
- De 3 à 10 logements : 5 mètres minimum
- Plus de 10 logements : 8 mètres minimum avec obligation d'intégrer un cheminement sécurisé pour piétons et cyclistes ainsi qu'un aménagement paysagé.

DISPOSITIONS GÉNÉRALES ET COMMUNES EN TOUTES ZONES

Les *voies* en impasse desservant plus de 2 logements doivent être aménagées avec une aire de retournement de telle sorte que les véhicules puissent tourner, notamment les véhicules d'enlèvement des ordures ménagères (*voies* publiques) et de secours.

Conditions de desserte par les réseaux publics d'eau, d'électricité, d'assainissement

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.

DISPOSITIONS GÉNÉRALES ET COMMUNES EN TOUTES ZONES

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.

Il convient en outre de se référer au règlement du Schéma d'aménagement et de gestion des eaux (SAGE) de la Bièvre approuvé en mars 2023, qui contient des prescriptions en matière de gestion des eaux pluviales.

Règles relatives aux déchets

Toute construction ou installation doit être desservie par une *voie* publique ou privée dont les caractéristiques correspondent à sa destination, notamment les caractéristiques des *accès* doivent permettre de satisfaire aux règles minimales de desserte pour la collecte des ordures ménagères.

Toute opération (construction, division...) doit disposer d'un espace réservé pour recevoir les divers conteneurs liés à la collecte sélective des différents déchets.

Règles relatives à la desserte téléphonique, fibre optique, électrique, télédistribution et gaz

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.

DISPOSITIONS GÉNÉRALES ET COMMUNES EN TOUTES ZONES

G/ STATIONNEMENT

Le présent chapitre ne concerne pas la zone UMO qui dispose de son propre règlement dans la partie 2 : « Dispositions particulières par zone »

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

Les places de stationnement devront être aisément accessibles ainsi que les accès. Elles doivent avoir une dimension minimale de 2,50 mètres de largeur et de 5 mètres de longueur. Dans tous les cas, un dégagement minimum de 5 mètres par rapport à l'alignement est obligatoire pour l'accès à cette place sauf en cas d'implantation de la construction à l'alignement.

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

La pente des rampes d'accès au sous-sol ne doit pas excéder 4 % dans les 5 premiers mètres à partir de l'alignement sauf en cas d'impossibilité technique majeure. Dans ce cas, il sera nécessaire de prévoir un plateau d'attente.

Les dimensions et pentes des places de stationnement accessibles aux personnes à mobilité réduite devront répondre, selon le cas, aux spécifications de l'Arrêté du 24 décembre 2015 relatif à l'accessibilité aux personnes handicapées des bâtiments d'habitation collectifs et des maisons individuelles lors de leur construction ou de l'Arrêté du 20 avril 2017 relatif à l'accessibilité aux personnes handicapées des établissements recevant du public lors de leur construction et des installations ouvertes au public lors de leur aménagement.

En cas de création de parking en rives le long des voies publiques, l'accès direct des places sur la voie publique est interdit, le parking doit être conçu de manière à ce que l'ensemble des places soit desservi avec un seul accès ou un nombre d'accès limité.

Nombre de places véhicules individuels motorisés par destination de construction

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

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

Les résultats en nombre de places découlant des normes suivantes doivent être arrondis à l'unité supérieure.

Les places commandées sont autorisées. Toutefois elles ne sont pas comptabilisées dans le nombre de places minimum imposées au titre du présent règlement.

DISPOSITIONS GÉNÉRALES ET COMMUNES EN TOUTES ZONES

Aménagement paysagé des espaces de stationnement

Les aires de stationnement doivent être plantées. Des écrans arbustifs devront être aménagés autour des parcs de stationnement publics ou privés de plus de 100 m². Elles peuvent être aménagées de telle manière à ce que les eaux ruissèlent naturellement vers ces espaces perméables en creux. Ces espaces plantés seront donc disposés afin de pouvoir assurer l'infiltration et le stockage (même partiel) des eaux de ruissellement. Le niveau du sol des espaces plantés sera donc plus bas que le niveau des surfaces perméables à proximité afin de pouvoir réceptionner tout ou partie de ces eaux.

Nombre de places de stationnement

Destinations	Sous-destinations	Règles de stationnement
HABITATION	Logement	<p>1 place de stationnement minimum par tranche entamée de 60m² de surface de plancher (SDP).</p> <p>En zone UF : 2 places de stationnement minimum par logement. Ces places devront être closes et couvertes.</p> <p><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</p> <p><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</p>
	Hébergement	1 place par tranche de 6 unités d'habitation
COMMERCES ET ACTIVITÉS DE SERVICES	Artisanat et commerce de détail, restauration, activités de services où s'effectue l'accueil d'une clientèle	<p><u>Constructions jusqu'à 250 m² de SDP :</u> aucune obligation</p> <p><u>Constructions de plus de 250 m² de SDP :</u> 1 place de stationnement par tranche entamée de 40 m² de SDP</p>
	Commerce de gros	0,4 place de stationnement par tranche entamée de 100 m ² de SDP
	Hôtel, hébergement hôtelier et touristique	<p>1 place de stationnement par chambre jusqu'à 40 chambres + 0.5 place par chambre au-delà de 40 chambres.</p> <p>Pour les hôtels de plus de 40 chambres, une partie de ses places devra être accessible aux autocars</p>
AUTRES ACTIVITÉS DES SECTEURS SECONDAIRES ET TERTIAIRES	Industrie	<p><u>Installation jusqu'à 300 m² de SDP :</u> 0,6 place de stationnement par tranche entamée de 100 m² de SDP</p> <p><u>Installation de plus de 300 m² de SDP :</u> 1 place de stationnement par tranche entamée de 100 m² de SDP</p> <p>Dans un rayon de 500 mètres autour des gares : <u>Installation jusqu'à 300 m² de SDP :</u> 0,4 place de stationnement par tranche entamée de 100 m² de SDP</p> <p><u>Installation de plus de 300 m² de SDP :</u> 0,6 place de stationnement par tranche entamée de 100 m² de SDP</p>

DISPOSITIONS GÉNÉRALES ET COMMUNES EN TOUTES ZONES

Destinations	Sous-destinations	Règles de stationnement
	Entrepôt	0,4 place de stationnement par tranche entamée de 100 m ² de SDP
	Bureau	<u>A moins de 500m d'une gare</u> : 1 place de stationnement maximale par tranche entamée de 45m ² de surface de plancher <u>A plus de 500m d'une gare</u> : 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 doit être défini avec les services de la commune avant le dépôt de la demande d'instruction de l'autorisation d'urbanisme.

Dispositions communes à toutes les destinations de constructions

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

En cas d'un changement de destination, il est demandé de répondre aux règles applicables à la nouvelle destination.

Lorsqu'une construction comporte plusieurs destinations, les normes afférentes à chacune d'elles sont appliquées au prorata des superficies qu'elles occupent respectivement.

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-dessus, sauf si elles sont remplacées par de nouvelles places obligatoirement réalisées sur le terrain.

Les places de stationnement définies au titre du présent article doivent être réalisées en sous-sol ou en rez-de-chaussée dans le volume de la construction, ou en extérieur à condition qu'elles soient compatibles avec la circulation publique et la qualité architecturale de la construction et qu'elles limitent l'imperméabilisation des sols par l'emploi de matériaux privilégiant les espaces minéraux sablés, dallés ou pavés ou autres techniques perméables qui favorise l'infiltration des eaux de pluie.

Toute création de logements nouveaux au sein d'une construction existante est soumise à autorisation de travaux et ne pourra être autorisée que sous condition de respecter les normes de stationnement du présent règlement.

En cas d'extension des constructions à destination de logements, il n'est pas exigé de place de stationnement supplémentaire à condition de respecter les conditions cumulatives suivantes :

- Ne pas créer de nouveau logement ;
- Ne pas créer de surface de plancher supérieure à 40 m².

Si l'une ou l'autre des conditions n'est pas respectée, la règle générale s'applique.

DISPOSITIONS GÉNÉRALES ET COMMUNES EN TOUTES ZONES

Obligations en matière de stationnement pour les véhicules électriques et hybrides

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 de l'article R111-14-2 du Code de la Construction et de l'habitation :

Lorsque les bâtiments neufs à usage principal d'habitation groupant au moins deux logements sont équipés d'un parc de stationnement, ce parc est alimenté par un circuit électrique spécialisé pour permettre la recharge des véhicules électriques ou hybrides rechargeables.

L'équipement réalisé est relié à un tableau général basse tension en aval du dispositif de mise hors tension général de l'installation électrique du bâtiment ou de celui du point de livraison spécifique de l'infrastructure de recharge des véhicules électriques ou hybrides rechargeables.

Lorsque la capacité de ce parc de stationnement est inférieure ou égale à 40 places, 50 % des places de stationnement destinées aux véhicules automobiles et deux roues motorisés doivent être conçues de manière à pouvoir accueillir ultérieurement un point de recharge pour véhicule électrique ou hybride rechargeable, disposant d'un système de mesure permettant une facturation individuelle des consommations. Dans ce but, des fourreaux, des chemins de câble ou des conduits sont installés à partir du tableau général basse tension de façon à pouvoir desservir au moins 50 % des places destinées aux véhicules automobiles et deux roues motorisés, avec un minimum d'une place.

Lorsque la capacité de ce parc de stationnement est supérieure à 40 places, 75 % des places de stationnement destinées aux véhicules automobiles et deux roues motorisés doivent être conçues de manière à pouvoir accueillir ultérieurement un point de recharge pour véhicule électrique ou hybride rechargeable, disposant d'un système de mesure permettant une facturation individuelle des consommations. Dans ce but, des fourreaux, des chemins de câble ou des conduits sont installés à partir du tableau général basse tension de façon à pouvoir desservir au moins 75 % des places destinées aux véhicules automobiles et deux roues motorisés.

Le tableau général basse tension est dimensionné de façon à pouvoir alimenter au moins 20 % de la totalité des places de stationnement, avec un minimum d'une place.

Les passages de câbles desservant les places de stationnement doivent être dimensionnés avec une section minimale de 100 mm.

Les places desservies sont soit des places individuelles, soit un espace commun.

Un arrêté conjoint des ministres chargés de la construction et de l'énergie précise les modalités d'application du présent article, notamment les caractéristiques de dimensionnement des installations électriques destinées à la recharge des véhicules électriques ou hybrides rechargeables.

DISPOSITIONS GÉNÉRALES ET COMMUNES EN TOUTES ZONES

Obligations en matière de stationnement vélo (hors 2 roues motorisées)

Rappel : Le stationnement des vélos devra être conforme à l'article L.113-8 du Code de la Construction et de l'Habitation, au décret du 25 juin 2022 et à l'arrêté du 30 juin 2022 relatif à la sécurisation des infrastructures de stationnement des vélos dans les bâtiments. Ainsi, le nombre minimal d'emplacements destinés au stationnement sécurisé des vélos devra respecter les normes minimales en vigueur :

Destinations	Sous-destinations	Règles de stationnement
HABITATION	Logements, hébergement	Jusqu'à deux pièces principales : 1 emplacement de stationnement pour vélo par logement à partir de trois pièces principales : 2 emplacements de stationnement pour vélo par logement
COMMERCES ET ACTIVITÉS DE SERVICES	Artisanat et commerce de détail, restauration, activités de services où s'effectue l'accueil d'une clientèle	1 emplacement pour vélo minimum par tranche entamée de 500 m ² de surface de plancher
	Commerce de gros	1 emplacement pour vélo minimum par tranche entamée de 1 000 m ² de surface de plancher
	Cinéma	15 % de l'effectif maximal total déclaré, public et personnel confondu
AUTRES ACTIVITÉS DES SECTEURS SECONDAIRES ET TERTIAIRES	Industrie	1 emplacement pour vélo minimum par tranche entamée de 400 m ² de surface de plancher
	Entrepôt	1 emplacement pour vélo minimum par tranche entamée de 1 000 m ² de surface de plancher
	Bureau	1 emplacement pour vélo minimum par tranche entamée de 100 m ² de surface de plancher
	Centre de congrès et d'exposition	15 % de l'effectif maximal total déclaré, public et personnel confondu
ÉQUIPEMENTS D'INTERET COLLECTIF ET SERVICES PUBLICS	Equipements recevant du public	15 % de l'effectif maximal total déclaré, public et personnel confondu

De plus, conformément à l'article L152-6-1 du Code de l'urbanisme, en tenant compte de la nature du projet et de la zone d'implantation, l'autorité compétente pour délivrer le permis de construire peut, par décision motivée, lorsque le règlement du plan local d'urbanisme impose la réalisation d'aires de stationnement pour les véhicules motorisés, réduire cette obligation à raison d'une aire de stationnement pour véhicule motorisé en contrepartie de la création d'infrastructures ou de l'aménagement d'espaces permettant le stationnement sécurisé d'au moins six vélos par aire de stationnement.

DISPOSITIONS GÉNÉRALES ET COMMUNES EN TOUTES ZONES

H/ PERFORMANCE ENERGETIQUE ET ENVIRONNEMENTALE

Le présent chapitre ne concerne pas la zone UMO qui dispose de son propre règlement dans la partie 2 : « Dispositions particulières par zone »

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

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

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

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

Pour toute opération de logements de plus de 12 logements, et/ou d'une surface de plancher supérieure à 800 m², le dispositif suivant s'applique :

Garantir un éclairage optimal des logements et favoriser la ventilation naturelle :

- Le projet devra comporter au moins 60 % de logements traversants ou présentant une double orientation, en privilégiant les espaces de vie au sud ou à l'ouest. La totalité des logements de 4 pièces et plus devra intégrer une double orientation. Ce dispositif permet également d'éviter une desserte des logements par un long couloir aveugle.
- La mono-orientation nord des logements sera à éviter dans la mesure du possible, et interdite pour les studios (T1).

Développer des logements « utilisables » :

- Les opérations s'attacheront à intégrer une diversité de typologies de tailles de logements hors opération spécifique (résidence étudiante, logements pour personnes âgées etc.).
- Par ailleurs, il est recommandé que chaque logement dispose d'un espace de stockage dédié (cave ou cellier).

Développer des logements agréables :

- S'attacher, dans la mesure du possible, à avoir des espaces extérieurs confortables et agréables pour les logements (jardin privatif ou collectif, balcon, loggia, terrasse).
- Travailler à l'utilisation des espaces extérieurs de la résidence (jardins partagés, présence de bancs, jeux pour les enfants).
- Penser les espaces de jardin en tenant compte de leur ensoleillement et du vent.

2/ DISPOSITIONS PARTICULIÈRES PAR ZONE

ZONE UA

CENTRE ANCIEN

Présentation

La zone UA correspond au cœur historique de Noisy-le-Roi et, plus généralement, à l'enveloppe du vieux village dont les caractéristiques sont similaires à un « bourg d'Ile de France ».

Cette zone correspond au centre-ville traditionnel et historique, caractérisé par des parcelles de formes et de tailles variées, une densité forte des constructions et une hauteur moyenne bien spécifique de type R+1+C ou R+2+C. L'implantation y est en général en continu. Elle est destinée à recevoir, en plus de l'habitat, des activités et des commerces. Elle se compose de deux secteurs :

- Le secteur UAa qui constitue l'ancien village-rue, caractérisé par un « front bâti », qui s'étend de part et d'autre de la rue Le Bourblanc.
- Le secteur UAb, secteur d'équipements, destinée à recevoir du commerce, du logement et des activités.

2/ DISPOSITIONS PARTICULIÈRES / ZONE UA

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

1.1 – Tableau des destinations et sous destinations

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

De plus, sont interdits :

- Les Installations Classées pour la Protection de l'Environnement (I.C.P.E) soumises à autorisation.
- La création ou l'aménagement de terrains de camping ou d'accueil et de stationnement de caravanes dans les conditions prévues par l'article R. 443-7 du code de l'urbanisme.
- Parmi les installations et travaux divers, sont interdits :
 - l'ouverture et l'exploitation de carrières,
 - les affouillements et exhaussements des sols non nécessaires à l'acte de construire,
 - les dépôts à ciel ouvert de ferrailles, de matériaux, de déchets ainsi que des véhicules épaves.

Sont autorisés sous conditions :

- Les installations classées soumises à déclaration préalable à condition :
 - que dans ces conditions normales de fonctionnement, elles ne présentent pas de nuisances sonores ou olfactives exceptionnelles pour le voisinage,
 - qu'elles ne risquent pas, en cas d'accident ou de fonctionnement défectueux, de causer des dommages graves aux personnes et aux biens.

1.2 – Règle de mixité sociale

Tout projet portant sur la création de plus de 800 m² de surface de plancher ou de plus de 12 logements, sur une unité foncière, doit comporter minimum 30 % de logements sociaux financés avec un prêt aidé par l'Etat. Le nombre doit être arrondi à l'entier supérieur.

1.3 – Règle de mixité fonctionnelle

Sur un linéaire commercial allant du 42 rue André Le Bourblanc au 14 rue André Le Bourblanc (Côté pair) et du 29 rue André Le Bourblanc au 63 rue André Le Bourblanc (Côté impair) le changement de destination des commerces et activités de services implantés en rez-de-chaussée est interdit. Les commerces et activités de services démolis dans le cadre d'une opération, devront être réintégrés en rez-de-chaussée pour une surface au moins équivalente à celle démolie.

CHAPITRE 2 : CARACTERISTIQUES URBAINES, ARCHITECTURALES, ENVIRONNEMENTALES ET PAYSAGÈRES

2.1 – Implantation des constructions par rapport à l’alignement

Les constructions doivent être implantées :

- soit à l’alignement
- soit en retrait de l’alignement actuel ou futur des voies ou emprises publiques ou privées avec un retrait de 3 mètres minimum et 10 mètres maximum.

L’implantation des constructions devra s’harmoniser avec les constructions voisines de manière à minimiser les surfaces de pignons aveugles et leur perception depuis l’espace public.

En cas d’implantation en retrait, la continuité visuelle doit être assurée par un élément constructif : mur de clôture plein, mur bahut surmonté d’une grille, porche, portail, etc.

Pour les bâtiments présentant une façade supérieure à 30 mètres en alignement sur la voie publique, il est exigé sur cette façade au moins une percée visuelle formant séquence (6 mètres de largeur au minimum). Cette percée prendra la forme d’une césure ou d’un retrait du bâtiment de 3 mètres minimum par rapport à la voie publique.

Dans le cas d’un bâtiment situé sur plusieurs voies, la percée est exigée pour chacune des façades sur rue supérieure à 30 mètres.

Règle spécifique à la zone UAb :

Les constructions doivent être implantées :

- soit à l’alignement
- soit en retrait de l’alignement des voies ou espaces publics existants ou à créer

2.2 – Implantation des constructions par rapport aux limites séparatives

Les constructions peuvent être implantées en limite séparative ou en retrait avec une distance au moins égale à :

- la moitié de la hauteur de l’égout du toit ou de l’acrotère de la toiture de la façade située en vis-à-vis de la limite sans pouvoir être inférieure à 3 mètres dans le cas d’une façade aveugle
- la hauteur de l’égout du toit ou de l’acrotère de la toiture de la façade située en vis-à-vis de la limite sans pouvoir être inférieure à 6 mètres dans le cas d’une façade comportant des ouvertures créant des vues

Polygone d’implantation :

Dans le polygone d’implantation du bâtiment de l’ancien couvent des « Charmilles » figurant sur le plan de zonage, les constructions pourront être rénovées ou aménagées à l’intérieur de ce polygone en conservant le caractère patrimonial existant.

2.3 – Implantation des constructions sur une même unité foncière

Si elles ne sont pas contiguës, les constructions principales édifiées sur un même terrain doivent être éloignées d'une distance au moins égale à :

- 12 mètres si les deux façades situées en vis en vis comportent des ouvertures créant des vues
- 6 mètres dans le cas ou au moins une des façades situées en vis en vis est une façade aveugle.

2.4 – Emprise au sol maximale des constructions

L'emprise au sol maximale des constructions est dégressive suivant la superficie de l'unité foncière existante. Elle ne pourra pas excéder :

- 70 % maximum pour les 250 premiers m² de l'unité foncière,
- 50 % maximum pour les 500 m² suivants de l'unité foncière,
- 30 % maximum au-delà de 750 m² de l'unité foncière.

Exemple d'application :

Une unité foncière de 900 m² permet la réalisation de l'emprise au sol maximale suivante :

- 70 % sur les premiers 250 m² de l'unité foncière : $250 \text{ m}^2 \times 70 \% = 175 \text{ m}^2$ d'emprise au sol
- + 50 % sur les 500 m² suivants de l'unité foncière : $500 \text{ m}^2 \times 50 \% = 250 \text{ m}^2$ d'emprise au sol
- + 30 % au-delà de 750 m² de l'unité foncière : $150 \text{ m}^2 \times 30 \% = 45 \text{ m}^2$ d'emprise au sol
- Soit une emprise au sol totale possible de maximum 470 m² (175 + 250 + 45)

Dans le cas d'un terrain issu d'une division après la date d'approbation du présent règlement (30/06/2025), l'emprise au sol des constructions ne pourra pas excéder 30% de la superficie du terrain.

Règle spécifique à la zone UAb :

L'emprise au sol des constructions ne pourra pas excéder 60% de la superficie de l'unité foncière.

2.5 – Hauteur maximale des constructions

La hauteur maximale des constructions est fixée à :

- 7 mètres à l'égout du toit et 11 mètres au faitage dans le cas d'une toiture à pente
- 11 mètres au point le plus haut dans le cas d'une toiture terrasse. Dans ce cas le dernier niveau doit obligatoirement être en attique avec un retrait de minimum 1,5 mètre depuis au moins deux façades, dont la façade principale.

Pour la réhabilitation ou l'extension des bâtiments existants à la date d'approbation du PLU (30/06/2025), qui ne respectent pas les prescriptions de hauteur édictées, une hauteur plus importante à celles fixées au sein du présent règlement pourra être autorisée sous condition de ne pas dépasser la hauteur du bâtiment existant.

Polygone d'implantation :

Les prescriptions du présent article ne s'appliquent pas au polygone d'implantation des « Charmilles » figurant au plan de zonage en UAa.

2.6 – Aspect extérieur des constructions

En complément des dispositions du présent chapitre, tout projet devra s'inspirer de l'architecture traditionnelle de centre village et des éléments contenus dans l'annexe 7.3.8. « recommandations architecturales » figurant au 7.3. annexes informatives du PLU.

Aspect extérieur et façades

Les éléments agressifs par leur couleur ou par leurs caractéristiques réfléchissantes sont interdits.

L'emploi du blanc pur pour les façades est également proscrit.

L'aspect extérieur des constructions devra répondre aux prescriptions suivantes :

- maçonnerie : aspect pierre naturelle locale (meulières ou calcaires) à joints beurrés de teinte ocre, à fleur de parement
- enduit de finition talochée et de teinte pierre ocré clair ou coloré gris beige à beige ocré, grain fin, le blanc pur étant proscrit.
- briques texturées et nuancées pour les souches de cheminée.
- Bois : bardage et charpente : bois massif naturel pré-grisé ou gris beige moyen à très foncé.

Les façades réalisées avec des enduits qui ne respectent pas les prescriptions édictées ci-dessus, avant la date d'approbation du PLU (30/06/2025), et qui présentent un intérêt architectural, pourront être remises en peinture ou être ravalées à l'identique, pour garantir une homogénéité architecturale.

Lors des ravalements, les éléments de modénatures (encadrements de baies, bandeaux, corniches, etc.) ainsi que les appareillages de briques ou de pierres doivent être préservés.

Le long des voies publiques, il n'est autorisé qu'une seule rangée d'ouvertures en façades par niveau.

Sont interdits :

- L'emploi à nu de matériaux destinés à être recouverts (d'aspect parpaings, plaques de béton, carreaux de plâtre, etc.)
- L'emploi de matériaux de recouvrement (bardage non visible de la voie ou emprise publique, coffrage, plaquettes, fausse pierre, etc.).

Prescriptions applicables en cas de construction neuve :

Pour les constructions à références traditionnelles marquées, les surfaces pleines domineront très largement sur les surfaces de percements, les trumeaux (l'espace plein entre les fenêtres) seront plus larges que les ouvertures.

L'ordonnancement sera adapté au caractère de la construction. Il sera généralement régulier. Toutefois, quelques variantes pourront être admises.

Les ouvertures principales seront plus hautes que larges aux étages.

Menuiseries

Elles seront plus verticales qu'horizontales et de couleur en bois ou aluminium.

Le PVC et les couleurs vives sont interdits.

Il est recommandé de mettre en œuvre des menuiseries de profils et compositions cohérentes avec la typologie du bâti notamment au droit des portes d'entrée.

2/ DISPOSITIONS PARTICULIERES / ZONE UA

Pour les percements des façades, les menuiseries seront à grands carreaux et elles auront des proportions de sections proches de celles des menuiseries bois traditionnelles : à deux vantaux à la française avec au maximum 3 étages de carreaux.

Des baies vitrées pourront composer ponctuellement de façon harmonieuse la façade et devront être divisées en panneaux verticaux égaux d'une largeur comprise entre 60 et 80 cm. Toutefois les baies vitrées visibles du domaine public sont interdites.

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

Pour les volets devront être utilisés des modèles assimilables aux modèles originels, volets pleins ou persiennés à l'étage, pleins ou demi-persienne au rez-de-chaussée. Ils seront en bois peint ou en alu dans une teinte locale en excluant le noir pur, le blanc pur ou les lasures, trop contrastant et de tradition non locale. Les écharpes ne sont pas autorisées car de tradition non locale.

Les volets roulants sont interdits dans les bâtis anciens (avant 1960), et resteront acceptés dans les bâtis récents à condition que les coffrets ne soient pas visibles de l'extérieur. Le PVC blanc est proscrit pour les coffrets et tabliers. Les volets battants restent tout de même obligatoires.

Les serrureries (barreaudages, garde-corps) seront d'un modèle simple et non débordant. Elles seront peintes dans une teinte sombre et mate en excluant le noir pur. Le blanc pur est interdit car trop contrastant.

Les garde-corps existants sur le bâti ancien doivent être maintenues, conservées, remise en état.

Toitures et couvertures

Les toitures des constructions principales auront une pente comprise entre 45° et 50° maximum. Elles seront principalement à deux pentes symétriques, la pente unique ou les croupes étant à utiliser uniquement pour les bâtiments étroits tels qu'appentis ou bâtiment adossé à un mitoyen.

Les toitures à la Mansart sont interdites

La conception et la réalisation des toitures doivent être en harmonie et en cohérence avec le reste de la construction.

En général, elles se termineront en extrémité du bâtiment par des pignons (et non des croupes). Il pourra être réalisé de légers coyaux sur les bas de pente.

Les toits ne doivent pas déborder sur la maçonnerie des pignons. Les pignons ne doivent pas remonter au-dessus de la toiture.

A l'égout du toit, il pourra être réalisé un léger débord (maximum 20cm), de préférence au-dessus d'une corniche (pas trop saillante), à l'exclusion de caisson, queue de vache, etc...

En pignon, les rives seront sans saillie. Elles seront traitées par un solin dans le matériau et la teinte du pignon, les éléments tels que tuiles de rives, rabats étant exclus.

Les toitures terrasses ou les toitures plates sont autorisées sur les extensions et les annexes uniquement et à condition qu'elles ne soient pas visibles de l'espace public. Elles pourront être végétalisées.

Les extensions pourront être réalisées avec des toitures terrasses, des toitures plates ou avec des toitures d'une pente inférieure à celle définie ci-dessus.

Dans le cas d'annexes aux bâtiments (abris bois, abris de jardin, etc.) ou d'éléments tels qu'appentis, auvent, véranda, verrière, etc. une toiture avec une pente plus faible pourra être autorisée.

2/ DISPOSITIONS PARTICULIERES / ZONE UA

L'aspect et les proportions des matériaux de couverture devront être en proportion avec les dimensions du pan de toiture. Les tuiles seront d'aspect « tuiles plates petit moule » (recouvrement 65/80 au m²), et leurs teintes iront de l'ocre rose à l'ocre brun moyen ou de ton brun-rouge vieilli et nuancé (et non en brun uni, ni de tons jaunes type « sablé champagne » ou « terre de Beauce », ni ardoisé).

Le zinc est admis si le style architectural le justifie.

En cas d'extension, l'emploi des matériaux de couverture dito l'existant est admis.

En cas de restauration d'une toiture existante, les dispositions d'origine devront être respectées. Les souches de cheminées d'origine (massives, en pierre) sont à conserver.

Ouvertures dans les toitures

Sont autorisés trois types d'ouvertures :

- les lucarnes
- les châssis ou fenêtres de toit (dans le plan de la toiture),
- les verrières.

Ces ouvertures devront être composées avec le plan de façade et devront respecter la volumétrie générale. Elles seront ordonnancées par rapport aux ouvertures situées dans le plan de façade et respecteront l'axe de ces ouvertures.

Les lucarnes :

Les matériaux utilisés pour la construction des lucarnes seront les mêmes que ceux de la maison (même tuiles, même enduit des jouées que celui des façades, etc.).

Les lucarnes seront écartées d'au moins un mètre les unes des autres et axées sur les percements ou sur les trumeaux de l'étage inférieur. Il n'en sera réalisé qu'une seule en cas de petits pans de toitures annexes.

Elles seront situées à l'aplomb de la façade et leur forme générale se référera aux modèles originels.

Elles seront d'une bonne échelle en regard de la toiture et elles seront de bonnes proportions, toujours plus hautes que larges.

Les gouttières devront être interrompues devant les lucarnes.

Les châssis ou fenêtres de toit :

De même que les lucarnes, il sera réalisé le moins possible de châssis sur les toitures. Ils ne devront pas être accolés.

Ils seront plus hauts que larges, bien proportionnés à la surface de la toiture sur laquelle ils seront positionnés.

Ils seront axés soit sur les ouvertures de l'étage inférieur, soit sur le trumeau de maçonnerie entre deux ouvertures.

Ils seront encadrés dans le pan de toiture et sans volet roulant extérieur, pour ne pas faire saillie par rapport au plan de la couverture.

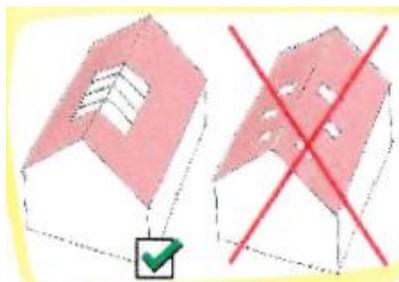
Ils seront de teinte sombre excluant le noir pur.

Lorsqu'une toiture de par ses dimensions pourra admettre plusieurs châssis, ceux-ci seront de dimensions homogènes, composés les uns par rapport aux autres, et suffisamment écartés (d'au moins 1m).

2/ DISPOSITIONS PARTICULIERES / ZONE UA

Les verrières :

Les verrières sont autorisées lorsqu'elles constituent une alternative à la multiplication de petits châssis. Elles doivent être de dimension modeste et proportionnée par rapport à la surface du toit avec des profilés présentant une surface visible la plus mince possible et de couleur sombre. La verrière sera positionnée près du faîtage. Elles seront intégrées au plan de toiture sans sur-hauteur ou effet de capot. Pour les réhabilitations des verrières construites au XIX^{ème} siècle sur les bâtiments anciens, il est impératif de retrouver des profils de faible section (fer en « T »).



Clôtures

Les clôtures, portails, portillons, existants sur l'espace public, dans l'esprit original du village, seront conservées (restaurés ou remplacés à l'identique).

En prolongement des constructions nouvelles seront créées des clôtures qui devront s'inspirer de l'architecture et du paysage urbain environnant dans le but de garder la cohérence du village et la continuité de la façade urbaine, patrimoniale et paysagère.

Sont interdits :

- L'emploi de matériaux tels que tôle ondulée, barbelés, canisses, tous types de tissus, brandes de bruyère et plaques de plastique sont interdits, ainsi que l'usage à nu de matériaux destinés à être recouverts tels que carreaux de plâtre, parpaings, agglomérés, etc.
- Les clôtures blanches, les grillages en treillis soudés, à torsion simple, appauvrissent la qualité architecturale
- Les plantations d'espèces résineuses et monospécifiques (type thuya, laurier, bambou, sapin)

Les clôtures sur rue seront constituées :

- D'un mur plein, permettant de prolonger la continuité du bâti ancien et traditionnel avoisinant, en maçonnerie de pierre apparente ou enduit, jusqu'à 1.80m maximum de hauteur.
- D'un mur bahut enduit ou en pierres apparentes, d'une hauteur maximum de 1m. Il peut être surmonté d'une grille à barreaudage vertical largement ajouré en ferronnerie de couleur sombre (une tôle pleine de qualité pourra être rapportée par l'intérieur, ne couvrant pas l'intégralité du barreaudage) ne dépassant pas les 1.20m de hauteur. Elles pourront être doublé d'une haie arbustive composée d'essences locales recommandées en annexes (cf. 7.3 annexes informatives, document : « plantons local en IDF »). La hauteur totale sera limitée à 2m.
- D'une haie arbustive seule, qui devra respecter les distances du Code Civil concernant la plantation par rapport à la voie publique. La haie devra être composée d'au moins 3 essences favorisant la biodiversité (essences fruitières, mellifères, ...) et en variant les essences à feuillages persistants et caduques. Celle-ci peut être doublée d'un grillage simple de couleur sombre, qui devra comprendre suffisamment de perméabilité pour laisser passer la petite faune. La hauteur totale sera limitée à 1.80m.

La hauteur des clôtures se calcule par rapport au domaine public. En cas de terrain de pente, la clôture devra suivre la pente.

Les coffrets électriques et les boîtes aux lettres devront être intégrés à la clôture.

2/ DISPOSITIONS PARTICULIERES / ZONE UA

Les clôtures sur limites séparatives seront constituées :

- d'une haie arbustive (haie vive, libre, ou taillée) qui devra respecter les distances du Code Civil concernant les plantations par rapport à la propriété voisine. La haie devra être composée d'au moins 3 essences favorisant la biodiversité (essence fruitière, mellifère, ...) et en variant les essences à feuillages persistants et caduques.
- d'un grillage souple ou rigide à panneaux soudés de couleur foncée pouvant être occulté par des lattes et doublée d'une haie (facultatif).
- d'éléments d'aspect bois.
- de murs pleins maçonnés d'aspect pierre apparente ou enduits.

La hauteur des clôtures ne peut dépasser 2,0 mètres au-dessus du sol naturel existant avant travaux.

L'arase de ces clôtures suivra en principe la pente naturelle du terrain, avec de légers décrochements possibles lorsque la pente sera trop accusée. La partie sommitale des murs sera traitée à l'aide d'un chaperon en pente couvert de tuiles ou maçonnerie ou pierre d'une saillie réduite.

Les portails et les ferronneries seront de couleur foncée.

Les portails et portillons doivent être de forme simple, pleine ou ajourée, et s'harmoniser avec le reste de la clôture (forme, matériaux, hauteur, couleur). Leur hauteur ne doit pas excéder 2m.

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

3.1 – Aménagements paysagés des espaces non bâtis

Tout projet doit être étudié en tenant compte d'une analyse paysagère du site (le terrain et son environnement) et devra chercher à limiter l'artificialisation et l'imperméabilisation des sols au strict nécessaire à la fonctionnalité des lieux. Au-delà des dispositions concernant l'emprise au sol maximale des constructions et les espaces verts de pleine terre imposés, les espaces libres restants doivent être dans la mesure du possible éco-aménagés, c'est-à-dire être aménagés de manière à permettre l'infiltration des eaux pluviales. Ces espaces éco-aménagés peuvent prendre la forme d'espaces verts de pleine terre ou d'espaces au sol poreux et perméables.

Exemple de mise en œuvre d'espaces éco-aménagés :

- *Les revêtements de voies et stationnement peuvent être réalisés avec des matériaux perméables (gravillon) ou semi-perméables comme les dalles alvéolaires*
- *Les allées piétonnes peuvent être réalisées par des pavés à joints enherbés, dalles en pas japonais, sable stabilisé, platelage bois, etc.*



Gravillon



Dalle alvéolaire



Pavés à joints enherbés



Platelage bois

3.2 – Arbres et plantations

Il est exigé la plantation d'au moins un arbre de haute tige par tranche de 150 m² d'espaces de pleine terre. Les *arbres* doivent être plantés et entretenus dans des conditions leur permettant de se développer normalement. Un périmètre non-imperméabilisé doit être respecté au pied des arbres plantés. Il doit garantir le bon développement de l'arbre et sa superficie doit être adaptée à l'essence choisie.

Les plantations de qualité, existantes avant le dépôt du permis de construire et en dehors de l'*emprise au sol* du projet de construction, notamment les arbres de haute tige, doivent être impérativement maintenues ou remplacées par des *essences indigènes adaptées aux conditions bioclimatiques* en nombre et en surface au moins équivalents.

L'annexe 7.3 du PLU (plantons local en IDF) présente une liste des essences d'*arbres* et d'*arbustes* à privilégier.

3.3 – Espaces verts de pleine terre

La superficie minimale d'espace vert de pleine terre est progressive suivant la superficie de l'unité foncière existante. Elle est fixée à :

- 20% minimum pour les 250 premiers m² de l'unité foncière,
- 30 % minimum pour les 500 m² suivants de l'unité foncière,
- 50 % minimum au-delà de 750 m² de l'unité foncière.

Exemple d'application :

Une unité foncière de 900 m² doit présenter une superficie minimale d'espaces verts de pleine terre de :

- *20 % sur les premiers 250 m² de l'unité foncière : $250 \text{ m}^2 \times 20 \% = 50 \text{ m}^2$ d'espaces verts de pleine terre*
- *+ 30 % sur les 500 m² suivants de l'unité foncière : $500 \text{ m}^2 \times 30 \% = 150 \text{ m}^2$ d'espaces verts de pleine terre*
- *+ 50 % au-delà de 750 m² de l'unité foncière : $150 \text{ m}^2 \times 50 \% = 75 \text{ m}^2$ d'espaces verts de pleine terre*
- *Soit une superficie d'espaces verts de pleine terre de minimum 275 m² (50 + 150 + 75)*

Règle spécifique à la zone UAb :

La superficie minimale d'espace vert de pleine terre est fixée à 15% minimum de l'unité foncière.

ZONE UC

ZONE RÉSIDEN­TIELLE CON­STITUÉE D'HABITAT COLLECTIF

Présentation

La zone UC correspond aux zones résidentielles composées d'habitat collectif ou voués à accueillir des logements collectifs dans les années à venir.

La zone UC correspond au collectif de ville qui s'est constitué en continuité du centre historique ou au sein d'opérations d'ensembles.

Un sous-secteur spécifique correspondant aux grandes résidences de collectif qui se caractérisent par une implantation discontinue et de larges espaces verts est identifié. Il s'agit du sous-secteur UCa.

2/ DISPOSITIONS PARTICULIÈRES / ZONE UC

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

1.1 – Tableau des destinations et sous destinations

Sous-destinations	Interdites	Autorisées	Autorisées sous conditions particulières...
HABITATION			
Logement			de respecter la règle de mixité sociale.
Hébergement			
COMMERCES ET ACTIVITÉS DE SERVICES			
Artisanat et commerce de détail			d'être compatible avec le caractère résidentiel de la zone et de ne pas engendrer de nuisances pour le voisinage.
Restauration			
Activités de services où s'effectue l'accueil d'une clientèle			
Hôtel			
Cinéma			
Commerce de gros			
Autre hébergement touristique			
AUTRES ACTIVITÉS DES SECTEURS SECONDAIRES ET TERTIAIRES			
Industrie			
Entrepôt			
Bureau			
Centre de congrès et d'exposition			
Cuisine dédiée à la vente en ligne			
ÉQUIPEMENTS D'INTÉRÊT COLLECTIF ET SERVICES PUBLICS			
Locaux et bureaux des administrations publiques et assimilés			
Locaux techniques et industriels des administrations publiques et assimilés			
Établissements d'enseignement, de santé et d'action sociale			
Salles d'art et de spectacles			
Équipements sportifs			
Lieux de culte			
Autres équipements recevant du public			
EXPLOITATIONS AGRICOLES ET FORESTIÈRES			
Exploitation agricole			
Exploitation forestière			

De plus, sont interdits :

- Les Installations Classées pour la Protection de l'Environnement (I.C.P.E) soumises à autorisation.
- La création ou l'aménagement de terrains de camping ou d'accueil et de stationnement de caravanes dans les conditions prévues par l'article R. 443-7 du code de l'urbanisme.
- Parmi les installations et travaux divers, sont interdits :
 - l'ouverture et l'exploitation de carrières,
 - les affouillements et exhaussements des sols non nécessaires à l'acte de construire,
 - les dépôts à ciel ouvert de ferrailles, de matériaux, de déchets ainsi que des véhicules épaves.

Sont autorisés sous conditions :

- Les installations classées soumises à déclaration préalable à condition :
 - que dans ces conditions normales de fonctionnement, elles ne présentent pas de nuisances sonores ou olfactives exceptionnelles pour le voisinage,
 - qu'elles ne risquent pas, en cas d'accident ou de fonctionnement défectueux, de causer des dommages graves aux personnes et aux biens.

1.2 – Règle de mixité sociale

Tout projet portant sur la création de plus de 800 m² de surface de plancher ou de plus de 12 logements, sur une unité foncière, doit comporter minimum 30 % de logements sociaux financés avec un prêt aidé par l'Etat. Le nombre doit être arrondi à l'entier supérieur.

CHAPITRE 2 : CARACTERISTIQUES URBAINES, ARCHITECTURALES, ENVIRONNEMENTALES ET PAYSAGERES

2.1 – Implantation des constructions par rapport à l’alignement

Les constructions peuvent être implantées à l’alignement ou en retrait de 5 mètres minimum par rapport à l’alignement actuel ou futur des voies et emprises publiques ou privées.

Règle spécifique à la zone UCa :

Les constructions doivent être implantées en retrait de l’alignement actuel ou futur des voies et emprises publiques ou privées.

2.2 – Implantation des constructions par rapport aux limites séparatives

Les constructions peuvent être implantées en limite séparative ou en retrait avec une distance au moins égale à :

- la moitié de la hauteur de l’égout du toit ou de l’acrotère de la toiture de la façade située en vis-à-vis de la limite sans pouvoir être inférieure à 4 mètres dans le cas d’une façade aveugle
- la hauteur de l’égout du toit ou de l’acrotère de la toiture de la façade située en vis-à-vis de la limite sans pouvoir être inférieure à 8 mètres dans le cas d’une façade comportant des ouvertures créant des vues

Toutefois, lorsque la limite séparative correspond à une limite de zone avec une zone UE, un retrait obligatoire d’une distance d’au moins 12 mètres devra être respecté.

Règle spécifique à la zone UCa :

Les constructions doivent être implantées en retrait de toutes les limites séparatives avec une distance au moins égale à :

- la moitié de la hauteur de l’égout du toit ou de l’acrotère de la toiture de la façade située en vis-à-vis de la limite sans pouvoir être inférieure à 4 mètres dans le cas d’une façade aveugle
- la hauteur de l’égout du toit ou de l’acrotère de la toiture de la façade située en vis-à-vis de la limite sans pouvoir être inférieure à 8 mètres dans le cas d’une façade comportant des ouvertures créant des vues

2.3 – Implantation des constructions sur une même unité foncière

Si elles ne sont pas contiguës, les constructions principales édifiées sur un même terrain doivent être éloignées d’une distance au moins égale à :

- la hauteur de l’égout du toit ou de l’acrotère de la toiture de la façade la plus haute, avec un minimum de 12 mètres dans le cas ou au moins l’une des deux façades situées en vis-à-vis comporte des ouvertures créant des vues
- la moitié de la hauteur de l’égout du toit ou de l’acrotère de la toiture de la façade la plus haute, avec un minimum de 8 mètres dans le cas où les deux façades situées en vis-à-vis sont aveugles

2.4 – Emprise au sol maximale des constructions

L'emprise au sol de l'ensemble des bâtiments ne pourra excéder 40% de la superficie globale du terrain.

Règle spécifique en UCa :

L'emprise au sol maximale des constructions principales est fixée à l'emprise des constructions existantes à la date d'approbation du PLU (30/06/2025) augmentée de 10%.

L'emprise au sol maximale des constructions annexes est fixée à 10% de la superficie globale du terrain.

2.5 – Hauteur maximale des constructions

La hauteur maximale des constructions est fixée à :

- 9 mètres à l'égout du toit et 12 mètres au faitage dans le cas d'une toiture à pente
- 12 mètres au point le plus haut dans le cas d'une toiture terrasse. Dans ce cas le dernier niveau doit obligatoirement être en attique avec un retrait de minimum 1,5 mètre depuis au moins deux façades, dont la façade principale.

Pour la réhabilitation ou l'extension des bâtiments existants à la date d'approbation du PLU (30/06/2025), qui ne respectent pas les prescriptions de hauteur édictées, une hauteur plus importante à celles fixées au sein du présent règlement pourra être autorisée sous condition de ne pas dépasser la hauteur du bâtiment existant.

2.6 – Aspect extérieur des constructions

Aspect extérieur et façades

Les éléments agressifs par leur couleur ou par leurs caractéristiques réfléchissantes sont interdits.

L'emploi du blanc pur pour les façades est également pros crit.

Les différents murs d'un bâtiment, qu'ils soient aveugles ou non, visibles ou non de la voie publique, doivent donner des garanties de bonne conservation.

Les murs séparatifs et les murs aveugles apparents d'un bâtiment doivent être construits dans les mêmes conditions et en harmonie avec les façades principales.

Les matériaux et les couleurs devront respecter une certaine sobriété. Les façades seront traitées en enduit dans des teintes en harmonie avec les couleurs locales. Toutefois, des traitements différents pourront être admis, tels que l'emploi de la pierre, du verre, du bardage bois ou du béton enduit. Dans ce cas, on recherchera à respecter une répartition bien proportionnée entre les différents matériaux.

L'emploi sans enduit de matériaux, tels que carreaux de plâtre, agglomérés, bardage en tôle est interdit.

Les menuiseries pourront être de couleur. Dans ce cas il est nécessaire de se référer au nuancier figurant au sein de la fiche « recommandation architecturale » figurant en annexe du présent règlement (p.172).

Dans un souci d'harmonie des matériaux, les dispositions relatives au traitement des façades et aux ravalements, s'appliquent aux dispositifs d'isolation par l'extérieur.

2/ DISPOSITIONS PARTICULIERES / ZONE UC

Toitures et couvertures

Les toitures des constructions principales auront une pente comprise entre 45° et 50° maximum.

La conception et la réalisation des toitures doivent être en harmonie et en cohérence avec le reste de la construction.

Elles seront principalement à deux pentes symétriques, la pente unique ou les croupes étant à utiliser uniquement pour les bâtiments étroits tels qu'appentis ou bâtiment adossé à un mitoyen.

Les toitures terrasses et les toitures plates sont admises sous condition d'être végétalisées à hauteur d'au moins 50% de leurs superficies.

Dans le cas d'annexes aux bâtiments (abris bois, abris de jardin, etc.) ou d'éléments tels qu'appentis, auvent, véranda, verrière, etc. une toiture avec une pente plus faible pourra être autorisée.

En cas d'extension, des degrés de pente différents pourront être admis pour être en harmonie et en cohérence avec le reste de la construction.

L'aspect et les tailles des matériaux de couverture devront être en proportion avec les dimensions du pan de toiture. Les tuiles seront d'aspect « tuiles plates petit moule », et leurs teintes iront de l'ocre rose à l'ocre brun moyen ou de ton brun-rouge vieilli et nuancé

L'ardoise est admise pour les extensions des bâtiments déjà couvertes en ardoises et leurs annexes.

Le zinc est admis ponctuellement si le style architectural le justifie.

En cas d'extension, l'emploi des matériaux de couverture dito l'existant est admis.

Ouvertures dans les toitures

Sont autorisés trois types d'ouvertures :

- les lucarnes
- les châssis ou fenêtres de toit (dans le plan de la toiture),
- les verrières.

Ces ouvertures devront être composées avec le plan de façade et devront respecter la volumétrie générale. Elles seront ordonnancées par rapport aux ouvertures situées dans le plan de façade et respecteront l'axe de ces ouvertures.

Les lucarnes :

Les matériaux utilisés pour la construction des lucarnes seront les mêmes que ceux de la maison (même tuiles, même enduit des jouées que celui des façades, etc.).

Les lucarnes seront écartées d'au moins un mètre les unes des autres et axées sur les percements ou sur les trumeaux de l'étage inférieur. Il n'en sera réalisé qu'une seule en cas de petits pans de toitures annexes.

Elles seront situées à l'aplomb de la façade et leur forme générale se référera aux modèles originels.

Elles seront d'une bonne échelle en regard de la toiture et elles seront de bonnes proportions, toujours plus hautes que larges.

Les gouttières devront être interrompues devant les lucarnes.

2/ DISPOSITIONS PARTICULIERES / ZONE UC

Les châssis ou fenêtres de toit :

De même que les lucarnes, il sera réalisé le moins possible de châssis sur les toitures. Ils ne devront pas être accolés.

Ils seront plus hauts que larges, bien proportionnés à la surface de la toiture sur laquelle ils seront positionnés.

Ils seront axés soit sur les ouvertures de l'étage inférieur, soit sur le trumeau de maçonnerie entre deux ouvertures.

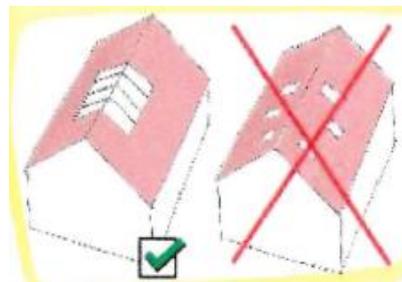
Ils seront encastrés dans le pan de toiture et sans volet roulant extérieur, pour ne pas faire saillie par rapport au plan de la couverture.

Ils seront de teinte sombre excluant le noir pur.

Lorsqu'une toiture de par ses dimensions pourra admettre plusieurs châssis, ceux-ci seront de dimensions homogènes, composés les uns par rapport aux autres, et suffisamment écartés (d'au moins 1m).

Les verrières :

Les verrières sont autorisées lorsqu'elles constituent une alternative à la multiplication de petits châssis. Elles doivent être de dimension modeste et proportionnée par rapport à la surface du toit avec des profilés présentant une surface visible la plus mince possible et de couleur sombre. La verrière sera positionnée près du faîtage. Elles seront intégrées au plan de toiture sans sur-hauteur ou effet de capot. Pour les réhabilitations des verrières construites au XIX^{ème} siècle sur les bâtiments anciens, il est impératif de retrouver des profils de faible section (fer en « T »).



Clôtures

L'emploi de matériaux d'aspect similaires à des tôles ondulées, des matériaux précaires, des canisses, des brandes de bruyère ou assimilés est interdit en façade sur rue. Les plaques de béton sont interdites.

Les clôtures sur rue :

Elles seront édifiées à l'alignement. Leur hauteur maximum est fixée à 2 mètres. Elles doivent être d'un modèle simple, en harmonie avec les constructions voisines. Elles pourront comporter une partie pleine sur un tiers maximum de leur hauteur, le reste étant à claire voie ou sous forme de haies vives.

La hauteur des clôtures se calcule par rapport au domaine public. En cas de terrain de pente, la clôture devra suivre la pente.

Les clôtures sur limites séparatives seront constituées :

- d'une haie arbustive (haie vive, libre, ou taillée) qui devra respecter les distances du Code Civil concernant les plantations par rapport à la propriété voisine. La haie devra être composée d'au moins 3 essences favorisant la biodiversité (essence fruitière, mellifère, ...) et en variant les essences à feuillages persistants et caduques.
- d'un grillage souple ou rigide à panneaux soudés de couleur foncée pouvant être occulté par des lattes et doublée d'une haie (facultatif)
- d'éléments d'aspect bois.
- de murs pleins maçonnés d'aspect pierre apparente ou enduits.

2/ DISPOSITIONS PARTICULIERES / ZONE UC

La hauteur des clôtures ne peut dépasser 2,0 mètres au-dessus du sol naturel existant avant travaux.

L'arase de ces clôtures suivra en principe la pente naturelle du terrain, avec de légers décrochements possibles lorsque la pente sera trop accusée. La partie sommitale des murs sera traitée à l'aide d'un chaperon en pente couvert de tuiles ou maçonnerie ou pierre d'une saillie réduite.

Les portails et portillons doivent être de forme simple, pleine ou ajourée, et s'harmoniser avec le reste de la clôture (forme, matériaux, hauteur, couleur). Leur hauteur ne doit pas excéder 2m.

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

3.1 – Aménagements paysagés des espaces non bâtis

Tout projet doit être étudié en tenant compte d'une analyse paysagère du site (le terrain et son environnement) et devra chercher à limiter l'artificialisation et l'imperméabilisation des sols au strict nécessaire à la fonctionnalité des lieux. Au-delà des dispositions concernant l'emprise au sol maximale des constructions et les espaces verts de pleine terre imposés, les espaces libres restants doivent être dans la mesure du possible éco-aménagés, c'est-à-dire être aménagés de manière à permettre l'infiltration des eaux pluviales. Ces espaces éco-aménagés peuvent prendre la forme d'espaces verts de pleine terre ou d'espaces au sol poreux et perméables.

Exemple de mise en œuvre d'espaces éco-aménagés :

- *Les revêtements de voies et stationnement peuvent être réalisés avec des matériaux perméables (gravillon) ou semi-perméables comme les dalles alvéolaires*
- *Les allées piétonnes peuvent être réalisées par des pavés à joints enherbés, dalles en pas japonais, sable stabilisé, platelage bois, etc.*



Gravillon



Dalle alvéolaire



Pavés à joints enherbés



Platelage bois

Les opérations groupées devront comporter au minimum 10 % de la surface de la parcelle réservée aux espaces communs.

3.2 – Arbres et plantations

Il est exigé la plantation d'au moins un arbre de haute tige par tranche de 150 m² d'espaces de pleine terre. Les *arbres* doivent être plantés et entretenus dans des conditions leur permettant de se développer normalement. Un périmètre non-imperméabilisé doit être respecté au pied des arbres plantés. Il doit garantir le bon développement de l'arbre et sa superficie doit être adaptée à l'essence choisie.

Les plantations de qualité, existantes avant le dépôt du permis de construire et en dehors de l'*emprise au sol* du projet de construction, notamment les arbres de haute tige, doivent être impérativement maintenues ou remplacées par des *essences indigènes adaptées aux conditions bioclimatiques* en nombre et en surface au moins équivalents.

L'annexe 7.3 du PLU (plantons local en IDF) présente une liste des essences d'*arbres* et d'*arbustes* à privilégier.

Règle spécifique en UCa :

Tout arbre de haute tige doit obligatoirement être maintenue. S'il s'avère que l'abattage d'arbres est rendu nécessaire que ce soit en raison de la situation sanitaire de sujets ou en lien avec un projet de construction ou d'aménagement, cet abattage ne sera autorisé que sous réserve d'une « replantation » de compensation, à hauteur d'un arbre planté de même essence, ou d'essence indigène adaptée aux conditions bioclimatiques, et de développement suffisamment important (cf. lexique à la définition d'arbre), pour un arbre abattu.

3.3 – Espaces verts de pleine terre

La superficie minimale d'espace vert de pleine terre est fixée à 30% minimum de l'unité foncière.

Règle spécifique en UCa :

La superficie minimale d'espace vert de pleine terre est fixée à la part d'espaces verts de pleine terre existantes à la date d'approbation du PLU (30/06/2025). En aucun cas cette part ne pourra être réduite.

Tout projet de construction ou d'aménagement ne pourra donc être autorisée que sous condition de maintenir, voir d'augmenter, la part existante d'espace vert de pleine terre à la date d'approbation du PLU (30/06/2025).

ZONE UD

LES GRANDES PROPRIÉTÉS

Présentation

Cette zone correspond aux grandes propriétés arborées présentant un intérêt paysager, qui pourraient recevoir de petits programmes.

La délimitation de ces zones a été effectuée pour assurer la sauvegarde de leur environnement de qualité, tout en permettant l'aménagement de petits projets de logements dans un souci de qualité environnementale et urbaine.

Tout projet au sein de cette zone UD devra également respecter les orientations figurant au sein de l'Orientation d'Aménagement et de Programmation (OAP) Grandes propriétés du présent PLU.

2/ DISPOSITIONS PARTICULIÈRES / ZONE UD

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

1.1 – Tableau des destinations et sous destinations

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

De plus, sont interdits :

- Les Installations Classées pour la Protection de l'Environnement (I.C.P.E) soumises à autorisation.
- La création ou l'aménagement de terrains de camping ou d'accueil et de stationnement de caravanes dans les conditions prévues par l'article R. 443-7 du code de l'urbanisme.
- Parmi les installations et travaux divers, sont interdits :
 - l'ouverture et l'exploitation de carrières,
 - les affouillements et exhaussements des sols non nécessaires à l'acte de construire,
 - les dépôts à ciel ouvert de ferrailles, de matériaux, de déchets ainsi que des véhicules épaves.

1.2 – Règle de mixité sociale

Tout projet portant sur la création de plus de 800 m² de surface de plancher ou de plus de 12 logements, sur une unité foncière, doit comporter minimum 30 % de logements sociaux financés avec un prêt aidé par l'Etat. Le nombre doit être arrondi à l'entier supérieur.

CHAPITRE 2 : CARACTERISTIQUES URBAINES, ARCHITECTURALES, ENVIRONNEMENTALES ET PAYSAGERES

2.1 – Implantation des constructions par rapport à l’alignement

Les constructions doivent être implantées en retrait de 5 mètres minimum de l’alignement actuel ou futur des voies et emprises publiques ou privées.

Toutefois, une implantation différente pourra être autorisée si cela se justifie pour des raisons d’insertion dans l’environnement et d’harmonisation avec les constructions voisines, et en cohérence avec les orientations définies au sein de l’OAP grandes propriétés.

2.2 – Implantation des constructions par rapport aux limites séparatives

Les constructions peuvent être implantées en limite séparative ou en retrait avec une distance au moins égale à :

- la moitié de la hauteur de l’égout du toit ou de l’acrotère de la toiture de la façade située en vis-à-vis de la limite sans pouvoir être inférieure à 4 mètres dans le cas d’une façade aveugle
- la hauteur de l’égout du toit ou de l’acrotère de la toiture de la façade située en vis-à-vis de la limite sans pouvoir être inférieure à 8 mètres dans le cas d’une façade comportant des ouvertures créant des vues

2.3 – Implantation des constructions sur une même unité foncière

Si elles ne sont pas contiguës, les constructions principales édifiées sur un même terrain doivent être éloignées d’une distance au moins égale à :

- 16 mètres si les deux façades situées en vis en vis comportent des ouvertures créant des vues
- 8 mètres dans le cas ou au moins une des façades situées en vis en vis est une façade aveugle.

2.4 – Emprise au sol maximale des constructions

L’emprise au sol de l’ensemble des bâtiments ne pourra excéder 25% de la superficie globale du terrain.

2.5 – Hauteur maximale des constructions

La hauteur maximale des constructions est fixée à R+1+C et :

- 7 mètres à l’égout du toit et 10 mètres au faitage dans le cas d’une toiture a pente
- 10 mètres à l’acrotère en cas de toiture terrasse

Pour la réhabilitation ou l’extension des bâtiments existants à la date d’approbation du PLU (30/06/2025), qui ne respectent pas les prescriptions de hauteur édictées, une hauteur plus importante à celles fixées au sein du présent règlement pourra être autorisée sous condition de ne pas dépasser la hauteur du bâtiment existant.

2.6 – Aspect extérieur des constructions

En complément des dispositions du présent chapitre, tout projet devra s'inspirer de l'architecture traditionnelle de centre village et des éléments contenus dans l'annexe 7.3.8. « recommandations architecturales » figurant au 7.3. annexes informatives du PLU.

Aspect extérieur et façades

Les éléments agressifs par leur couleur ou par leurs caractéristiques réfléchissantes sont interdits.

L'emploi du blanc pur pour les façades est également proscrit.

Les différents murs d'un bâtiment, qu'ils soient aveugles ou non, visibles ou non de la voie publique, doivent donner des garanties de bonne conservation. Les murs séparatifs et les murs aveugles apparents d'un bâtiment doivent être construits dans les mêmes conditions et en harmonie avec les façades principales.

Les matériaux et les couleurs devront respecter une certaine sobriété. Les façades seront traitées en enduit dans des teintes en harmonie avec les couleurs locales. Toutefois, des traitements différents pourront être admis, tels que l'emploi de la pierre, du verre, du bardage bois ou du béton enduit. Dans ce cas, on recherchera à respecter une répartition bien proportionnée entre les différents matériaux.

L'emploi sans enduit de matériaux, tels que carreaux de plâtre, agglomérés, bardage en tôle est interdit.

Les menuiseries seront de couleur.

Dans un souci d'harmonie des matériaux, les dispositions relatives au traitement des façades et aux ravalements, s'appliquent aux dispositifs d'isolation par l'extérieur.

Prescriptions applicables en cas de construction neuve :

Pour les constructions à références traditionnelles marquées, les surfaces pleines domineront très largement sur les surfaces de percements, les trumeaux (l'espace plein entre les fenêtres) seront plus larges que les ouvertures.

L'ordonnement sera adapté au caractère de la construction. Il sera généralement régulier. Toutefois, quelques variantes pourront être admises.

Les ouvertures principales seront plus hautes que larges aux étages.

Toitures et couvertures

Les toitures des constructions principales auront une pente comprise entre 45° et 50° maximum. Elles seront principalement à deux pentes symétriques, la pente unique ou les croupes étant à utiliser uniquement pour les bâtiments étroits tels qu'appentis ou bâtiment adossé à un mitoyen.

Les toitures à la Mansart sont interdites.

Exceptionnellement, en fonction de la configuration des pentes du terrain, il pourra être accepté des pentes inférieures.

Elles se termineront en extrémité du bâtiment par des pignons (et non des croupes). Il pourra être réalisé de légers coyaux sur les bas de pente.

Les toits ne doivent pas déborder sur la maçonnerie des pignons. Les pignons ne doivent pas remonter au-dessus de la toiture.

2/ DISPOSITIONS PARTICULIERES / ZONE UD

A l'égout du toit, il pourra être réalisé un léger débord (maximum 20cm), de préférence au-dessus d'une corniche (pas trop saillante), à l'exclusion de caisson, queue de vache, etc...

En pignon, les rives seront sans saillie. Elles seront traitées par un solin dans le matériau et la teinte du pignon, les éléments tels que tuiles de rives, rabats étant exclus.

Les toitures terrasses et les toitures plates sont admises sous condition d'être végétalisées à hauteur d'au moins 50% de leurs superficies.

Dans le cas d'annexes aux bâtiments (abris bois, abris de jardin, etc.) ou d'éléments tels qu'appentis, auvent, véranda, verrière, etc. une toiture avec une pente plus faible pourra être autorisée.

En cas d'extension, des degrés de pente différents pourront être admis pour être en harmonie et en cohérence avec le reste de la construction.

L'aspect et les proportions des matériaux de couverture devront être en proportion avec les dimensions du pan de toiture. Les tuiles seront d'aspect « tuiles plates petit moule » (recouvrement 65/80 au m²), et leurs teintes iront de l'ocre rose à l'ocre brun moyen ou de ton brun-rouge vieilli et nuancé (et non en brun uni, ni de tons jaunes type « sablé champagne » ou « terre de Beauce », ni ardoisé).

L'ardoise est admise pour les extensions des bâtiments déjà couvertes en ardoises et leurs annexes.

Le zinc est admis si le style architectural le justifie.

En cas d'extension, l'emploi des matériaux de couverture dito l'existant est admis.

En cas de restauration d'une toiture existante, les dispositions d'origine devront être respectées. Les souches de cheminées d'origine (massives, en pierre) sont à conserver.

Ouvertures dans les toitures

Sont autorisés trois types d'ouvertures :

- les lucarnes
- les châssis ou fenêtres de toit (dans le plan de la toiture),
- les verrières.

Ces ouvertures devront être composées avec le plan de façade et devront respecter la volumétrie générale. Elles seront ordonnancées par rapport aux ouvertures situées dans le plan de façade et respecteront l'axe de ces ouvertures.

Les lucarnes :

Les matériaux utilisés pour la construction des lucarnes seront les mêmes que ceux de la maison (même tuiles, même enduit des jouées que celui des façades, etc.).

Les lucarnes seront implantées écartées d'au moins un mètre les unes des autres et axées sur les percements ou sur les trumeaux de l'étage inférieur. Il n'en sera réalisé qu'une seule en cas de petits pans de toitures annexes.

Elles seront situées à l'aplomb de la façade et leur forme générale se référera aux modèles originels.

Elles seront d'une bonne échelle en regard de la toiture et elles seront de bonnes proportions, toujours plus hautes que larges.

Les gouttières devront être interrompues devant les lucarnes.

2/ DISPOSITIONS PARTICULIERES / ZONE UD

Les châssis ou fenêtres de toit :

De même que les lucarnes, il sera réalisé le moins possible de châssis sur les toitures. Ils ne devront pas être accolés.

Ils seront plus hauts que larges, bien proportionnés à la surface de la toiture sur laquelle ils seront positionnés.

Ils seront axés soit sur les ouvertures de l'étage inférieur, soit sur le trumeau de maçonnerie entre deux ouvertures.

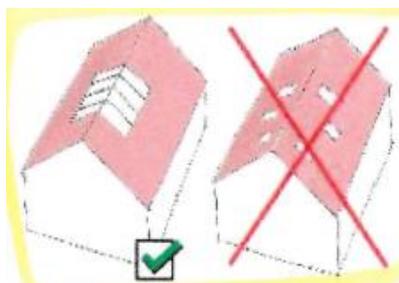
Ils seront encastrés dans le pan de toiture et sans volet roulant extérieur, pour ne pas faire saillie par rapport au plan de la couverture.

Ils seront de teinte sombre excluant le noir pur.

Lorsqu'une toiture de par ses dimensions pourra admettre plusieurs châssis, ceux-ci seront de dimensions homogènes, composés les uns par rapport aux autres, et suffisamment écartés (d'au moins 1m).

Les verrières :

Les verrières sont autorisées lorsqu'elles constituent une alternative à la multiplication de petits châssis. Elles doivent être de dimension modeste et proportionnée par rapport à la surface du toit avec des profilés présentant une surface visible la plus mince possible et de couleur sombre. La verrière sera positionnée près du faîtage. Elles seront intégrées au plan de toiture sans sur-hauteur ou effet de capot. Pour les réhabilitations des verrières construites au XIX^{ème} siècle sur les bâtiments anciens, il est impératif de retrouver des profilés de faible section (fer en « T »).



Clôtures

Les clôtures, portails, portillons, existants sur l'espace public, dans l'esprit original du village, seront conservées (restaurés ou remplacés à l'identique).

En prolongement des constructions nouvelles seront créées des clôtures qui devront s'inspirer de l'architecture et du paysage urbain environnant dans le but de garder la cohérence du village et la continuité de la façade urbaine, patrimoniale et paysagère.

Sont interdits :

- L'emploi de matériaux tels que tôle ondulée, barbelés, canisses, tous types de tissus, brandes de bruyère et plaques de plastique sont interdits, ainsi que l'usage à nu de matériaux destinés à être recouverts tels que carreaux de plâtre, parpaings, agglomérés, etc.
- Les clôtures blanches, les grillages en treillis soudés, à torsion simple, appauvrissent la qualité architecturale
- Les plantations d'espèces résineuses et monospécifiques (type thuya, laurier, bambou, sapin)

Les clôtures sur rue seront constituées :

- D'un mur plein, permettant de prolonger la continuité du bâti ancien et traditionnel avoisinant, en maçonnerie de pierre apparente ou enduit, jusqu'à 1.80m maximum de hauteur.

2/ DISPOSITIONS PARTICULIERES / ZONE UD

- D'un mur bahut enduit ou en pierres apparentes, d'une hauteur maximum de 1m. Il peut être surmonté d'une grille à barreaudage vertical largement ajouré en ferronnerie de couleur sombre (une tôle pleine de qualité pourra être rapportée par l'intérieur, ne couvrant pas l'intégralité du barreaudage) ne dépassant pas les 1.20m de hauteur. Elles pourront être doublé d'une haie arbustive composée d'essences locales recommandées en annexes (cf. 7.3. annexes informatives, document : « plantons local en IDF »).. La hauteur totale sera limitée à 2m.
- D'une haie arbustive seule, qui devra respecter les distances du Code Civil concernant la plantation par rapport à la voie publique. La haie devra être composée d'au moins 3 essences favorisant la biodiversité (essences fruitières, mellifères, ...) et en variant les essences à feuillages persistants et caduques. Celle-ci peut être doublée d'un grillage simple de couleur sombre, qui devra comprendre suffisamment de perméabilité pour laisser passer la petite faune. La hauteur totale sera limitée à 1.80m.

La hauteur des clôtures se calcule par rapport au domaine public. En cas de terrain de pente, la clôture devra suivre la pente.

Les coffrets électriques et les boites aux lettres devront être intégrés à la clôture.

Les clôtures sur limites séparatives seront constituées :

- d'une haie arbustive (haie vive, libre, ou taillée) qui devra respecter les distances du Code Civil concernant les plantations par rapport à la propriété voisine. La haie devra être composée d'au moins 3 essences favorisant la biodiversité (essence fruitière, mellifère, ...) et en variant les essences à feuillages persistants et caduques.
- d'un grillage souple ou rigide a panneaux soudés de couleur foncée pouvant être occulté par des lattes et doublée d'une haie (facultatif).
- d'éléments d'aspect bois.
- de murs pleins maçonnés d'aspect pierre apparente ou enduits.

La hauteur des clôtures ne peut dépasser 2,0 mètres au-dessus du sol naturel existant avant travaux.

L'arase de ces clôtures suivra en principe la pente naturelle du terrain, avec de légers décrochements possibles lorsque la pente sera trop accusée. La partie sommitale des murs sera traitée à l'aide d'un chaperon en pente couvert de tuiles ou maçonnerie ou pierre d'une saillie réduite.

Les portails et les ferronneries seront de couleur foncée.

Les portails et portillons doivent être de forme simple, pleine ou ajourée, et s'harmoniser avec le reste de la clôture (forme, matériaux, hauteur, couleur). Leur hauteur ne doit pas excéder 2m.

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

3.1 – Aménagements paysagés des espaces non bâtis

Tout projet doit être étudié en tenant compte d'une analyse paysagère du site (le terrain et son environnement) et devra chercher à limiter l'artificialisation et l'imperméabilisation des sols au strict nécessaire à la fonctionnalité des lieux. Au-delà des dispositions concernant l'emprise au sol maximale des constructions et les espaces verts de pleine terre imposés, les espaces libres restants doivent être dans la mesure du possible éco-aménagés, c'est-à-dire être aménagés de manière à permettre l'infiltration des eaux pluviales. Ces espaces éco-aménagés peuvent prendre la forme d'espaces verts de pleine terre ou d'espaces au sol poreux et perméables.

Exemple de mise en œuvre d'espaces éco-aménagés :

- *Les revêtements de voies et stationnement peuvent être réalisés avec des matériaux perméables (gravillon) ou semi-perméables comme les dalles alvéolaires*
- *Les allées piétonnes peuvent être réalisées par des pavés à joints enherbés, dalles en pas japonais, sable stabilisé, platelage bois, etc.*



Gravillon

Dalle alvéolaire

Pavés à joints enherbés

Platelage bois

Les opérations groupées devront comporter au minimum 10 % de la surface de la parcelle réservée aux espaces communs.

3.2 – Arbres et plantations

Il est exigé la plantation d'au moins un arbre de haute tige par tranche de 150 m² d'espaces de pleine terre. Les *arbres* doivent être plantés et entretenus dans des conditions leur permettant de se développer normalement. Un périmètre non-imperméabilisé doit être respecté au pied des arbres plantés. Il doit garantir le bon développement de l'arbre et sa superficie doit être adaptée à l'essence choisie.

Les plantations de qualité, existantes avant le dépôt du permis de construire et en dehors de l'*emprise au sol* du projet de construction, notamment les arbres de haute tige, doivent être impérativement maintenues ou remplacées par des *essences indigènes adaptées aux conditions bioclimatiques* en nombre et en surface au moins équivalents.

L'annexe 7.3. du PLU (plantons local en IDF) présente une liste des essences d'*arbres* et d'*arbustes* à privilégier.

3.3 – Espaces verts de pleine terre

Les espaces verts de pleine terre existants doivent être conservés à l'exception des espaces utilisés pour la mise en œuvre des projets d'aménagement et de constructions autorisées par le présent règlement, dans le respect des orientations définis par l'OAP grandes propriétés, et sous réserve de conserver au moins :

- 60 % de la superficie du terrain en espace vert de pleine terre.

ZONE UE

TISSU RÉSIDENTIEL A DOMINANTE PAVILLONNAIRE

Présentation

La zone UE correspond au tissu pavillonnaire de Noisy-le-Roi qui prend des formes différentes avec du pavillonnaire diffus d'une part et de vastes lotissements d'autre part.

La zone UE correspond au pavillonnaire diffus qui s'est constitué au grès des initiatives privés en continuité du village historique.

Deux sous-secteurs spécifiques ont également été définis afin d'identifier le tissu pavillonnaire qui s'est développé sous la forme de lotissements très structuré, organisés, et homogènes. Ils correspondent :

- Au sous-secteur UEa pour les lotissements les plus denses composés principalement de maisons de ville, maisons groupées
- Au sous-secteur UEb pour les lotissements plus lâches et arborés composés principalement de maisons individuelles

2/ DISPOSITIONS PARTICULIÈRES / ZONE UE

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

1.1 – Tableau des destinations et sous destinations

Sous-destinations	Interdites	Autorisées	Autorisées sous conditions particulières...
HABITATION			
Logement			de respecter la règle de mixité sociale.
Hébergement			
COMMERCES ET ACTIVITÉS DE SERVICES			
Artisanat et commerce de détail			d'être compatible avec le caractère résidentiel de la zone et de ne pas engendrer de nuisances pour le voisinage.
Restauration			
Activités de services où s'effectue l'accueil d'une clientèle			
Hôtel			
Cinéma			
Commerce de gros			
Autre hébergement touristique			
AUTRES ACTIVITÉS DES SECTEURS SECONDAIRES ET TERTIAIRES			
Industrie			
Entrepôt			
Bureau			
Centre de congrès et d'exposition			
Cuisine dédiée à la vente en ligne			
ÉQUIPEMENTS D'INTÉRÊT COLLECTIF ET SERVICES PUBLICS			
Locaux et bureaux des administrations publiques et assimilés			
Locaux techniques et industriels des administrations publiques et assimilés			
Établissements d'enseignement, de santé et d'action sociale			
Salles d'art et de spectacles			
Équipements sportifs			
Lieux de culte			
Autres équipements recevant du public			
EXPLOITATIONS AGRICOLES ET FORESTIÈRES			
Exploitation agricole			
Exploitation forestière			

De plus, sont interdits :

- Les Installations Classées pour la Protection de l'Environnement (I.C.P.E) soumises à autorisation.
- La création ou l'aménagement de terrains de camping ou d'accueil et de stationnement de caravanes dans les conditions prévues par l'article R. 443-7 du code de l'urbanisme.
- Parmi les installations et travaux divers, sont interdits :
 - l'ouverture et l'exploitation de carrières,
 - les affouillements et exhaussements des sols non nécessaires à l'acte de construire,
 - les dépôts à ciel ouvert de ferrailles, de matériaux, de déchets ainsi que des véhicules épaves.

Sont autorisés sous conditions :

- Les installations classées soumises à déclaration préalable à condition :
 - que dans ces conditions normales de fonctionnement, elles ne présentent pas de nuisances sonores ou olfactives exceptionnelles pour le voisinage,
 - qu'elles ne risquent pas, en cas d'accident ou de fonctionnement défectueux, de causer des dommages graves aux personnes et aux biens.

1.2 – Règle de mixité sociale

Tout projet portant sur la création de plus de 800 m² de surface de plancher ou de plus de 12 logements, sur une unité foncière, doit comporter minimum 30 % de logements sociaux financés avec un prêt aidé par l'Etat. Le nombre doit être arrondi à l'entier supérieur.

CHAPITRE 2 : CARACTERISTIQUES URBAINES, ARCHITECTURALES, ENVIRONNEMENTALES ET PAYSAGERES

En dérogation à l'article R.151-21 du Code de l'urbanisme : dans le cas d'un lotissement ou dans celui de la construction, sur le même terrain, 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 au présent chapitre sont appréciées au regard de chacun des lots.

2.1 – Implantation des constructions par rapport à l'alignement

Les constructions doivent être implantées en retrait de 5 mètres minimum de l'alignement actuel ou futur des voies et emprises publiques ou privées.

Toutefois, une implantation différente pourra être autorisée si cela permet de respecter un alignement dominant au niveau de la rue ou des terrains voisins et ainsi d'assurer une meilleure intégration urbaine.

Règles spécifiques aux zones UEa et UEb :

Les constructions doivent être implantées de manière à respecter les implantations des constructions existantes.

Dans la marge de recul existante entre l'alignement de la voie et la construction principale, sont interdites :

- toute extension
- toute implantation d'annexes

Dans le cas d'un terrain situé à l'angle de plusieurs voies, ces dispositions s'appliquent uniquement depuis la façade principale de la construction. La ou les autres limites de terrains sont concernées par l'article 2.2 du présent règlement.

2.2 – Implantation des constructions par rapport aux limites séparatives

Les constructions doivent être implantées en retrait de toutes les limites séparatives.

Toutefois, pour les terrains existants à la date d'approbation du PLU (30/06/2025) dont la largeur de façade sur rue est inférieure à 12 mètres, les constructions peuvent être implantées sur une limite séparative au maximum.

Par ailleurs, les constructions pourront également s'implanter en limite séparative dans le cas où la construction projetée s'adosse à une construction principale existante située sur le terrain voisin en limite séparative et sous condition que :

- sa hauteur n'excède pas la hauteur de la construction voisine existante à laquelle elle s'adosse,
- et que sa longueur de pignon n'excède pas de plus de 2 mètres celle du pignon de la construction voisine existante à laquelle elle s'adosse.

La distance de retrait des limites séparatives est d'au moins :

- 4 mètres lorsque la façade située en vis-à-vis de la limite séparative est une façade aveugle
- 8 mètres dans le cas où la façade située en vis-à-vis de la limite séparative comporte des ouvertures créant des vues

Règle spécifique en UEa :

Les extensions des constructions existantes peuvent être implantées sur une ou plusieurs limites séparatives sous condition qu'elles :

- constituent le prolongement d'une construction déjà implantée en limite séparative ;
- ne comportent pas d'ouvertures créant des baies.

En cas de retrait, la distance de retrait des limites séparatives est d'au moins :

- 3 mètres lorsque la façade située en vis-à-vis de la limite séparative est une façade aveugle
- 6 mètres dans le cas où la façade située en vis-à-vis de la limite séparative comporte des ouvertures créant des vues.

Règle spécifique en UEb :

Les extensions des constructions existantes peuvent être implantées sur une limite séparative au maximum et sous condition qu'elles :

- constituent le prolongement d'une construction déjà implantée en limite séparative ;
- ne comportent pas d'ouvertures créant des baies.

En cas de retrait, la distance de retrait des limites séparatives est d'au moins :

- 4 mètres lorsque la façade située en vis-à-vis de la limite séparative est une façade aveugle
- 8 mètres dans le cas où la façade située en vis-à-vis de la limite séparative comporte des ouvertures créant des vues.

2.3 – Implantation des constructions sur une même unité foncière

Si elles ne sont pas contiguës, les constructions principales édifiées sur un même terrain doivent être éloignées d'une distance au moins égale à :

- 16 mètres si les deux façades situées en vis en vis comportent des ouvertures créant des vues
- 8 mètres dans le cas ou au moins une des façades situées en vis en vis est une façade aveugle.

Règle spécifique en UEa et UEb :

La construction de plusieurs constructions principales est interdite sur un même terrain.

Dans le cas d'une copropriété horizontale :

- la construction de plusieurs constructions principales est interdite sur un même lot.
- les extensions des constructions existantes à la date d'approbation du PLU (30/06/2025) doivent être éloignées des autres constructions principales situées en vis-à-vis d'une distance au moins égale à :
 - 10 mètres si la façade de l'extension située en vis en vis comporte des ouvertures créant des vues
 - 5 mètres dans le cas où la façade de l'extension située en vis en vis est une façade aveugle.

La distance entre les constructions principales et les annexes n'est pas réglementée.

2.4 – Emprise au sol maximale des constructions

L'emprise au sol de l'ensemble des bâtiments ne pourra excéder 25% de la superficie globale du terrain.

De plus, l'emprise au sol par bâtiment isolé est fixée à 200 m² maximum.

Règle spécifique en UEa et UEb :

L'emprise au sol maximale des constructions est fixée à l'emprise des constructions existantes à la date d'approbation du PLU (30/06/2025) augmentée de :

- 20 m² maximum, hors annexes, par logement en zone UEa
- 35 m² maximum, hors annexes, par logement en zone UEb

2.5 – Hauteur maximale des constructions

La hauteur maximale des constructions est fixée à R+1 et R+1+combles et :

- 6 mètres à l'égout du toit
- 9 mètres au faitage
- 6,5 mètres à l'acrotère en cas de toiture terrasse

En cas d'extension, la hauteur de la construction ne pourra pas dépasser celle du bâtiment principal.

Règle spécifique en UEa et UEb :

La hauteur des constructions existantes doit être conservée. Aucune surélévation n'est autorisée.

La hauteur maximale des extensions des constructions existantes à la date d'approbation du présent règlement (30/06/2025) est fixée à 3,5 mètres au point le plus haut.

2.6 – Aspect extérieur des constructions

Aspect extérieur et façades

Les éléments agressifs par leur couleur ou par leurs caractéristiques réfléchissantes sont interdits.

L'emploi du blanc pur pour les façades est également proscrit.

Les différents murs d'un bâtiment, qu'ils soient aveugles ou non, visibles ou non de la voie publique, doivent donner des garanties de bonne conservation.

Les murs séparatifs et les murs aveugles apparents d'un bâtiment doivent être construits dans les mêmes conditions et en harmonie avec les façades principales.

Les matériaux et les couleurs devront respecter une certaine sobriété. Les façades seront traitées en enduit dans des teintes en harmonie avec les couleurs locales. Toutefois, des traitements différents pourront être admis, tels que l'emploi de la pierre, du verre, du bardage bois ou du béton enduit. Dans ce cas, on recherchera à respecter une répartition bien proportionnée entre les différents matériaux.

L'emploi sans enduit de matériaux, tels que carreaux de plâtre, agglomérés, bardage en tôle est interdit.

Les menuiseries pourront être de couleur. Dans ce cas il est nécessaire de se référer au nuancier figurant au sein de la fiche « recommandation architecturale » figurant en annexe du présent règlement (p.172).

2/ DISPOSITIONS PARTICULIERES / ZONE UE

Les volets roulants sont interdits dans les bâtis anciens (avant 1960), et resteront acceptés dans les bâtis récents à condition que les coffrets ne soient pas visibles de l'extérieur. Le PVC blanc est proscrit pour les coffrets et tabliers.

Dans un souci d'harmonie des matériaux, les dispositions relatives au traitement des façades et aux ravalements, s'appliquent aux dispositifs d'isolation par l'extérieur.

Toitures et couvertures

Les toitures des constructions principales auront une pente comprise entre 45° et 50° maximum.

La conception et la réalisation des toitures doivent être en harmonie et en cohérence avec le reste de la construction.

Elles seront principalement à deux pentes symétriques, la pente unique ou les croupes étant à utiliser uniquement pour les bâtiments étroits tels qu'appentis ou bâtiment adossé à un mitoyen.

Les toitures-terrasses et les toitures-plates seront admises si le parti architectural le justifie et sous condition d'être végétalisées à hauteur d'au moins 50% de leurs superficies.

Dans le cas d'annexes aux bâtiments (abris bois, abris de jardin, etc.) ou d'éléments tels qu'appentis, auvent, véranda, verrière, etc. une toiture avec une pente plus faible pourra être autorisée.

En cas d'extension, des degrés de pente différents pourront être admis pour être en harmonie et en cohérence avec le reste de la construction.

L'aspect et les tailles des matériaux de couverture devront être en proportion avec les dimensions du pan de toiture. Les tuiles seront d'aspect « tuiles plates petit moule », et leurs teintes iront de l'ocre rose à l'ocre brun moyen ou de ton brun-rouge vieilli et nuancé

L'ardoise est admise pour les extensions des bâtiments déjà couvertes en ardoises et leurs annexes.

Le zinc est admis ponctuellement si le style architectural le justifie.

En cas d'extension, l'emploi des matériaux de couverture dito l'existant est admis.

En cas de restauration d'une toiture existante, les dispositions d'origine devront être respectées. Les souches de cheminées d'origine (massives, en pierre) sont à conserver.

Ouvertures dans les toitures

Sont autorisés trois types d'ouvertures :

- les lucarnes
- les châssis ou fenêtres de toit (dans le plan de la toiture),
- les verrières.

Ces ouvertures devront être composées avec le plan de façade et devront respecter la volumétrie générale. Elles seront ordonnancées par rapport aux ouvertures situées dans le plan de façade et respecteront l'axe de ces ouvertures.

Les lucarnes :

Les matériaux utilisés pour la construction des lucarnes seront les mêmes que ceux de la maison (même tuiles, même enduit des jouées que celui des façades, etc.).

2/ DISPOSITIONS PARTICULIERES / ZONE UE

Les lucarnes seront écartées d'au moins un mètre les unes des autres et axées sur les percements ou sur les trumeaux de l'étage inférieur. Il n'en sera réalisé qu'une seule en cas de petits pans de toitures annexes.

Elles seront situées à l'aplomb de la façade et leur forme générale se référera aux modèles originaux.

Elles seront d'une bonne échelle en regard de la toiture et elles seront de bonnes proportions, toujours plus hautes que larges.

Les gouttières devront être interrompues devant les lucarnes.

Les châssis ou fenêtres de toit :

De même que les lucarnes, il sera réalisé le moins possible de châssis sur les toitures. Ils ne devront pas être accolés.

Ils seront plus hauts que larges, bien proportionnés à la surface de la toiture sur laquelle ils seront positionnés.

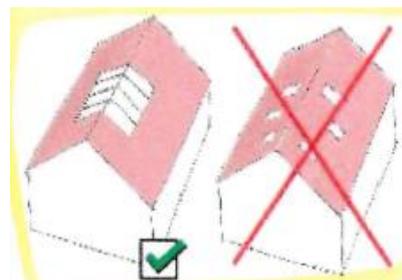
Ils seront axés soit sur les ouvertures de l'étage inférieur, soit sur le trumeau de maçonnerie entre deux ouvertures.

Ils seront encastrés dans le pan de toiture.

Lorsqu'une toiture de par ses dimensions pourra admettre plusieurs châssis, ceux-ci seront de dimensions homogènes, composés les uns par rapport aux autres, et suffisamment écartés (d'au moins 1m).

Les verrières :

Les verrières sont autorisées lorsqu'elles constituent une alternative à la multiplication de petits châssis. Elles doivent être de dimension modeste et proportionnée par rapport à la surface du toit avec des profilés présentant une surface visible la plus mince possible et de couleur sombre. La verrière sera positionnée près du faîtage. Elles seront intégrées au plan de toiture sans sur-hauteur ou effet de capot.



Clôtures

L'emploi de matériaux d'aspect similaires à des tôles ondulées, des matériaux précaires, des canisses, des brandes de bruyère ou assimilés est interdit en façade sur rue. Les plaques de béton sont interdites.

Dans le quartier de la Quintinye, le long de l'Allée du Roi, les clôtures doivent être conservées dans l'état d'origine. La séparation entre le domaine privé et le domaine public ne pourra être matérialisée que par la plantation d'un élément végétal. Tout système d'occultation est interdit.

Les clôtures sur rue seront constituées :

- d'un grillage doublés d'une haie vive composée d'essences locales recommandées en annexes (cf. 7.3. annexes informatives, document : « plantons local en IDF ») jusqu'à 2m maximum de hauteur.
- d'un muret surmonté d'une grille ou d'une lisse horizontale ou verticale doublée d'une haie vive composée d'essences locales recommandées en annexes (cf. 7.3. annexes informatives, document : « plantons local en IDF ») jusqu'à 2m maximum de hauteur.
- d'une lisse verticale ou horizontale à claire-voie (espacé d'au moins 5cm) ne dépassant pas 1,50 mètre de hauteur doublée d'une haie composée d'essences locales recommandées en annexes (cf. 7.3. annexes informatives, document : « plantons local en IDF »).

2/ DISPOSITIONS PARTICULIERES / ZONE UE

Toutefois, des murs d'une hauteur maximum de 1,80 mètre pourront être admis à condition qu'ils soient d'aspect pierre ou enduit et que leur partie sommitale soit traitée à l'aide d'un chaperon en pente couvert de tuiles ou maçonnerie ou pierre d'une saillie réduite.

La hauteur des clôtures se calcule par rapport au domaine public. En cas de terrain de pente, la clôture devra suivre la pente.

Les coffrets électriques et les boîtes aux lettres devront être intégrés à la clôture.

Les clôtures sur limites séparatives seront constituées :

- d'une haie arbustive (haie vive, libre, ou taillée) qui devra respecter les distances du Code Civil concernant les plantations par rapport à la propriété voisine. La haie devra être composée d'au moins 3 essences favorisant la biodiversité (essence fruitière, mellifère, ...) et en variant les essences à feuillages persistants et caduques.
- d'un grillage souple ou rigide à panneaux soudés de couleur foncée pouvant être occulté par des lattes et doublée d'une haie (facultatif).
- d'éléments d'aspect bois pouvant être doublés d'une haie (facultatif).
- de murs pleins maçonnés d'aspect pierre apparente ou enduits.

La hauteur des clôtures ne peut dépasser 2,0 mètres au-dessus du sol naturel existant avant travaux.

L'arase de ces clôtures suivra en principe la pente naturelle du terrain, avec de légers décrochements possibles lorsque la pente sera trop accusée. La partie sommitale des murs sera traitée à l'aide d'un chaperon en pente couvert de tuiles ou maçonnerie ou pierre d'une saillie réduite.

Les portails pourront être de couleur foncée.

Les portails et portillons doivent être de forme simple, pleine ou ajourée, et s'harmoniser avec le reste de la clôture (forme, matériaux, hauteur, couleur). Leur hauteur ne doit pas excéder 2m.

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

3.1 – Aménagements paysagés des espaces non bâtis

Tout projet doit être étudié en tenant compte d'une analyse paysagère du site (le terrain et son environnement) et devra chercher à limiter l'artificialisation et l'imperméabilisation des sols au strict nécessaire à la fonctionnalité des lieux. Au-delà des dispositions concernant l'emprise au sol maximale des constructions et les espaces verts de pleine terre imposés, les espaces libres restants doivent être dans la mesure du possible éco-aménagés, c'est-à-dire être aménagés de manière à permettre l'infiltration des eaux pluviales. Ces espaces éco-aménagés peuvent prendre la forme d'espaces verts de pleine terre ou d'espaces au sol poreux et perméables.

Exemple de mise en œuvre d'espaces éco-aménagés :

- *Les revêtements de voies et stationnement peuvent être réalisés avec des matériaux perméables (gravillon) ou semi-perméables comme les dalles alvéolaires*
- *Les allées piétonnes peuvent être réalisées par des pavés à joints enherbés, dalles en pas japonais, sable stabilisé, platelage bois, etc.*



Gravillon



Dalle alvéolaire



Pavés à joints enherbés



Platelage bois

3.2 – Arbres et plantations

Il est exigé la plantation d'au moins un arbre de haute tige par tranche de 150 m² d'espaces de pleine terre. Les *arbres* doivent être plantés et entretenus dans des conditions leur permettant de se développer normalement. Un périmètre non-imperméabilisé doit être respecté au pied des arbres plantés. Il doit garantir le bon développement de l'arbre et sa superficie doit être adaptée à l'essence choisie.

Les plantations de qualité, existantes avant le dépôt du permis de construire et en dehors de l'*emprise au sol* du projet de construction, notamment les arbres de haute tige, doivent être impérativement maintenues ou remplacées par des *essences indigènes adaptées aux conditions bioclimatiques* en nombre et en surface au moins équivalents.

L'annexe 7.3. du PLU (plantons local en IDF) présente une liste des essences d'*arbres* et d'*arbustes* à privilégier.

3.3 – Espaces verts de pleine terre

La superficie minimale d'espace vert de pleine terre est fixée à 55% minimum de l'unité foncière.

Règle spécifique en UEa et UEb :

Les espaces verts de pleine terre existants doivent être conservés à l'exception des espaces utilisés pour la mise en œuvre des extensions et des annexes autorisées par le présent règlement et sous réserve de conserver au moins :

- 40 % de la superficie du terrain en espace vert de pleine terre en zone UEa.
- 25 % de la superficie du terrain en espace vert de pleine terre en zone UEb.

ZONE UF

LOTISSEMENTS PAYSAGÉS SITUÉS EN SITE CLASSÉ

Présentation

Cette zone correspond aux lotissements pavillonnaires et très paysagés qui se sont constitués dans la continuité de l'ancien hameau de la Tuilerie-Bignon. Ce sont des maisons individuelles, implantées en retrait d'alignement de part et d'autre d'une voie privée. La densité bâtie de ce secteur est très faible et la présence végétale y est très importante.

La délimitation des zones UF a été faite en intégrant les périmètres des zones existantes et dont les composantes urbaines sont très uniformes ou homogènes. Cette zone a également la particularité de se trouver à l'intérieur du périmètre du site classé de la plaine de Versailles.

Cette zone se décline en deux secteurs :

- Le secteur UFa correspond au lotissement de Bignon au sud du hameau de la Tuilerie-Bignon
- Le secteur UFb correspondant au lotissement de la Tuilerie

2/ DISPOSITIONS PARTICULIÈRES / ZONE UF

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

1.1 – Tableau des destinations et sous destinations

Sous-destinations	Interdites	Autorisées	Autorisées sous conditions particulières...
HABITATION			
Logement			de respecter la règle de mixité sociale.
Hébergement			
COMMERCES ET ACTIVITÉS DE SERVICES			
Artisanat et commerce de détail			d'être compatible avec le caractère résidentiel de la zone et de ne pas engendrer de nuisances pour le voisinage.
Restauration			
Activités de services où s'effectue l'accueil d'une clientèle			
Hôtel			
Cinéma			
Commerce de gros			
Autre hébergement touristique			
AUTRES ACTIVITÉS DES SECTEURS SECONDAIRES ET TERTIAIRES			
Industrie			
Entrepôt			
Bureau			
Centre de congrès et d'exposition			
Cuisine dédiée à la vente en ligne			
ÉQUIPEMENTS D'INTÉRÊT COLLECTIF ET SERVICES PUBLICS			
Locaux et bureaux des administrations publiques et assimilés			
Locaux techniques et industriels des administrations publiques et assimilés			
Établissements d'enseignement, de santé et d'action sociale			
Salles d'art et de spectacles			
Équipements sportifs			
Lieux de culte			
Autres équipements recevant du public			
EXPLOITATIONS AGRICOLES ET FORESTIÈRES			
Exploitation agricole			
Exploitation forestière			

De plus, sont interdits :

- Les Installations Classées pour la Protection de l'Environnement (I.C.P.E) soumises à autorisation.
- La création ou l'aménagement de terrains de camping ou d'accueil et de stationnement de caravanes dans les conditions prévues par l'article R. 443-7 du code de l'urbanisme.
- Parmi les installations et travaux divers, sont interdits :
 - l'ouverture et l'exploitation de carrières,
 - les affouillements et exhaussements des sols non nécessaires à l'acte de construire,
 - les dépôts à ciel ouvert de ferrailles, de matériaux, de déchets ainsi que des véhicules épaves.

Sont autorisés sous conditions :

- Les installations classées soumises à déclaration préalable à condition :
 - que dans ces conditions normales de fonctionnement, elles ne présentent pas de nuisances sonores ou olfactives exceptionnelles pour le voisinage,
 - qu'elles ne risquent pas, en cas d'accident ou de fonctionnement défectueux, de causer des dommages graves aux personnes et aux biens.

1.2 – Règle de mixité sociale

Tout projet portant sur la création de plus de 800 m² de surface de plancher ou de plus de 12 logements, sur une unité foncière, doit comporter minimum 30 % de logements sociaux financés avec un prêt aidé par l'Etat. Le nombre doit être arrondi à l'entier supérieur.

CHAPITRE 2 : CARACTERISTIQUES URBAINES, ARCHITECTURALES, ENVIRONNEMENTALES ET PAYSAGERES

En dérogation à l'article R.151-21 du Code de l'urbanisme : dans le cas d'un lotissement ou dans celui de la construction, sur le même terrain, 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 au présent chapitre sont appréciées au regard de chacun des lots.

2.1 – Implantation des constructions par rapport à l'alignement

Les constructions doivent être implantées en retrait de

- 5 mètres minimum de l'alignement actuel ou futur des voies et emprises publiques ou privées au sein de la zone UFa
- 8 mètres minimum de l'alignement actuel ou futur des voies et emprises publiques ou privées au sein de la zone Ufb

Dans le cas d'un terrain situé à l'angle de plusieurs voies, ces dispositions s'appliquent uniquement depuis la façade principale de la construction. La ou les autres limites de terrains sont concernées par l'article 2.2 du présent règlement.

2.2 – Implantation des constructions par rapport aux limites séparatives

Les constructions doivent être implantées en retrait de toutes les limites séparatives.

La distance de retrait des limites séparatives est d'au moins :

- 4 mètres lorsque la façade située en vis-à-vis de la limite séparative est une façade aveugle
- 8 mètres dans le cas où la façade située en vis-à-vis de la limite séparative comporte des ouvertures créant des vues

Règles particulières :

Pour les terrains existants à la date d'approbation du PLU (30/06/2025) dont la largeur de façade sur rue est inférieure à 15 mètres, les constructions peuvent être implantées sur une limite séparative au maximum.

L'implantation en limite séparative pourra être admise lorsque la construction sera adossée à un bâtiment déjà existant en bon état, élevé lui-même en limite et qu'ils formeront une unité architecturale, sans pouvoir excéder la hauteur du pignon existant.

2.3 – Implantation des constructions sur une même unité foncière

Si elles ne sont pas contiguës, les constructions principales édifiées sur un même terrain doivent être éloignées d'une distance au moins égale à :

- 16 mètres si les deux façades situées en vis en vis comportent des ouvertures créant des vues
- 8 mètres dans le cas où au moins une des façades situées en vis en vis est une façade aveugle.

La distance entre les constructions principales et les annexes n'est pas réglementée.

2.4 – Emprise au sol maximale des constructions

Règle spécifique en UFa :

L'emprise au sol de l'ensemble des bâtiments ne pourra excéder 20% de la superficie globale du terrain.

Règle spécifique en UFb :

L'emprise au sol maximale des constructions principales est limitée à l'emprise des constructions principales existantes à la date d'approbation du PLU (30/06/2025) augmentée de +30% maximum.

L'emprise des constructions annexes est limitée à 50m² maximum par logement.

Exemple de calcul :

Emprise au sol de la construction principale existante à la date d'approbation du PLU : 100m²

*Emprise au sol maximale des constructions principales autorisée par le présent règlement : 100m² + 30m²
(100 X 30% = 30) = 130m²*

2.5 – Hauteur maximale des constructions

La hauteur maximale des constructions est fixée à R+1 et R+1+combles et :

- 4 mètres à l'égout du toit
- 8 mètres au faitage

En cas d'implantation en limite séparative, lorsqu'il existe une construction sur la ou les parcelles mitoyennes, afin d'assurer une transition harmonieuse avec cette ou ces constructions, la différence de hauteur entre les deux pignons mitoyens ou en vis-à-vis, n'excédera pas un mètre.

En cas d'extension, la hauteur de la construction ne pourra pas dépasser celle du bâtiment principal.

2.6 – Aspect extérieur des constructions

Cette zone est concernée par les : « dispositions spécifiques applicables au sein du Site classé » figurant dans la première partie du présent règlement : « dispositions générales et applicables en toutes zones ».

Pour rappel, 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).

Aspect extérieur et façades

Les différents murs d'un bâtiment, qu'ils soient aveugles ou non, visibles ou non de la voie publique, doivent donner des garanties de bonne conservation.

Les murs séparatifs et les murs aveugles apparents d'un bâtiment doivent être construits dans les mêmes conditions et en harmonie avec les façades principales.

Les matériaux et les couleurs devront respecter une certaine sobriété. Les façades seront traitées en enduit dans des teintes en harmonie avec les couleurs locales. Toutefois, des traitements différents pourront être

2/ DISPOSITIONS PARTICULIERES / ZONE UF

admis, tels que l'emploi de la pierre, du verre, du bardage bois ou du béton enduit. Dans ce cas, on recherchera à respecter une répartition bien proportionnée entre les différents matériaux.

Le ravalement devra être réalisé en enduits de chaux teinté dans la masse de ton clair et de finition grattée fin, lissée ou talochée et non de finition écrasée.

Sont interdits :

- L'emploi sans enduit de matériaux, tels que carreaux de plâtre, agglomérés.
- L'emploi à nu de matériaux destinés à être recouverts (d'aspect parpaings, plaques de béton, carreaux de plâtre, etc.).
- L'emploi de matériaux de recouvrement (bardage non visible de la voie ou emprise publique, coffrage, plaquette, fausse pierre, etc.).
- Les éléments agressifs par leur couleur ou par leurs caractéristiques réfléchissantes.
- L'emploi du blanc pur pour les façades.

Les menuiseries pourront être de couleur. Dans ce cas il est nécessaire de se référer au nuancier figurant au sein de la fiche « recommandation architecturale » figurant en annexe du présent règlement (p.172).

Dans un souci d'harmonie des matériaux, les dispositions relatives au traitement des façades et aux ravalements, s'appliquent aux dispositifs d'isolation par l'extérieur.

Menuiseries

Le PVC et les couleurs vives sont interdits.

Des baies vitrées pourront composer ponctuellement de façon harmonieuse la façade et devront être divisées en panneaux verticaux.

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

Pour les volets devront être utilisés des modèles assimilables aux modèles originels, volets pleins ou persiennés à l'étage, pleins ou demi-persienne au rez-de-chaussée. Ils seront en bois peint ou en alu dans une teinte locale en excluant le noir pur, le blanc pur ou les lasures, trop contrastant et de tradition non locale. Les écharpes ne sont pas autorisées car de tradition non locale.

Les volets roulants sont interdits dans les bâtis anciens (avant 1960), et resteront acceptés dans les bâtis récents à condition que les coffrets ne soient pas visibles de l'extérieur. Le PVC blanc est proscrit pour les coffrets et tabliers. Les volets battants restent tout de même obligatoires.

Les serrureries (barreaudages, garde-corps) seront d'un modèle simple et non débordant. Elles seront peintes dans une teinte sombre et mate en excluant le noir pur. Le blanc pur est interdit car trop contrastant.

Toitures et couvertures

Les toitures des constructions principales auront une pente comprise entre 45° et 50° maximum.

La conception et la réalisation des toitures doivent être en harmonie et en cohérence avec le reste de la construction.

Elles seront principalement à deux pentes symétriques, la pente unique ou les croupes étant à utiliser uniquement pour les bâtiments étroits tels qu'appentis ou bâtiment adossé à un mitoyen.

2/ DISPOSITIONS PARTICULIERES / ZONE UF

En général, elles se termineront en extrémité du bâtiment par des pignons (et non des croupes). Il pourra être réalisé de légers coyaux sur les bas de pente.

Les toits ne doivent pas déborder sur la maçonnerie des pignons. Les pignons ne doivent pas remonter au-dessus de la toiture ;

A l'égout du toit, il pourra être réalisé un léger débord (maximum 20cm), de préférence au-dessus d'une corniche (pas trop saillante), à l'exclusion de caisson, queue de vache, etc.

En pignon, les rives seront en saillie. Elles seront traitées par un solin maçonné dans le matériau et la teinte du pignon, les éléments tels que tuiles de rives, rabats étant exclus.

Les toitures-terrasses et les toitures-plates sont interdites.

Dans le cas d'annexes aux bâtiments (abris bois, abris de jardin, etc.) ou d'éléments tels qu'appentis, auvent, véranda, verrière, etc. une toiture avec une pente plus faible pourra être autorisée.

En cas d'extension, des degrés de pente différents pourront être admis pour être en harmonie et en cohérence avec le reste de la construction.

L'aspect et les tailles des matériaux de couverture devront être en proportion avec les dimensions du pan de toiture.

La couverture en tuile est réalisée en petites tuiles plates de terre cuite à recouvrement 65/80 au m² de ton brun-rouge vieilli et nuancé (et non en brun uni, ni de tons jaunes type « sablé champagne » ou « terre de Beauce », ni ardoisé). La toiture n'a aucun débord en pignon et la saillie à l'égout n'excède pas 20 cm, le faitage est réalisé à crêtes et embarrures et les rives sont réalisées à la normande ou maçonnées sans tuiles cornières à rabat.

L'ardoise est admise pour les extensions des bâtiments déjà couvertes en ardoises et leurs annexes.

Le zinc est admis si le style architectural le justifie.

En cas d'extension, l'emploi des matériaux de couverture dito l'existant est admis.

En cas de restauration d'une toiture existante, les dispositions d'origine devront être respectées. Les souches de cheminées d'origine (massives, en pierre) sont à conserver.

Ouvertures dans les toitures

Sont autorisés trois types d'ouvertures :

- les lucarnes
- les châssis ou fenêtres de toit (dans le plan de la toiture),
- les verrières.

Ces ouvertures devront être composées avec le plan de façade et devront respecter la volumétrie générale. Elles seront ordonnancées par rapport aux ouvertures situées dans le plan de façade et respecteront l'axe de ces ouvertures.

Les lucarnes :

Les matériaux utilisés pour la construction des lucarnes seront les mêmes que ceux de la maison (même tuiles, même enduit des jouées que celui des façades, etc.).

Les lucarnes seront écartées d'au moins un mètre les unes des autres et axées sur les percements ou sur les trumeaux de l'étage inférieur. Il n'en sera réalisé qu'une seule en cas de petits pans de toitures annexes.

2/ DISPOSITIONS PARTICULIERES / ZONE UF

Elles seront situées à l'aplomb de la façade et leur forme générale se référera aux modèles originaux.

Elles seront d'une bonne échelle en regard de la toiture et elles seront de bonnes proportions, toujours plus hautes que larges.

Les gouttières devront être interrompues devant les lucarnes.

Les châssis ou fenêtres de toit :

De même que les lucarnes, il sera réalisé le moins possible de châssis sur les toitures. Ils ne devront pas être accolés.

Ils seront plus hauts que larges, bien proportionnés à la surface de la toiture sur laquelle ils seront positionnés.

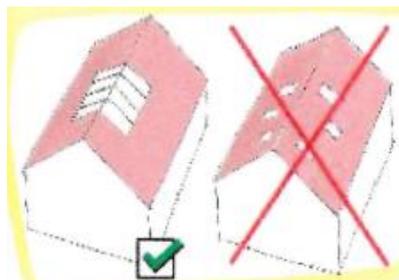
Ils seront axés soit sur les ouvertures de l'étage inférieur, soit sur le trumeau de maçonnerie entre deux ouvertures.

Ils seront encastrés dans le pan de toiture.

Lorsqu'une toiture de par ses dimensions pourra admettre plusieurs châssis, ceux-ci seront de dimensions homogènes, composés les uns par rapport aux autres, et suffisamment écartés (d'au moins 1m).

Les verrières :

Les verrières sont autorisées lorsqu'elles constituent une alternative à la multiplication de petits châssis. Elles doivent être de dimension modeste et proportionnée par rapport à la surface du toit avec des profilés présentant une surface visible la plus mince possible et de couleur sombre. La verrière sera positionnée près du faîtage. Elles seront intégrées au plan de toiture sans sur-hauteur ou effet de capot.



Clôtures

Les clôtures seront constituées de haies vives, éventuellement doublées d'un grillage à maille simple. Elles doivent impérativement s'harmoniser avec le paysage ouvert de la Plaine de Versailles.

L'arase de ces clôtures suivra en principe la pente naturelle du terrain, avec de légers décrochements possibles lorsque la pente sera trop accusée.

Les portails et les ferronneries seront de couleur foncée. Les portails et portillons doivent être de forme simple, pleine ou ajourée. Leur hauteur ne doit pas excéder 2 mètres et être de même hauteur que les clôtures ou murs. Sont interdits pour les clôtures, portails et portillons :

- L'emploi à nu de matériaux destinés à être recouverts (d'aspect carreaux de plâtres, briques creuses, parpaings, plaques de bétons, etc.)
- L'emploi de matériaux de recouvrement (bardage, coffrage, plaquettes, fausse pierre, etc.) ou d'aspect bois ou plastique, ou destinés à un autre usage (d'aspect tôle ondulées, etc.)

Les coffrets électriques et les boîtes aux lettres devront être intégrés à la clôture.

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

3.1 – Aménagements paysagés des espaces non bâtis

Tout projet doit être étudié en tenant compte d'une analyse paysagère du site (le terrain et son environnement) et devra chercher à limiter l'artificialisation et l'imperméabilisation des sols au strict nécessaire à la fonctionnalité des lieux. Au-delà des dispositions concernant l'emprise au sol maximale des constructions et les espaces verts de pleine terre imposés, les espaces libres restants doivent être dans la mesure du possible éco-aménagés, c'est-à-dire être aménagés de manière à permettre l'infiltration des eaux pluviales. Ces espaces éco-aménagés peuvent prendre la forme d'espaces verts de pleine terre ou d'espaces au sol poreux et perméables.

Exemple de mise en œuvre d'espaces éco-aménagés :

- *Les revêtements de voies et stationnement peuvent être réalisés avec des matériaux perméables (gravillon) ou semi-perméables comme les dalles alvéolaires*
- *Les allées piétonnes peuvent être réalisées par des pavés à joints enherbés, dalles en pas japonais, sable stabilisé, platelage bois, etc.*



Gravillon



Dalle alvéolaire



Pavés à joints enherbés



Platelage bois

3.2 – Arbres et plantations

Il est exigé la plantation d'au moins un arbre de haute tige par tranche de 150 m² d'espaces de pleine terre. Les *arbres* doivent être plantés et entretenus dans des conditions leur permettant de se développer normalement. Un périmètre non-imperméabilisé doit être respecté au pied des arbres plantés. Il doit garantir le bon développement de l'arbre et sa superficie doit être adaptée à l'essence choisie.

Les plantations de qualité, existantes avant le dépôt du permis de construire et en dehors de l'*emprise au sol* du projet de construction, notamment les arbres de haute tige, doivent être impérativement maintenues ou remplacées par des *essences indigènes adaptées aux conditions bioclimatiques* en nombre et en surface au moins équivalents.

L'annexe 7.3. du PLU (plantons local en IDF) présente une liste des essences d'*arbres* et d'*arbustes* à privilégier.

3.3 – Espaces verts de pleine terre

Règle spécifique en UFa :

La superficie minimale d'espace vert de pleine terre est fixée à 60% minimum de l'unité foncière.

Règle spécifique en UFb :

Les espaces verts de pleine terre existants doivent être conservés à l'exception des espaces utilisés pour la mise en œuvre des extensions et des annexes autorisées par le présent règlement.

ZONE UI

ZONE D'ACTIVITÉS

Présentation

La zone UI est réservée à l'accueil d'activités tertiaires, y compris de formation et d'enseignement, scientifiques et techniques, voire artisanale et industrielles.

2/ DISPOSITIONS PARTICULIÈRES / ZONE UI

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

1.1 – Tableau des destinations et sous destinations

Sous-destinations	Interdites	Autorisées	Autorisées sous conditions particulières...
HABITATION			
Logement			d'être liées et nécessaires aux constructions à usage d'activités autorisées dans la zone : logements de gardiens, logements de fonctions...
Hébergement			
COMMERCES ET ACTIVITÉS DE SERVICES			
Artisanat et commerce de détail			
Restauration			
Activités de services où s'effectue l'accueil d'une clientèle			
Hôtel			
Cinéma			
Commerce de gros			
Autre hébergement touristique			
AUTRES ACTIVITÉS DES SECTEURS SECONDAIRES ET TERTIAIRES			
Industrie			
Entrepôt			
Bureau			
Centre de congrès et d'exposition			
Cuisine dédiée à la vente en ligne			
ÉQUIPEMENTS D'INTÉRÊT COLLECTIF ET SERVICES PUBLICS			
Locaux et bureaux des administrations publiques et assimilés			
Locaux techniques et industriels des administrations publiques et assimilés			
Établissements d'enseignement, de santé et d'action sociale			
Salles d'art et de spectacles			
Équipements sportifs			
Lieux de culte			
Autres équipements recevant du public			
EXPLOITATIONS AGRICOLES ET FORESTIÈRES			
Exploitation agricole			
Exploitation forestière			

De plus, sont interdits :

- Parmi les installations et travaux divers, sont interdits :
 - l'ouverture et l'exploitation de carrières,
 - les affouillements et exhaussements des sols non nécessaires à l'acte de construire,
 - les dépôts à ciel ouvert de ferrailles, de matériaux, de déchets ainsi que des véhicules épaves.

CHAPITRE 2 : CARACTERISTIQUES URBAINES, ARCHITECTURALES, ENVIRONNEMENTALES ET PAYSAGERES

2.1 – Implantation des constructions par rapport à l’alignement

Les constructions doivent être implantées en retrait de 10 mètres minimum de l’alignement actuel ou futur des voies et emprises publiques ou privées.

2.2 – Implantation des constructions par rapport aux limites séparatives

Les constructions doivent être implantées en retrait de toutes les limites séparatives.

La distance de retrait des limites séparatives est d’au moins :

- 2,5 mètres lorsque la façade située en vis-à-vis de la limite séparative est une façade aveugle
- 4 mètres dans le cas où la façade située en vis-à-vis de la limite séparative comporte des ouvertures créant des vues

2.3 – Implantation des constructions sur une même unité foncière

Si elles ne sont pas contiguës, les constructions principales édifiées sur un même terrain doivent être éloignées d’une distance au moins égale à 8 mètres.

2.4 – Emprise au sol maximale des constructions

L’emprise au sol de l’ensemble des bâtiments ne pourra excéder 50% de la superficie globale du terrain.

2.5 – Hauteur maximale des constructions

La hauteur maximale des constructions est fixée à R+2 et 11 mètres au point le plus haut.

2.6 – Aspect extérieur des constructions

Aspect extérieur et façades

Les différents murs d'un bâtiment, qu'ils soient aveugles ou non, visibles ou non de la voie publique, doivent être construits en matériaux de même nature ou ayant entre eux une suffisante parenté d'aspect. Ils doivent présenter un aspect convenable et donner des garanties de bonne conservation.

L'emploi sans enduits des matériaux, tels que carreaux de plâtre, agglomérés de mâchefer, etc. est interdit.

Dans un souci d'harmonie des matériaux, les dispositions relatives au traitement des façades et aux ravalements, s'appliquent aux dispositifs d'isolation par l'extérieur.

Clôtures

Les clôtures auront une hauteur de 2 mètres maximum. Elles seront grillagées et doublées par une haie de verdure.

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

3.1 – Aménagements paysagés des espaces non bâtis

Tout projet doit être étudié en tenant compte d'une analyse paysagère du site (le terrain et son environnement) et devra chercher à limiter l'artificialisation et l'imperméabilisation des sols au strict nécessaire à la fonctionnalité des lieux. Au-delà des dispositions concernant l'emprise au sol maximale des constructions et les espaces verts de pleine terre imposés, les espaces libres restants doivent être dans la mesure du possible éco-aménagés, c'est-à-dire être aménagés de manière à permettre l'infiltration des eaux pluviales. Ces espaces éco-aménagés peuvent prendre la forme d'espaces verts de pleine terre ou d'espaces au sol poreux et perméables.

Exemple de mise en œuvre d'espaces éco-aménagés :

- Les revêtements de voies et stationnement peuvent être réalisés avec des matériaux perméables (gravillon) ou semi-perméables comme les dalles alvéolaires
- Les allées piétonnes peuvent être réalisées par des pavés à joints enherbés, dalles en pas japonais, sable stabilisé, platelage bois, etc.



Gravillon

Dalle alvéolaire

Pavés à joints enherbés

Platelage bois

3.2 – Arbres et plantations

Il est exigé la plantation d'au moins un arbre de haute tige par tranche de 150 m² d'espaces de pleine terre. Les arbres doivent être plantés et entretenus dans des conditions leur permettant de se développer normalement. Un périmètre non-imperméabilisé doit être respecté au pied des arbres plantés. Il doit garantir le bon développement de l'arbre et sa superficie doit être adaptée à l'essence choisie.

Les plantations de qualité, existantes avant le dépôt du permis de construire et en dehors de l'emprise au sol du projet de construction, notamment les arbres de haute tige, doivent être impérativement maintenues ou remplacées par des essences indigènes adaptées aux conditions bioclimatiques en nombre et en surface au moins équivalents.

L'annexe 7.3. du PLU (plantons local en IDF) présente une liste des essences d'arbres et d'arbustes à privilégier.

3.3 – Espaces verts de pleine terre

La superficie minimale d'espace vert de pleine terre est fixée à 20% minimum de l'unité foncière.

ZONE UL

ZONE D'EQUIPEMENTS

Présentation

Cette zone est destinée à recevoir principalement des aménagements ou des équipements publics, collectifs ou privés, administratifs ou techniques, à la destination de loisirs, d'éducation, de santé, socio-culturels, sportifs ou d'une manière générale des équipements publics ou privés légers.

Cette zone a été délimitée en vue de répondre aux besoins actuels et futurs de la population. Elle couvre plusieurs secteurs :

- Le secteur UL qui vise à accueillir le futur CTM.
- Le secteur ULc qui correspond à l'emprise du cimetière et de son extension.
- Le secteur ULs reprend les grandes emprises d'équipements sportifs et de plein air
- Le secteur ULj au niveau du collège Jean-Baptiste de la Quintinye

2/ DISPOSITIONS PARTICULIÈRES / ZONE UL

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

1.1 – Tableau des destinations et sous destinations

Sous-destinations	Interdites	Autorisées	Autorisées sous conditions particulières...
HABITATION			
Logement			d'être liées et nécessaires aux équipements d'intérêt collectif et services publics autorisées dans la zone : logements de gardiens, logements de fonctions...
Hébergement			
COMMERCES ET ACTIVITÉS DE SERVICES			
Artisanat et commerce de détail			
Restauration		ULs	
Activités de services où s'effectue l'accueil d'une clientèle			
Hôtel			
Cinéma			
Commerce de gros			
Autre hébergement touristique			
AUTRES ACTIVITÉS DES SECTEURS SECONDAIRES ET TERTIAIRES			
Industrie			
Entrepôt			
Bureau			
Centre de congrès et d'exposition			
Cuisine dédiée à la vente en ligne			
ÉQUIPEMENTS D'INTÉRÊT COLLECTIF ET SERVICES PUBLICS			
Locaux et bureaux des administrations publiques et assimilés			
Locaux techniques et industriels des administrations publiques et assimilés			
Établissements d'enseignement, de santé et d'action sociale			
Salles d'art et de spectacles			
Équipements sportifs			
Lieux de culte			
Autres équipements recevant du public			
EXPLOITATIONS AGRICOLES ET FORESTIÈRES			
Exploitation agricole			
Exploitation forestière			

De plus, sont interdits :

- Les Installations Classées pour la Protection de l'Environnement (I.C.P.E) soumises à autorisation.
- La création ou l'aménagement de terrains de camping ou d'accueil et de stationnement de caravanes dans les conditions prévues par l'article R. 443-7 du code de l'urbanisme.
- Parmi les installations et travaux divers, sont interdits :
 - l'ouverture et l'exploitation de carrières,
 - les affouillements et exhaussements des sols non nécessaires à l'acte de construire,
 - les dépôts à ciel ouvert de ferrailles, de matériaux, de déchets ainsi que des véhicules épaves.

Sont autorisés sous conditions :

- Les installations classées soumises à déclaration préalable à condition :
 - que dans ces conditions normales de fonctionnement, elles ne présentent pas de nuisances sonores ou olfactives exceptionnelles pour le voisinage,
 - qu'elles ne risquent pas, en cas d'accident ou de fonctionnement défectueux, de causer des dommages graves aux personnes et aux biens.

CHAPITRE 2 : CARACTERISTIQUES URBAINES, ARCHITECTURALES, ENVIRONNEMENTALES ET PAYSAGERES

2.1 – Implantation des constructions par rapport à l’alignement

Les constructions peuvent être implantées à l’alignement ou en retrait de 5 mètres minimum par rapport à l’alignement actuel ou futur des voies et emprises publiques ou privées.

2.2 – Implantation des constructions par rapport aux limites séparatives

Les constructions peuvent être implantées en limite séparative ou en retrait avec une distance au moins égale à la moitié de la hauteur de l’égout du toit ou de l’acrotère de la toiture de la façade située en vis-à-vis de la limite sans pouvoir être inférieure à 5 mètres.

2.3 – Implantation des constructions sur une même unité foncière

Non règlementé

2.4 – Emprise au sol maximale des constructions

Règle spécifique aux zones UL et ULj :

L’emprise au sol des constructions ne pourra pas excéder 80% de la superficie de l’unité foncière.

Règle spécifique aux zones ULc et ULs :

L’emprise au sol des constructions ne pourra pas excéder 25% de la superficie de l’unité foncière.

2.5 – Hauteur maximale des constructions

La hauteur maximale des constructions est fixée à 12 mètres au point le plus haut.

2.6 – Aspect extérieur des constructions

Aspect extérieur et façades

Les différents murs d'un bâtiment, qu'ils soient aveugles ou non, visibles ou non de la voie publique, doivent être construits en matériaux de même nature ou ayant entre eux une suffisante parenté d'aspect. Ils doivent présenter un aspect convenable et donner des garanties de bonne conservation.

L'emploi sans enduits des matériaux, tels que carreaux de plâtre, agglomérés de mâchefer, etc. est interdit.

Dans un souci d'harmonie des matériaux, les dispositions relatives au traitement des façades et aux ravalements, s'appliquent aux dispositifs d'isolation par l'extérieur.

Clôtures

Les clôtures auront une hauteur de 2 mètres maximum. Elles seront grillagées et doublées par une haie de verdure.

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

3.1 – Aménagements paysagés des espaces non bâtis

Tout projet doit être étudié en tenant compte d'une analyse paysagère du site (le terrain et son environnement) et devra chercher à limiter l'artificialisation et l'imperméabilisation des sols au strict nécessaire à la fonctionnalité des lieux. Au-delà des dispositions concernant l'emprise au sol maximale des constructions et les espaces verts de pleine terre imposés, les espaces libres restants doivent être dans la mesure du possible éco-aménagés, c'est-à-dire être aménagés de manière à permettre l'infiltration des eaux pluviales. Ces espaces éco-aménagés peuvent prendre la forme d'espaces verts de pleine terre ou d'espaces au sol poreux et perméables.

Exemple de mise en œuvre d'espaces éco-aménagés :

- Les revêtements de voies et stationnement peuvent être réalisés avec des matériaux perméables (gravillon) ou semi-perméables comme les dalles alvéolaires
- Les allées piétonnes peuvent être réalisées par des pavés à joints enherbés, dalles en pas japonais, sable stabilisé, platelage bois, etc.



Gravillon

Dalle alvéolaire

Pavés à joints enherbés

Platelage bois

3.2 – Arbres et plantations

Il est exigé la plantation d'au moins un arbre de haute tige par tranche de 150 m² d'espaces de pleine terre. Les arbres doivent être plantés et entretenus dans des conditions leur permettant de se développer normalement. Un périmètre non-imperméabilisé doit être respecté au pied des arbres plantés. Il doit garantir le bon développement de l'arbre et sa superficie doit être adaptée à l'essence choisie.

Les plantations de qualité, existantes avant le dépôt du permis de construire et en dehors de l'emprise au sol du projet de construction, notamment les arbres de haute tige, doivent être impérativement maintenues ou remplacées par des essences indigènes adaptées aux conditions bioclimatiques en nombre et en surface au moins équivalents.

L'annexe 7.3. du PLU (plantons local en IDF) présente une liste des essences d'arbres et d'arbustes à privilégier.

3.3 – Espaces verts de pleine terre

La superficie minimale d'espace vert de pleine terre est fixée à 15% minimum de l'unité foncière.

ZONE UMo

ZONE DE PROJET MONTGOLFIER

Présentation

Cette zone urbaine mixte concerne le quartier Montgolfier. Elle associe diverses fonctions urbaines : activités économiques tertiaires, habitat, commerces, équipements d'intérêt collectif et services publics. Une Orientation d'Aménagement Programmé (OAP) porte un ensemble d'orientations pour l'ensemble de ce secteur. Les projets de construction devront être compatibles avec les partis pris d'aménagement de la zone qui y sont précisés.

Au sein de la zone UMO, sont distingués en sus deux sous-secteurs :

- Le secteur UMOa en face de la gare, qui associe diverses fonctions urbaines (habitat, équipements, commerces et services), avec des équipements et commerces organisés en front de bâti en rez-de-chaussée, autour d'une place publique structurante.
- Le secteur UMOb dédié à l'accueil d'activités économiques et d'équipements.

2/ DISPOSITIONS PARTICULIÈRES / ZONE UM_o

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

1.1 – Tableau des destinations et sous destinations

L'ensemble de la zone est concerné par une OAP, toutes les constructions et occupations du sol doivent être compatibles avec les orientations d'aménagement de programmation fixées par l'OAP.

Sous-destinations	Interdites	Autorisées	Autorisées sous conditions particulières...
HABITATION			
Logement			UMOb : liées et nécessaires aux constructions à usage d'activités autorisées dans la zone : logements de gardiens, logements de fonctions et sous conditions qu'elles ne dépassent pas 120 m ² de surface de plancher.
Hébergement			
COMMERCES ET ACTIVITÉS DE SERVICES			
Artisanat et commerce de détail		UMOb	UMOa : que la surface de vente n'excède pas 300 m ² .
Restauration		UMOb	UMOa : que la surface de vente n'excède pas 300 m ² .
Activités de services où s'effectue l'accueil d'une clientèle		UMOb	UMOa : que la surface de vente n'excède pas 300 m ² .
Hôtel			
Cinéma			
Commerce de gros			
Autre hébergement touristique			
AUTRES ACTIVITÉS DES SECTEURS SECONDAIRES ET TERTIAIRES			
Industrie			
Entrepôt		UMOb	UMOb : liées au fonctionnement d'une activité économique autorisée sur site, et sous conditions qu'elles ne dépassent pas 500 m ² de surface de plancher.
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			
Lieux de culte			

2/ DISPOSITIONS PARTICULIERES / ZONE UMo

Autres équipements recevant du public			
EXPLOITATIONS AGRICOLES ET FORESTIÈRES			
Exploitation agricole			
Exploitation forestière			

De plus, sont interdits dans l'ensemble de la zone UMO :

- La création ou l'aménagement de terrains de camping ou d'accueil de caravanes dans les conditions prévues par l'article R.443-7 du code de l'urbanisme.
- Parmi les installations et travaux divers, sont interdits :
 - l'ouverture et l'exploitation de carrières,
 - les affouillements et exhaussements des sols non nécessaires à l'acte de construire,
 - les dépôts à ciel ouvert de ferrailles, de matériaux, de déchets ainsi que des véhicules épaves.

Sont interdits au sein de la zone UMO, à l'exception du secteur UMOb :

- Les Installations Classées pour la Protection de l'Environnement (ICPE) soumises à autorisation.

Sont autorisés dans l'ensemble de la zone UMO :

- Les équipements publics liés à l'exploitation de la RD 307.
- Lors de la division d'une parcelle (article L.442-1) les règles du PLU sont appliquées sur chaque nouvelle parcelle créée, sauf si la division a pour objet la construction d'un équipement d'intérêt collectif ou de service public.

Sont autorisés au sein de la zone UMO, à l'exception du secteur UMOb, sous conditions :

- Les installations classées soumises à déclaration préalable sous conditions de compatibilité avec le voisinage d'habitation.
- Les extensions à condition qu'elles forment un ensemble bâti continu et accolé à l'existant.

1.2 – Règle de mixité sociale

La zone UMO et le secteur UMOa sont concernés par une règle de mixité sociale au titre des dispositions de l'article L151-15 du Code de l'urbanisme. En application de ces dispositions, à l'échelle globale de la zone, la part minimale de logements locatifs sociaux doit être de 40%.

CHAPITRE 2 : CARACTERISTIQUES URBAINES, ARCHITECTURALES, ENVIRONNEMENTALES ET PAYSAGERES

2.1 – Implantation des constructions par rapport à l’alignement

Dans le secteur UMO et UMOa :

Les constructions s’implanteront selon les règles prévues dans le règlement graphique. En l’absence de règle graphique, les constructions s’implanteront en retrait de 3 m minimum de l’alignement actuel ou futur.

Le recul se mesure en partant du nez des balcons ou de la façade lorsque celle-ci ne comporte pas de balcon. Le surplomb des balcons sur l’espace public est interdit.

Dans le secteur UMOb :

Les constructions doivent être implantées en retrait de 3 m minimum de l’alignement actuel ou futur des voies et emprises publiques.

Toutefois, les constructions peuvent s’implanter sur les limites mitoyennes avec la zone UM.

2.2 – Implantation des constructions par rapport aux limites séparatives

Dans toute la zone UMO :

Les constructions s’implanteront selon les règles prévues dans le règlement graphique.

En l’absence de règle graphique, les constructions s’implanteront en retrait de 3 m minimum.

Le recul se mesure en partant du nez des balcons ou de la façade lorsque celle-ci ne comporte pas de balcon.

2.3 – Implantation des constructions sur une même unité foncière

Il n’est pas fixé de règle entre un bâtiment principal et une annexe.

Dans toute la zone UMO, à l’exception du secteur UMOa :

Les constructions s’implanteront selon les règles prévues dans le règlement graphique.

En l’absence de règle graphique, les constructions comportant des façades présentant des vues s’implanteront à au moins 5 m les unes des autres ou à au moins 3 m en l’absence de vues.

En secteur UMOa :

Les constructions non contiguës comportant des vues doivent être édifiées de telle manière que la distance entre bâtiments soit au moins égale à la moitié de la hauteur de la façade la plus haute ($L=H/2$), avec un minimum de 5 mètres. En l’absence de baies, ce minimum est ramené à 3 mètres.

2.4 – Emprise au sol maximale des constructions

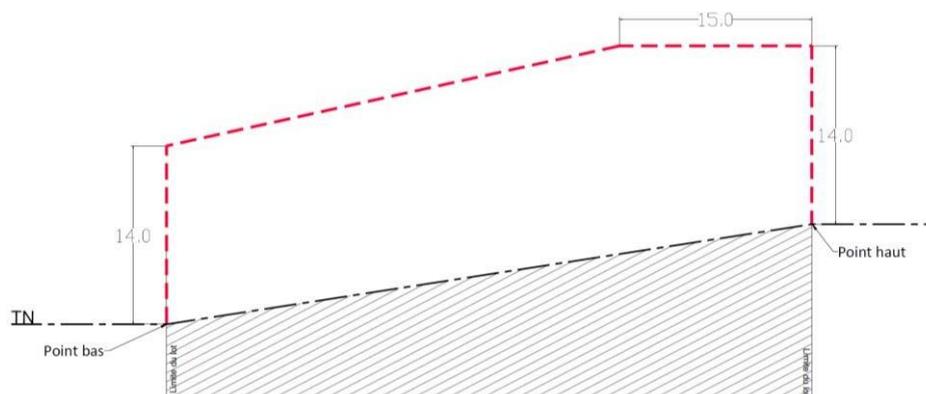
Sauf exception indiquée dans le règlement graphique, l’emprise des bâtiments ne peut excéder 50% de la superficie du terrain.

2.5 – Hauteur maximale des constructions

La hauteur des constructions est calculée par rapport au niveau du terrain naturel.

En zone UMO :

Dans le cas d'un terrain en pente, la hauteur maximum de 14 mètres par rapport au point haut du terrain naturel pourra être dépassée ponctuellement par rapport au terrain naturel à l'intérieur d'un gabarit de 15 mètres tel que défini par le schéma explicatif ci-dessous.



La hauteur maximale des constructions ne peut excéder $R+2+A$, soit 14 mètres au faîtage ou à l'acrotère du niveau le plus haut (attique).

Pour les constructions situées au Nord de l'avenue de l'Europe :

Le dernier niveau en attique devra respecter les retraits suivants :

Pour les façades Est et Ouest des constructions :

- Les attiques doivent être en retrait de 1,5m minimum sur au moins 50% du linéaire du niveau inférieur.

Pour les façades Nord des constructions :

- Les attiques doivent être en retrait de 1,5m minimum sur la totalité du linéaire du niveau inférieur.

Pour les façades Nord des constructions donnant directement sur la zone UM* :

- Le dernier niveau peut être à l'aplomb du niveau inférieur, en cas d'attique le retrait sera de 1,5m minimum.

Pour les façades Sud des constructions orientées et donnant directement sur l'avenue de l'Europe :

- Sauf exception indiquée au document graphique, les attiques doivent être en retrait de 3 m minimum sur la totalité du linéaire du niveau inférieur.

Pour les façades Sud des autres constructions :

- Les attiques doivent être en retrait de 1,50 m minimum sur la totalité du linéaire du niveau inférieur.

Pour les constructions situées au Sud de l'avenue de l'Europe :

Le dernier niveau devra obligatoirement être constitué d'un attique sur la totalité du linéaire du niveau inférieur. Sauf exception indiquée au règlement graphique, l'attique devra s'implanter avec une marge de

2/ DISPOSITIONS PARTICULIERES / ZONE UM_o

retrait de minimum 3 mètres vis-à-vis des façades orientées et donnant directement sur l'avenue de l'Europe. La marge de retrait de l'attique est de minimum 1,5 mètres vis-à-vis des autres façades.

Les toitures en pentes sont tolérées.

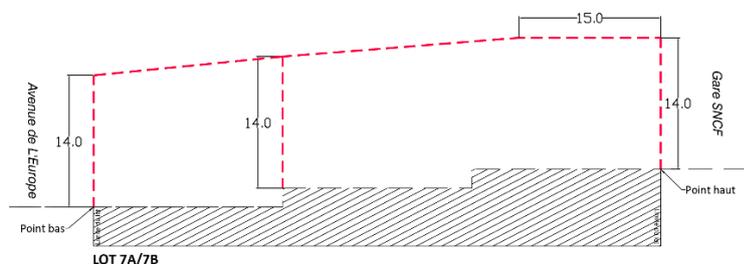
En cas d'extension d'une construction existante, la hauteur de la construction ne pourra excéder celle du bâtiment principal.

Lorsque des installations techniques telles que traitement d'air, climatisation, etc., hors cheminées, antennes et dispositifs de protection des personnes (garde-corps) sont regroupées en toiture dans un ou des édicules traités et composés architecturalement avec le reste de la construction, celui-ci ou ceux-ci peuvent dépasser la hauteur à l'acrotère dans la limite de 2 mètres supplémentaires.

En cas de toiture en pente, ces mêmes éléments techniques ne pourront pas dépasser la hauteur du faîtage.

En secteur UMOa :

La règle de hauteur s'applique selon le schéma explicatif ci-dessous, qui prend pour référence de niveaux celui du point le plus haut, mais aussi celui de la place centrale située entre 1,50 m et 2,00 m des niveaux haut et bas (distants de 3,00 à 3,50m en altimétrie, selon le niveau de la coupe).



Les toitures en pente sont tolérées.

La hauteur maximale des constructions ne peut excéder R+2+A, soit 14 mètres au faîtage ou à l'acrotère du niveau le plus haut (attique).

Pour les constructions situées au Nord de l'avenue de l'Europe :

Le dernier niveau en attique devra respecter les retraits suivants :

Pour les façades Est et Ouest des constructions :

- Les attiques doivent être en retrait de 1,5m minimum sur au moins 50% du linéaire du niveau inférieur.

Pour les façades Nord des constructions :

- Les attiques doivent être en retrait de 1,5m minimum sur la totalité du linéaire du niveau inférieur.

Pour les façades Nord des constructions donnant directement sur la zone UM* :

- Le dernier niveau peut être à l'aplomb du niveau inférieur, en cas d'attique le retrait sera de 1,5m minimum.

Pour les façades Sud des constructions orientées et donnant directement sur l'avenue de l'Europe :

- Sauf exception indiquée au document graphique, les attiques doivent être en retrait de 3 m minimum sur la totalité du linéaire du niveau inférieur.

2/ DISPOSITIONS PARTICULIERES / ZONE UM_o

Pour les façades Sud des autres constructions :

- Les attiques doivent être en retrait de 1,50 m minimum sur la totalité du linéaire du niveau inférieur.

Les toitures en pente sont tolérées.

En cas d'extension d'une construction existante, la hauteur de la construction ne pourra excéder celle du bâtiment principal.

Lorsque des installations techniques telles que traitement d'air, climatisation, etc., hors cheminées, antennes et dispositifs de protection des personnes (garde-corps) sont regroupées en toiture dans un ou des édicules traités et composés architecturalement avec le reste de la construction, celui-ci ou ceux-ci peuvent dépasser la hauteur à l'acrotère dans la limite de 2 mètres supplémentaires.

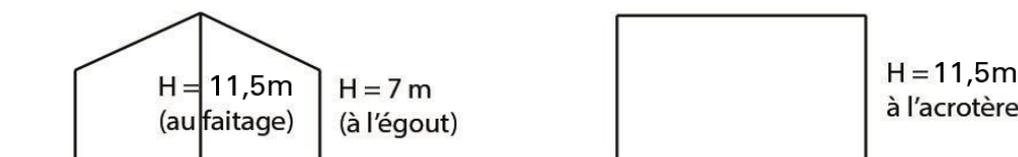
En cas de toiture en pente, ces mêmes éléments techniques ne pourront pas dépasser la hauteur du faîtage.

En secteur UMOb :

La hauteur des constructions ne peut dépasser :

- 11,5 mètres au faîtage.
- 7 mètres à l'égout du toit.
- 11,5 mètres à l'acrotère pour les toitures terrasse.

Le nombre de planchers sera de R+2 maximum.



2.6 – Aspect extérieur des constructions

Généralités

De manière générale, s'agissant de petits collectifs, l'architecture sera plutôt sobre. Un grand soin sera apporté à la mise en œuvre des constructions, à la qualité des matériaux, à leur durabilité et à la facilité d'entretien.

En plus de la qualité architecturale, le projet poursuit aussi des objectifs de qualité environnementale (développement durable, économie d'utilisation et d'entretien) qui devront nécessairement contribuer à la qualité d'ensemble du projet.

La volonté de donner une grande importance au paysagement du site et à la qualité des espaces publics constitue aussi des contraintes que l'architecture devra prendre en compte.

A l'exception des programmes spécifiques (tels que résidences pour personnes âgées, ou foyers de jeunes actifs, etc.) la volonté d'offrir des espaces extérieurs confortables est à prendre en compte dans l'écriture des bâtiments.

Éléments architecturaux

Les balcons donnant sur l'avenue de l'Europe ne sont pas autorisés, seules les loggias y sont autorisées.

Une écriture contemporaine des constructions est souhaitée.

Toitures

Les toitures terrasses seront végétalisées. Elles doivent comporter une couche de substrat au moins égale à 10 centimètres. Les variations de hauteur d'épaisseur de substrat sont encouragées sur les surfaces des toitures terrasses végétalisées. Par ailleurs, 20% de leur surface devra comprendre une épaisseur de substrat de 30cm.

Un choix de végétaux appropriés sera alors présenté pour garantir une bonne intégration, un entretien facile, et la pérennité des plantations.

Un hôtel à insectes ou un nichoir à oiseaux est installé pour au moins chaque tranche entamée de 300 m² de toiture-terrasse végétalisée aménagée sur les constructions.

L'intégration d'éléments liés à la recherche d'économie d'énergie ou au développement durable est encouragée dans la mesure où ils sont intégrés à l'architecture du bâtiment et non visibles de l'espace public.

Les ombrières photovoltaïques sont autorisées sur les places de stationnement.

Les antennes, paraboles et équipements de climatisation sont proscrits en façade.

Les éléments techniques devront être installés en toiture et ne devront pas être visibles depuis l'espace public. Les garde-corps techniques ne devront pas être visibles depuis l'espace public.

2/ DISPOSITIONS PARTICULIERES / ZONE UM_o

Matériaux de façade

Les matériaux et couleurs des façades devront respecter les orientations de l'OAP Montgolfier et en particulier le nuancier présent au sein de cette OAP.

Les matériaux aux teintes naturelles seront à privilégier et les imitations seront interdites.

Au moins 30% de la superficie des façades de la construction devra être traitée avec des matériaux nobles suivants : pierre, bois, brique.

L'aspect de matériaux blanc pur, réfléchissants ou brillants est proscrit.

Il est possible d'utiliser des teintes plus soutenues pour les enduits, la brique ou pour des façades en retrait du nu principal ou les espaces comme les fonds de loggias.

Les façades arrières et latérales seront traitées avec le même soin que les façades donnant sur les espaces publics.

Les niveaux en attique seront de préférence traités avec des teintes foncées en référence aux couleurs du bois ou au zinc pré-patiné sombre.

Le recours à un trop grand nombre de matériaux et de coloris sur un bâtiment ou sur une façade est à éviter.

Menuiseries – Serrurerie - Volets

L'occultation des baies sera assurée, par des volets battants ou des volets roulants, dont les coffres seront invisibles en façades.

Les volets roulants seront de même teinte que les menuiseries.

Les menuiseries seront de préférence en métal ou en bois. Le blanc pur est proscrit.

Les éléments de serrurerie (garde-corps, barreaudage, etc.) seront de dessin sobre à partir d'éléments droits ou de panneaux pleins. Ils seront peints de couleur discrète en harmonie avec la façade.

Les portes de garage seront en panneaux pleins, de formes simples (en bois peint ou en tôle peinte) en harmonie avec la façade.

Le PVC est proscrit pour les menuiseries.

Les différents murs d'un bâtiment, qu'ils soient aveugles ou non, visibles ou non de la voie publique, doivent être construits en matériaux de même nature ou ayant entre eux une suffisante parenté d'aspect. Ils doivent présenter un aspect convenable et donner des garanties de bonne conservation.

Dans un souci d'harmonie des matériaux, les dispositions relatives au traitement des façades et aux ravalements, s'appliquent aux dispositifs d'isolation par l'extérieur.

L'emploi, sans enduits, des matériaux tels que carreaux de plâtre, agglomérés de mâchefer, etc....est interdit.

Il n'est pas fixé de règle pour les « équipements d'intérêt collectif et services publics ».

Clôtures

La conception des clôtures doit respecter le schéma des clôtures de l'OAP, qui définit et localise les différents types de clôtures.

2/ DISPOSITIONS PARTICULIERES / ZONE UM_o

Leur conception doit être accompagnée de végétalisation continue ou discontinue. Elles doivent impérativement permettre le passage de la petite faune.

Leurs dimensions doivent donc être de :

- Clôture type 1 : hauteur maximale d'1,50 m constituée de barreaudage vertical (entraxe mini 8 cm), de couleur gris foncé végétalisée.
- Clôture type 2 : hauteur maximale d'1,80 m (entraxe mini 15 cm) traitement de type, treillis soudé ou ganivelle en bois naturel doublés d'une haie végétale, variante : gabion possible ou pas de clôture.
- Clôture type 3 : hauteur maximale d'1,20 m (entraxe mini 15 cm) composée de ganivelle en bois naturel doublés d'une haie végétale, variante : le haha en gabion.

L'utilisation de système d'occultation est interdite (claustra, brise vue en toile, etc...).

Les dispositifs de collecte des déchets

Les occupations et utilisations du sol doivent prévoir les aménagements nécessaires à la collecte des déchets urbains afin d'éviter tout encombrement sur la voirie publique.

Qu'il s'agisse d'habitations ou d'activités professionnelles, un local réservé au stockage des bacs à déchets doit être prévu dans les opérations de constructions. Il devra être de taille suffisante pour accueillir des bacs destinés aux différents types de déchets.

L'installation des dispositifs doit être conforme aux prescriptions techniques relatives à la gestion des déchets ménagers énoncées par Versailles Grand Parc.

Façades supports d'enseignes et devantures commerciales

Les matériaux et les couleurs seront dans le respect de l'environnement bâti, tout en étant en harmonie avec la façade.

Des couleurs plus toniques par rapport aux enduits cités ci-dessus, peuvent être utilisés pour souligner certains effets de la devanture. Les matériaux brillants, réfléchissants et lumineux sont proscrits.

Les coffres d'enroulement des grilles de fermeture ne doivent pas être disposés en saillie, et les dispositifs de protection ne pas supprimer la transparence visuelle.

Les bandeaux supports d'enseignes doivent avoir des dimensions limitées, et ne pas être fixés en dehors de la surface de la devanture.

Les dispositifs relatifs à l'installation solaire thermique ou photovoltaïque

Les dispositifs relatifs à la fourniture d'énergie solaire sont autorisés en toiture. Toutefois, ils ne doivent pas porter atteinte à l'environnement urbain et paysager.

Pour les dispositifs prévus d'être installés sur les toitures-terrasses, ceux-ci ne doivent pas être visibles depuis l'espace public.

Leur positionnement sera le plus discret possible afin de réduire leur impact.

Les panneaux ne doivent pas présenter de débordements par rapport à la toiture.

2/ DISPOSITIONS PARTICULIERES / ZONE UM_o

Ils seront assemblés en frises ou bandeaux horizontaux ou verticaux (selon la configuration de la toiture) pour ne pas clairsemer le toit d'éléments isolés. Ils seront regroupés au plus proche de la gouttière ou du faitage sur le toit. Ils seront ordonnancés par rapport aux ouvertures situées dans le pan de toiture.

L'installation des panneaux se fera directement sur le lattis ou les chevrons, afin d'intégrer l'épaisseur des panneaux dans l'épaisseur du toit, et respectera le parallélisme des plans et des lignes du bâtiment.

Sauf contrainte technique, les panneaux seront installés sur la partie arrière des parcelles plutôt que sur la partie visible de la voie publique.

Sur les constructions neuves, l'intégration des panneaux doit être pensée comme une modénature ou un élément constitutif de son architecture. Les capteurs doivent être considérés comme des éléments d'architecture à part entière et non des rajouts.

Lorsque cela est possible, les panneaux solaires seront intégrés à des éléments d'architecture annexe (appentis, auvent, véranda...) plutôt que sur le bâtiment principal, afin d'être plus facilement traités comme des éléments d'architecture : Capteurs posés dans le plan de la toiture d'une véranda, panneaux alignés sur la totalité du toit d'un garage, panneaux servant aussi d'auvent...

Les descentes d'eaux pluviales

Les descentes d'eaux pluviales devront être intégrées dans la composition architecturale de la façade de façon à éviter toutes salissures des façades. L'installation de pissettes est interdite.

Toute construction devra prévoir des dispositifs de récupération et de stockage des eaux de pluie.

Equipements d'intérêt collectif et services publics

Il n'est pas fixé de règle pour les équipements d'intérêt collectif et services publics concernant l'ensemble des dispositions relatives à l'aspect extérieur des constructions.

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

Dans toute la zone UMO, à l'exception des secteurs UMOa et UMOb :

Sauf exception indiquée dans le règlement graphique, le pourcentage d'espaces libres sur la surface totale de la parcelle doit être de 50% minimum.

Pour tout projet de construction, au moins 25% de la surface du terrain devra être traitée en pleine terre.

Les surfaces libres de toute construction, ainsi que les délaissés des aires de stationnement, doivent recevoir un aménagement paysagé, végétal ou minéral, avec un arbre de haute tige ou arbuste par 100 m² de pleine terre.

Elles peuvent être aménagées de telle manière à ce que les eaux ruissèlent naturellement vers ces espaces perméables en creux. Ces espaces plantés seront donc disposés afin de pouvoir assurer dans la mesure du possible l'infiltration et le stockage (même partiel) des eaux de ruissellement. Le niveau du sol des espaces plantés sera donc plus bas que le niveau des surfaces perméables à proximité afin de pouvoir réceptionner tout ou partie de ces eaux.

Les arbres de grand développement égal ou supérieur à 10 m de haut à l'âge adulte doivent être implantés à une distance supérieure à 4 m des constructions.

Lorsque cette distance est réduite à 4 m et moins, il est demandé de planter des arbres de moyen et petit développement ou conduit en pépinière selon un port dit fastigié.

Lorsque la distance avec les constructions est de 3 m et moins, il est demandé de planter uniquement des arbustes.

Le recours aux essences locales pour illustrer la palette végétale locale est fortement encouragé. Ainsi, un pourcentage minimal d'utilisation des espèces locales de 50% des essences plantées est requis sur la parcelle.

En secteurs UMOa et UMOb :

Toutes les surfaces libres devront être plantées et convenablement entretenues. Les surfaces libres de toute construction, ainsi que les délaissés des aires de stationnement, doivent recevoir un aménagement paysagé, végétal ou minéral, avec un arbre ou arbuste par 100 m² de pleine terre.

Elles peuvent être aménagées de telle manière à ce que les eaux ruissèlent naturellement vers ces espaces perméables en creux. Ces espaces plantés seront donc disposés afin de pouvoir assurer l'infiltration et le stockage (même partiel) des eaux de ruissellement. Le niveau du sol des espaces plantés sera donc plus bas que le niveau des surfaces perméables à proximité afin de pouvoir réceptionner tout ou partie de ces eaux.

Les marges d'isolement des installations et dépôts visés aux paragraphes I et II de l'arrêté du 25 Avril 1963 par rapport aux voies et limites séparatives doivent être plantées d'arbres formant écran.

Pour tout projet de construction, au moins 20 % de la surface du terrain devra être traitée en pleine terre.

Il n'est pas fixé de règle pour les bâtiments constituant ou intégrant des « équipements d'intérêt collectif et services publics ».

CHAPITRE 4 : EQUIPEMENTS ET RESEAUX

4.1 - Conditions de desserte des terrains et des réseaux

Accès et voirie

Règles relatives à la présence d'accès suffisants pour desservir la construction projetée :

Toute autorisation d'occupation du sol peut être refusée si les accès à la parcelle sont insuffisamment dimensionnés compte tenu du nombre de logements ou de m² de surface de plancher projetés, ou si les accès présentent un risque pour la sécurité des personnes. Les voies de desserte peuvent être créées, soit sur la parcelle elle-même, soit par une servitude légalement instituée sur les parcelles voisines.

Règles relatives à la création de nouveaux accès sur les voies publiques

Le nombre des accès créés sur les voies publiques peut être limité dans l'intérêt de la sécurité. Lorsque le terrain est desservi par plusieurs voies, le ou les accès doivent être établis dans la mesure du possible sur la voie où la gêne pour la circulation sera la moindre.

Les caractéristiques des accès et des voiries doivent permettre de satisfaire aux exigences de la sécurité, de la défense contre l'incendie et de la protection civile. Tout accès et voie de circulation interne lié à la construction doivent présenter une largeur de circulation d'au moins 4 mètres (hors trottoir).

Pour être constructible, un terrain doit avoir accès à une voie publique ou privée en bon état de viabilité, soit directement, soit par l'intermédiaire d'un passage aménagé sur fonds voisins, éventuellement obtenu par application de l'article 682 du Code Civil.

En cas de rampes débouchant sur la voie publique, ces rampes devront présenter une partie plate de 2,50 m de longueur avant d'atteindre l'alignement ou la limite de recul qui s'y substitue.

Desserte par les réseaux

Eau potable :

Toute construction à usage d'habitation, tout établissement et toute installation abritant du personnel doit être alimenté en eau potable sous pression par raccordement au réseau public de distribution d'eau potable.

Tout particulier et toute activité doivent respecter les consignes de sécurité vis à vis du réseau en disposant de disconnecteurs pour pallier d'éventuels retours vers celui-ci.

Tous travaux de branchement à un réseau d'alimentation en eau potable, non destiné à desservir une installation existante ou autorisée sont interdits (à l'exception des poteaux incendie). Si l'implantation d'un nouvel hydrant est imposée sur avis de la Direction Départementale des services d'incendie et de secours, elle se fera sur le site de l'opération.

Les prélèvements d'eau, puits et forages à usage domestique doivent faire l'objet d'une déclaration d'ouvrage en Mairie en application des articles L.2224-9 et suivants du Code Général des Collectivités Territoriales.

Assainissement :

- **Eaux usées :**

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 immeubles neufs, réhabilités, en construction, 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.

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.

Les eaux usées non domestiques sont soumises à autorisation préalable de rejet si elles sont raccordées au réseau public d'assainissement, et/ou épurées par les dispositifs de traitement.

Les eaux de refroidissement ne pourront être déversées dans les égouts publics qu'avec l'autorisation préalable de la collectivité à laquelle ils appartiennent et selon les modalités et conditions qu'elle fixera.

L'assainissement autonome est interdit sauf dérogation à l'obligation de raccordement accordée par le service d'assainissement. Dans ce dernier cas, le projet de dispositif d'assainissement autonome devra, préalablement à toute autorisation d'urbanisme, recevoir l'avis favorable du Service Public d'Assainissement Non Collectif.

- **Eaux pluviales :**

Les aménagements réalisés sur un terrain ne doivent pas faire obstacle au libre écoulement des eaux pluviales conformément aux articles 640 et 641 du Code Civil.

Le principe général de la gestion des eaux pluviales imposé par le règlement du service d'assainissement dans les secteurs urbanisés est le « 0 » rejet 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.

Dans les cas d'impossibilité technique d'application du « 0 » 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.

2/ DISPOSITIONS PARTICULIERES / ZONE UM_o

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

Le permis de construire pourra imposer des dispositions particulières propres à limiter l'afflux trop rapide des eaux de ruissellement dans les ouvrages dont les caractéristiques ne seraient pas adaptées à l'importance des nouvelles installations.

Dans le cadre de la gestion de l'eau de pluie à la parcelle, les aménagements paysagers attendant aux constructions doivent permettre la rétention des eaux pluviales afin de les diriger vers les espaces verts, et cela grâce à la création de surfaces de toitures et jardinières plantées dont l'épaisseur de terre participe au ralentissement et à la gestion des eaux pluviales.

Autres réseaux (Electricité, gaz, téléphone, câbles, ...) :

Les réseaux sur les parcelles privées et les raccordements correspondants aux réseaux concessionnaires doivent être enfouis

4.2 - Stationnement

Généralités

Le stationnement des véhicules correspondant aux besoins des constructions et installations peut être assuré en souterrain dans l'emprise des bâtiments ou bien en aérien sous réserve d'un traitement paysager. En tout état de cause, les stationnements extérieurs feront l'objet d'une intégration paysagère soignée, avec la création de pergolas végétalisées qui pourront être supports de panneaux photovoltaïques.

Ces règles sont précisées dans l'OAP.

Nota : les résultats en nombre de places découlant des normes suivantes doivent être arrondis à l'unité supérieure dès que la première décimale est supérieure ou égale à 5.

Normes de stationnement

Dans le respect des normes du PDUIF, le nombre de places de stationnement ne devra pas excéder 1,5 du taux de motorisation de la commune.

Type d'occupation	Norme	Observations et exceptions
Habitation	1 place de stationnement par logement en accession 0,5 place de stationnement par logement locatif financé par prêt aidé de l'Etat 1 place pour 3 unités d'hébergement en Résidence Services Seniors En respectant le plafond PDUIF et le code de l'urbanisme. Hébergement en Résidence Sociale Gérée : forfait de 4 places pour les besoins du personnel	En application de l'article L151-36 du code de l'urbanisme, pour les constructions destinées à l'habitation, autres que celles mentionnées aux 1° à 3° de l'article L151-34, situées à moins de cinq cents mètres d'une gare ou d'une station de transport public guidé ou de transport collectif en site propre et dès lors que la qualité de la desserte le permet, il ne peut, nonobstant toute disposition du plan local d'urbanisme, être exigé la

2/ DISPOSITIONS PARTICULIERES / ZONE UM_o

	NB : En fin de calcul, lorsque le nombre de places de stationnement a une partie décimale inférieure à 0,5, il est arrondi au chiffre inférieur. En revanche, si le nombre de places de stationnement a une partie décimale supérieur ou égale à 0,5, il est arrondi au chiffre supérieur.	réalisation de plus d'une aire de stationnement par logement.
Bureau	1 place de stationnement par tranche de 50 m ² de surface de plancher	En respectant le plafond PDUIF et le code de l'urbanisme
Artisanat	1 place de stationnement pour 40 m ² SDP avec un minimum d'1 place	En respectant le plafond PDUIF et le code de l'urbanisme
Commerce de détail et restauration	1 place de stationnement par tranche de 100 m ² de surface de plancher	
Etablissements scolaires	du premier degré : 1 place de stationnement par salle de classe du second degré : 1 place de stationnement par salle de classe	Une partie de ces places devra être accessible aux visiteurs. Une classe correspond à un groupe d'élèves.

Selon l'article L.151-33 du 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 dans un parc public de stationnement existant ou en cours de réalisation et situé à proximité de l'opération, soit de l'acquisition ou de la concession de places dans un parc privé de stationnement répondant aux mêmes conditions.

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

Les normes sont pour un plafond au maximum. Une tranche supplémentaire est calculée sur la base d'une tranche complète.

« Equipements d'intérêt collectif et services publics » :

Pour le stationnement des « équipements d'intérêt 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 doit être défini avec les services de la commune avant le dépôt de la demande d'instruction de l'autorisation d'urbanisme.

Alimentation électrique des véhicules :

Les normes du CCH seront appliquées : articles L.111-5-2, R.111-14-2 à R.111-14-5.

Les dispositions relatives aux infrastructures dédiées à la recharge des véhicules électriques ou hybrides rechargeables et aux infrastructures pour le stationnement des vélos, sont prévues à la construction, pour les bâtiments à usage principal d'habitation ou tertiaire, aux bâtiments à usage industriel, aux bâtiments accueillant un service public, ainsi qu'aux bâtiments constituant un ensemble commercial ou accueillant un établissement de spectacles cinématographiques équipés de places de stationnement.

Stationnement deux-roues et autres :

Toute construction de logements collectifs devra prévoir la réalisation de stationnement destiné aux cycles, deux-roues, poussettes, calculé sur la base de :

- 1 emplacement par logements pour les logements de 2 pièces ou moins ;
- 2 emplacements par logement pour les logements de 3 pièces et plus.

La surface minimale totale de l'espace destiné au stationnement des deux-roues est de 3 m².

Toute construction de bureaux devra prévoir la réalisation de d'emplacements destinés, deux-roues, calculé sur la base de 15% de l'effectif total des salariés accueillis simultanément dans le bâtiment.

Une partie de ces places devra être accessible aux visiteurs.

Pour les bâtiments accueillant un service public, toute construction devra prévoir la réalisation d'emplacements destinés aux cycles, deux-roues, calculé sur la base de 15% de l'effectif total des agents du service public accueillis simultanément dans le bâtiment, et sur la base de 15% de l'effectif total des usagers du service public accueillis simultanément dans le bâtiment.

Les places de stationnement créées pour les nouvelles constructions devront être réalisées en dehors des voies publiques.

4.3 - Performance énergétique et environnementale

Performances énergétiques et environnementales

Appliquer la RE 2020. Le principal objectif de la Réglementation thermique 2020 (RT 2020) est de ramener la performance énergétique de tous les bâtiments construits après 2020 à un niveau passif. Concrètement, ils devront produire autant d'énergie qu'ils en consomment. Ces bâtiments sont dits « à énergie passive ou positive ».

Les normes de la RE 2020 sont très précises :

- Consommation de chauffage n'excédant pas 12 kWh/m² et par an, grâce à une isolation performante, une ventilation efficace et une conception bioclimatique satisfaisante ;
- Consommation totale d'énergie primaire (c'est-à-dire le chauffage, l'eau chaude sanitaire, l'éclairage et les appareils électriques) inférieure à 100 kWh/m² et par an ;
- Production d'énergie renouvelable couvrant les besoins énergétiques des logements (bilan passif) ou les surpassant (bilan positif).

L'énergie produite grâce à l'installation de panneaux solaires photovoltaïques, d'un poêle à bois ou de ballons thermodynamiques est consommée pour pallier les besoins de la construction, ou réinjectée dans le réseau local ou national d'énergie en cas de surplus.

Infrastructures et réseaux de communications électroniques

Toute nouvelle construction devra mettre en place des canalisations et câbles reliant le domaine public pour prévoir un raccordement aux réseaux de communications électroniques Très Haut Débit (fibre optique).

L'ensemble des logements devra également être équipé pour un raccordement futur.

ZONE UM

DOMAINE FERROVIAIRE

Présentation

Cette zone correspond au domaine public ferroviaire. Elle couvre l'ensemble des emprises SNCF et notamment les emplacements concédés aux clients du Chemin de Fer, les grands chantiers et les plates-formes des voies.

Le contenu des articles du règlement a été conçu de manière à faciliter la construction des installations et des équipements nécessaires à l'activité ferroviaires.

Une exigence particulière est imposée en matière de végétalisation des abords des voies publiques.

Le sous-secteur UM* doit permettre la réalisation de certains équipements prévus dans le cadre du projet Montgolfier tels que l'espace culturel, des parkings et des circulations douces et cyclables.

2/ DISPOSITIONS PARTICULIÈRES / ZONE UM

1.1 – Tableau des destinations et sous destinations

Sous-destinations	Interdites	Autorisées	Autorisées sous conditions particulières...
HABITATION			
Logement			d'être destinées aux personnes dont la présence est indispensable pour assurer le fonctionnement ou le gardiennage des installations ferroviaires
Hébergement			
COMMERCES ET ACTIVITÉS DE SERVICES			
Artisanat et commerce de détail			d'être nécessaires au fonctionnement du service public ferroviaire réalisés par l'exploitant
Restauration			
Activités de services où s'effectue l'accueil d'une clientèle			
Hôtel			
Cinéma			
Commerce de gros			
Autre hébergement touristique			
AUTRES ACTIVITÉS DES SECTEURS SECONDAIRES ET TERTIAIRES			
Industrie			d'être nécessaires au fonctionnement du service public ferroviaire réalisés par l'exploitant
Entrepôt			
Bureau			
Centre de congrès et d'exposition			
Cuisine dédiée à la vente en ligne			
ÉQUIPEMENTS D'INTÉRÊT COLLECTIF ET SERVICES PUBLICS			
Locaux et bureaux des administrations publiques et assimilés			
Locaux techniques et industriels des administrations publiques et assimilés			
Établissements d'enseignement, de santé et d'action sociale			
Salles d'art et de spectacles			
Équipements sportifs			
Lieux de culte			
Autres équipements recevant du public			
EXPLOITATIONS AGRICOLES ET FORESTIÈRES			
Exploitation agricole			
Exploitation forestière			

Sont autorisés sous conditions :

- Les constructions de toute nature, les installations et les dépôts à conditions qu'elles soient nécessaires au fonctionnement du service public ferroviaire réalisés par l'exploitant.
- Les constructions, installations et dépôts réalisés par les clients du Chemin de Fer sur les emplacements mis à leur disposition pour l'exercice d'activités liées au service public ferroviaire (stockage et conditionnement des marchandises) ainsi que, pour les secteurs à vocation industrielle, les constructions admises dans les zones industrielles.

Sont autorisés sous conditions, et dans le secteur UM* uniquement :

- Les équipements d'intérêt collectif et services publics, à l'exclusion de tous systèmes d'émission radioélectrique, au sein des emplacements réservés figurant sur le plan de zonage. Les aménagements de circulations douces et notamment de pistes cyclables ainsi que les aires publiques de stationnement.

CHAPITRE 2 : CARACTERISTIQUES URBAINES, ARCHITECTURALES, ENVIRONNEMENTALES ET PAYSAGERES

2.1 – Implantation des constructions par rapport à l’alignement

Les constructions, autres que celles directement liées aux impératifs techniques de l'activité ferroviaire, doivent être implantées en retrait de 5 mètres minimum de l’alignement actuel ou futur des voies et emprises publiques ou privées.

Toutefois les bâtiments de voyageurs pourront être construits à l’alignement.

Dans le secteur UM* uniquement :

Les constructions à destination d’équipements d’intérêt collectif et services publics s’implantent à l’alignement ou en retrait.

2.2 – Implantation des constructions par rapport aux limites séparatives

Les constructions doivent être implantées en retrait de toutes les limites séparatives.

La distance de retrait des limites séparatives est d’au moins :

- 2,5 mètres lorsque la façade située en vis-à-vis de la limite séparative est une façade aveugle
- 4 mètres dans le cas où la façade située en vis-à-vis de la limite séparative comporte des ouvertures créant des vues

Ces prescriptions ne s'appliquent pas aux constructions directement liées aux impératifs techniques de l'activité ferroviaire.

Dans le secteur UM* uniquement :

Les constructions à destination d’équipements d’intérêt collectif et services publics s’implantent sur les limites séparatives ou en recul.

2.3 – Implantation des constructions sur une même unité foncière

Si elles ne sont pas contiguës, les constructions principales édifiées sur un même terrain doivent être éloignées d’une distance au moins égale à la hauteur de la plus élevée des deux façades, mesurée à l’égout du toit sans pouvoir être inférieure à 4 mètres.

Ces prescriptions ne s'appliquent pas aux constructions directement liées aux impératifs techniques de l'activité ferroviaire.

Dans le secteur UM* uniquement :

Il n’est pas fixé de règles pour les constructions à destination d’équipements d’intérêt collectif et services publics.

2.4 – Emprise au sol maximale des constructions

Non règlementée.

2.5 – Hauteur maximale des constructions

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

Toutefois, les constructions directement liées à l'activité ferroviaire et commandées par des impératifs techniques ne sont pas soumises à cette règle.

Dans le secteur UM* uniquement :

Il n'est pas fixé de règles pour les constructions à destination d'équipements d'intérêt collectif et services publics.

2.6 – Aspect extérieur des constructions

Les terrains non bâtis, les constructions de toute nature doivent être aménagés et entretenus de façon à ne porter atteinte ni à l'hygiène, ni à la bonne tenue de l'agglomération ni à l'harmonie des paysages.

Les différents murs d'un bâtiment, qu'ils soient aveugles ou non, visibles ou non de la voie publique, doivent présenter un aspect convenable et donner des garanties de bonne conservation. L'emploi sans enduit de matériaux, tels que carreaux de plâtre, agglomérés, est interdit.

Toute installation d'antenne hertzienne ou satellite devra être conforme à la législation en vigueur.

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

3.1 – Aménagements paysagés des espaces non bâtis

Tout projet doit être étudié en tenant compte d'une analyse paysagère du site (le terrain et son environnement) et devra chercher à limiter l'artificialisation et l'imperméabilisation des sols au strict nécessaire à la fonctionnalité des lieux. Les espaces libres non bâtis doivent être dans la mesure du possible éco-aménagés, c'est-à-dire être aménagés de manière à permettre l'infiltration des eaux pluviales. Ces espaces éco-aménagés peuvent prendre la forme d'espaces verts de pleine terre ou d'espaces au sol poreux et perméables.

Exemple de mise en œuvre d'espaces éco-aménagés :

- *Les revêtements de voies et stationnement peuvent être réalisés avec des matériaux perméables (gravillon) ou semi-perméables comme les dalles alvéolaires*
- *Les allées piétonnes peuvent être réalisées par des pavés à joints enherbés, dalles en pas japonais, sable stabilisé, platelage bois, etc.*



Gravillon

Dalle alvéolaire

Pavés à joints enherbés

Platelage bois

3.2 – Arbres et plantations

Le long des voies publiques, des haies vives seront plantées et entretenues.

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

L'annexe 7.3. du PLU (plantons local en IDF) présente une liste des essences d'arbres et d'arbustes à privilégier.

ZONE A

ZONE AGRICOLE

Présentation

La zone A correspond aux espaces agricoles et cultivés de la commune. Le règlement a pour objectif de favoriser l'agriculture et toutes les activités liées à l'agriculture ou à l'horticulture et de préserver le paysage ouvert rural de la Plaine de Versailles classée.

Un sous-secteur Ai figure à l'extrémité sud de la commune, au niveau du ru de Gally, de manière à permettre les travaux de reméandrement.

2/ DISPOSITIONS PARTICULIÈRES / ZONE A

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

1.1 – Tableau des destinations et sous destinations

Pour rappel, les activités réputées agricoles sont définies par l'article L.300-1 du Code rural et de la pêche maritime (CRPM).

Sous-destinations	Interdites	Autorisées	Autorisées sous conditions particulières...
HABITATION			
Logement	Ai		Seules sont autorisées les extensions et les annexes des constructions à destination d'habitation existantes, et légalement autorisée, à la date d'approbation du présent règlement et sous réserve de ne pas être incompatibles avec l'exercice d'une activité agricole, pastorale ou forestière du terrain sur lequel elles sont implantées et qu'elles ne portent pas atteinte à la sauvegarde des espaces naturels et des paysages, conformément à l'article L.151-12 du Code de l'urbanisme.
Hébergement	Ai		Seules sont autorisées les extensions et les annexes des constructions à destination d'habitation existantes, et légalement autorisée, à la date d'approbation du présent règlement et sous réserve de ne pas être incompatibles avec l'exercice d'une activité agricole, pastorale ou forestière du terrain sur lequel elles sont implantées et qu'elles ne portent pas atteinte à la sauvegarde des espaces naturels et des paysages, conformément à l'article L.151-12 du Code de l'urbanisme.
COMMERCES ET ACTIVITÉS DE SERVICES			
Artisanat et commerce de détail			
Restauration			
Activités de services où s'effectue l'accueil d'une clientèle			
Hôtel			
Cinéma			
Commerce de gros			
Autre hébergement touristique			
AUTRES ACTIVITÉS DES SECTEURS SECONDAIRES ET TERTIAIRES			
Industrie			
Entrepôt			
Bureau			
Centre de congrès et d'exposition			
Cuisine dédiée à la vente en ligne			
ÉQUIPEMENTS D'INTÉRÊT COLLECTIF ET SERVICES PUBLICS			
Locaux et bureaux des administrations publiques et assimilés			
Locaux techniques et industriels des administrations publiques et assimilés			Sous condition de ne pas être incompatibles avec l'exercice d'une activité agricole, pastorale ou forestière du terrain sur lequel ils sont implantés et qu'ils ne portent pas atteinte à la sauvegarde des espaces naturels et des paysages, conformément à l'article L.151-12 du Code de l'urbanisme.
Établissements d'enseignement, de santé et d'action sociale			
Salles d'art et de spectacles			
Équipements sportifs			
Lieux de culte			

2/ DISPOSITIONS PARTICULIERES / ZONE A

Autres équipements recevant du public			
EXPLOITATIONS AGRICOLES ET FORESTIÈRES			
Exploitation agricole	Ai		
Exploitation forestière			

De plus, sont autorisés sous conditions, et à l'exception de la zone Ai :

- Les installations classées liées à l'activité agricole.
- Les exhaussements et affouillements du sol à condition qu'ils soient nécessaires aux travaux d'assainissement et d'irrigation agricole ainsi qu'aux travaux hydrauliques ou forestiers ou consécutifs à déclaration d'utilité publique et aux travaux liés aux constructions autorisées.
- L'implantation de canalisations de transport de gaz, et des installations annexes liées à ces canalisations.

Sont autorisés sous conditions, uniquement au sein de la zone Ai :

- Les exhaussements et affouillements de sol (plus de 2 mètres de dénivelé et de 100 m²) à condition qu'ils soient nécessaires aux travaux, ouvrages et aménagements liés à la gestion du Ru de Gally.

Sont autorisés au sein du périmètre défini comme « jardins partagés » sur le plan de zonage :

- La restauration et l'aménagement des locaux existants à destination de locaux de stockage en lien avec la présence sur site de jardins partagés.

CHAPITRE 2 : CARACTERISTIQUES URBAINES, ARCHITECTURALES, ENVIRONNEMENTALES ET PAYSAGERES

2.1 – Implantation des constructions par rapport à l’alignement

Toutes les parties des constructions autorisées devront être implantées au moins à 20 mètres strictement des voies ou chemins existants et sous la forme d’un ensemble groupé et homogène.

2.2 – Implantation des constructions par rapport aux limites séparatives

Les constructions doivent être implantées en retrait des limites séparatives avec une distance au moins égale à la hauteur de la construction mesurée au faîtage.

2.3 – Implantation des constructions sur une même unité foncière

Si elles ne sont pas contiguës, les constructions édifiées sur un même terrain doivent être éloignées d’une distance au moins égale à la moitié de la hauteur de la façade la plus haute, mesurée à l’égout du toit.

Les constructions annexes à l’habitation doivent être implantées à une distance inférieure à 20 mètres de la construction principale.

2.4 – Emprise au sol maximale des constructions

L’emprise au sol maximale des constructions à usage d’habitation est fixée à l’emprise des constructions existantes à la date d’approbation du PLU (30/06/2025) augmentée de 25% maximum et sans pouvoir dépasser une emprise au sol totale de 200m².

L’emprise au sol maximale des constructions annexes est fixée à 20m² par habitation.

L’emprise au sol des autres constructions n’est pas règlementée.

2.5 – Hauteur maximale des constructions

La hauteur maximale des constructions à usage d’habitation est fixée à 7 mètres à l’égout du toit et à 10 mètres au faîtage.

La hauteur maximale des constructions annexes à l’habitation est fixée à 3,50 mètres au point le plus haut.

La hauteur maximale des autres constructions est fixée à 12 mètres au point le plus haut.

2.6 – Aspect extérieur des constructions

Chaque permis de construire, 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 et devra être doté d'un programme de plantations, conformément à la loi paysage du 8 janvier 1993, disposant d'un plan et d'une liste d'espèces.

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.

Les constructions doivent s'inscrire discrètement dans leur contexte bâti et naturel.

Ce principe se décline dans les choix de conception de la construction ou d'évolution d'une construction :

- la volumétrie et l'implantation de la construction au regard de la topographie du terrain, des perspectives, et plus généralement du paysage dans lequel elle s'insère ;
- l'utilisation, la combinaison et la mise en œuvre des matériaux de construction qui par leur texture et leur couleur constituent un élément essentiel d'intégration ;
- le traitement des abords de la construction et de ses accessoires tels que les clôtures et les annexes qui contribuent à la valorisation du paysage.

Les constructions réalisées sur des terrains arborés doivent être conçues pour assurer la meilleure préservation possible des spécimens existants.

Aspect extérieur et façades

Les différents murs d'un bâtiment, qu'ils soient aveugles ou non, visibles ou non de la voie publique, doivent présenter un aspect convenable et donner des garanties de bonne conservation. L'emploi sans enduit des matériaux, tels que carreaux de plâtre, agglomérés de mâchefer, est interdit.

Toitures

La toiture doit être choisie en premier lieu au regard des constructions alentours et de l'ambiance colorée environnante. Les matériaux et les couleurs utilisés doivent permettre d'intégrer harmonieusement la construction à l'ensemble et ainsi de créer une unité.

Clôtures

Les clôtures ne peuvent être constituées que par des grillages d'une hauteur de 2 mètres maximum, doublés ou non de haies vives.

Les haies denses occultantes à base de conifères sont proscrites.

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

Dans le cadre de l'application de la Loi Paysage du 8 janvier 1993, et afin de favoriser l'insertion des constructions dans le Val de Gally, seuls sont admis les travaux ne compromettant pas le caractère paysager des espaces inclus dans le périmètre du classement de la Plaine de Versailles et repérés dans les plans annexés au présent PLU.

Le traitement des abords des constructions, des ouvrages ou des installations doit concourir à leur insertion dans le site.

Selon leur nature et leur vocation, les espaces libres doivent recevoir un traitement essentiellement paysager et approprié à leur fonction.

La coupe 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.

ZONE N

ZONE NATURELLE

Présentation

La zone N correspond aux espaces naturels qui doivent être préservés de toute urbanisation. Le règlement a pour objectif de préserver le caractère naturel et paysagé de ces espaces, et en particulier le massif boisé de la forêt de Marly.

Quelques sous-secteurs spécifiques ont pour objectif de permettre des aménagements légers :

- Le sous-secteur Ng au niveau du golf
- Le sous-secteur Nc qui correspond au parc de la Roseraie et au château

La zone comprend enfin un Secteur de Taille et de Capacité Limité (STECAL) permettant la réalisation des équipements nécessaires à l'activité du Golf (Ng*).

2/ DISPOSITIONS PARTICULIÈRES / ZONE N

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

1.1 – Tableau des destinations et sous destinations

Pour rappel, les travaux forestiers sont définis par l'article L.722-3 du Code rural et de la pêche maritime (CRPM).

Sous-destinations	Interdites	Autorisées	Autorisées sous conditions particulières...
HABITATION			
Logement			
Hébergement			
COMMERCES ET ACTIVITÉS DE SERVICES			
Artisanat et commerce de détail			
Restauration		Ng*	Ng* : que les constructions soient liées et nécessaires à l'activité du golf et sous condition de ne pas être incompatibles avec l'exercice d'une activité agricole, pastorale ou forestière du terrain sur lequel ils sont implantés et qu'elles ne portent pas atteinte à la sauvegarde des espaces naturels et des paysages, conformément à l'article L.151-12 du Code de l'urbanisme.
Activités de services où s'effectue l'accueil d'une clientèle		Ng*	
Hôtel			
Cinéma			
Commerce de gros			
Autre hébergement touristique		Ng*	Ng* : que les constructions soient liées et nécessaires à l'activité du golf et sous condition de ne pas être incompatibles avec l'exercice d'une activité agricole, pastorale ou forestière du terrain sur lequel ils sont implantés et qu'elles ne portent pas atteinte à la sauvegarde des espaces naturels et des paysages, conformément à l'article L.151-12 du Code de l'urbanisme.
AUTRES ACTIVITÉS DES SECTEURS SECONDAIRES ET TERTIAIRES			
Industrie			
Entrepôt			
Bureau			
Centre de congrès et d'exposition			
Cuisine dédiée à la vente en ligne			
ÉQUIPEMENTS D'INTÉRÊT COLLECTIF ET SERVICES PUBLICS			
Locaux et bureaux des administrations publiques et assimilés			
Locaux techniques et industriels des administrations publiques et assimilés			Sous condition de ne pas être incompatibles avec l'exercice d'une activité agricole, pastorale ou forestière du terrain sur lequel ils sont implantés et qu'elles ne portent pas atteinte à la sauvegarde des espaces naturels et des paysages, conformément à l'article L.151-12 du Code de l'urbanisme.
Établissements d'enseignement, de santé et d'action sociale			
Salles d'art et de spectacles			
Équipements sportifs		Ng	Ng : les installations légères de sports ou de loisirs liés à l'activité du golf et sous condition de ne pas être incompatibles avec

2/ DISPOSITIONS PARTICULIERES / ZONE N

			l'exercice d'une activité agricole, pastorale ou forestière du terrain sur lequel ils sont implantés et qu'elles ne portent pas atteinte à la sauvegarde des espaces naturels et des paysages, conformément à l'article L.151-12 du Code de l'urbanisme.
Lieux de culte			
Autres équipements recevant du public		Nc	Nc : sous condition de ne pas être incompatibles avec l'exercice d'une activité agricole, pastorale ou forestière du terrain sur lequel ils sont implantés et qu'elles ne portent pas atteinte à la sauvegarde des espaces naturels et des paysages, conformément à l'article L.151-12 du Code de l'urbanisme.
EXPLOITATIONS AGRICOLES ET FORESTIÈRES			
Exploitation agricole			
Exploitation forestière		N	Sous condition de ne pas être incompatibles avec l'exercice d'une activité agricole, pastorale ou forestière du terrain sur lequel ils sont implantés et qu'elles ne portent pas atteinte à la sauvegarde des espaces naturels et des paysages, conformément à l'article L.151-12 du Code de l'urbanisme.

De plus, sont autorisés sous conditions :

- Les exhaussements et affouillements du sol à condition qu'ils soient nécessaires aux travaux d'assainissement et d'irrigation agricole ainsi qu'aux travaux hydrauliques ou forestiers ou consécutifs aux déclarations d'utilité publique ;

De plus, sont autorisés sous conditions, en zone Ng :

- L'implantation d'antennes relais de radiotéléphonie mobile et leurs systèmes d'accroche est autorisée ainsi que les locaux ou installations techniques nécessaires à leur fonctionnement, à condition qu'elles répondent à des besoins de desserte d'intérêt général.
- Ces installations devront satisfaire à des critères d'insertion paysagère et de limitation de l'emprise au sol, qui ne devra pas être supérieur à l'emprise des systèmes existants à la date d'approbation du présent PLU.

De plus, sont autorisés sous conditions, en zone Ng* :

- L'aménagement de places de stationnement sous condition qu'elles ne portent pas atteinte à la sauvegarde des espaces naturels et des paysages.

CHAPITRE 2 : CARACTERISTIQUES URBAINES, ARCHITECTURALES, ENVIRONNEMENTALES ET PAYSAGERES

2.1 – Implantation des constructions par rapport à l’alignement

L’implantation des constructions par rapport à l’alignement n’est pas règlementée.

Règle spécifique à la zone Ng* :

Les constructions doivent être implantées en retrait de 8 mètres minimum de l’alignement actuel ou futur des voies et emprises publiques ou privées.

2.2 – Implantation des constructions par rapport aux limites séparatives

L’implantation des constructions par rapport aux limites séparatives n’est pas règlementée.

2.3 – Implantation des constructions sur une même unité foncière

Si elles ne sont pas contiguës, les constructions édifiées sur un même terrain doivent être éloignées d’une distance au moins égale à la moitié de la hauteur de la façade la plus haute, mesurée à l’égout du toit.

2.4 – Emprise au sol maximale des constructions

L’emprise au sol des constructions n’est pas règlementée.

Règle spécifique aux zones Nc et Ng* :

L’emprise au sol de l’ensemble des bâtiments ne pourra excéder 5% de la superficie globale du terrain.

2.5 – Hauteur maximale des constructions

La hauteur maximale constructions n’est pas règlementée.

Règle spécifique à la zone Nc :

La hauteur maximale des constructions est limitée à :

- la hauteur des constructions existante à la date d’approbation du présent PLU (30/06/2025) dans le cas d’une extension.
- 3 mètres au point le plus haut dans le cas d’une nouvelle construction.

Règle spécifique à la zone Ng* :

La hauteur maximale des constructions est fixée à 4 mètres à l’égout du toit et à 7 mètres au faîtage.

2.6 – Aspect extérieur des constructions

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.

Les constructions doivent s'inscrire discrètement dans leur contexte bâti et naturel.

Ce principe se décline dans les choix de conception de la construction ou d'évolution d'une construction :

- la volumétrie et l'implantation de la construction au regard de la topographie du terrain, des perspectives, et plus généralement du paysage dans lequel elle s'insère ;
- l'utilisation, la combinaison et la mise en œuvre des matériaux de construction qui par leur texture et leur couleur constituent un élément essentiel d'intégration ;
- le traitement des abords de la construction et de ses accessoires tels que les clôtures et les annexes qui contribuent à la valorisation du paysage.

Les constructions réalisées sur des terrains arborés doivent être conçues pour assurer la meilleure préservation possible des spécimens existants.

Aspect extérieur et façades

Les différents murs d'un bâtiment, qu'ils soient aveugles ou non, visibles ou non de la voie publique, doivent présenter un aspect convenable et donner des garanties de bonne conservation. L'emploi sans enduit des matériaux, tels que carreaux de plâtre, agglomérés de mâchefer, est interdit.

Toitures

La toiture doit être choisie en premier lieu au regard des constructions alentours et de l'ambiance colorée environnante. Les matériaux et les couleurs utilisés doivent permettre d'intégrer harmonieusement la construction à l'ensemble et ainsi de créer une unité.

Clôtures

Les clôtures doivent permettre la libre circulation des animaux sauvages. Elles doivent être posées 30 centimètres au-dessus de la surface du sol et leur hauteur est limitée à 1,20 mètre.

L'emploi de matériaux naturels, de haies vives d'essences locales ou de rangs de 3 fils est à privilégier pour les nouvelles constructions ou le remplacement de clôtures.

Les haies denses occultantes à base de conifères sont proscrites.

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

Le traitement des abords des constructions, des ouvrages ou des installations doit concourir à leur insertion dans le site.

Selon leur nature et leur vocation, les espaces libres doivent recevoir un traitement essentiellement paysager et approprié à leur fonction.

La coupe 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.

ZONE 2AU

A URBANISER

Présentation

La zone 2AU correspond au secteur Chaponval sur laquelle des réflexions ont été engagées quant au devenir du site.

L'objectif du règlement est de préserver cet espace et de ne pas compromettre son aménagement d'ensemble futur. La zone est donc quasiment inconstructible, seuls sont autorisés pour l'instant quelques modes d'utilisation du sol qui répondent à un objectif d'intérêt général et qui ne sont pas de nature à compromettre l'aménagement d'ensemble de la zone.

2/ DISPOSITIONS PARTICULIÈRES / ZONE 2AU

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

1.1 – Tableau des destinations et sous destinations

Sous-destinations	Interdites	Autorisées	Autorisées sous conditions particulières...
HABITATION			
Logement			d'être liées et nécessaires aux équipements d'intérêt collectif et services publics autorisées dans la zone : logements de gardiens, logements de fonctions...
Hébergement			
COMMERCES ET ACTIVITÉS DE SERVICES			
Artisanat et commerce de détail			
Restauration			
Activités de services où s'effectue l'accueil d'une clientèle			
Hôtel			
Cinéma			
Commerce de gros			
Autre hébergement touristique			
AUTRES ACTIVITÉS DES SECTEURS SECONDAIRES ET TERTIAIRES			
Industrie			
Entrepôt			
Bureau			
Centre de congrès et d'exposition			
Cuisine dédiée à la vente en ligne			
ÉQUIPEMENTS D'INTÉRÊT COLLECTIF ET SERVICES PUBLICS			
Locaux et bureaux des administrations publiques et assimilés			de ne pas compromettre l'aménagement d'ensemble futur de la zone
Locaux techniques et industriels des administrations publiques et assimilés			de ne pas compromettre l'aménagement d'ensemble futur de la zone
Établissements d'enseignement, de santé et d'action sociale			
Salles d'art et de spectacles			
Équipements sportifs			
Lieux de culte			
Autres équipements recevant du public			
EXPLOITATIONS AGRICOLES ET FORESTIÈRES			
Exploitation agricole			
Exploitation forestière			

De plus, sont interdits :

- Les Installations Classées pour la Protection de l'Environnement (I.C.P.E) soumises à autorisation.
- La création ou l'aménagement de terrains de camping ou d'accueil et de stationnement de caravanes dans les conditions prévues par l'article R. 443-7 du code de l'urbanisme.
- Parmi les installations et travaux divers, sont interdits :
 - l'ouverture et l'exploitation de carrières,
 - les affouillements et exhaussements des sols non nécessaires à l'acte de construire,
 - les dépôts à ciel ouvert de ferrailles, de matériaux, de déchets ainsi que des véhicules épaves.

CHAPITRE 2 : CARACTERISTIQUES URBAINES, ARCHITECTURALES, ENVIRONNEMENTALES ET PAYSAGERES

2.1 – Implantation des constructions par rapport à l’alignement

Les constructions doivent être implantées en retrait de 5 mètres minimum de l’alignement actuel ou futur des voies et emprises publiques ou privées.

2.2 – Implantation des constructions par rapport aux limites séparatives

Les constructions doivent être implantées en retrait de toutes les limites séparatives avec une distance de retrait d’au moins 4 mètres.

2.3 – Implantation des constructions sur une même unité foncière

Non réglementé

2.4 – Emprise au sol maximale des constructions

L’emprise au sol des constructions ne pourra pas excéder 35% de la superficie de l’unité foncière.

2.5 – Hauteur maximale des constructions

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

2.6 – Aspect extérieur des constructions

Aspect extérieur et façades

Les différents murs d'un bâtiment, qu'ils soient aveugles ou non, visibles ou non de la voie publique, doivent être construits en matériaux de même nature ou ayant entre eux une suffisante parenté d'aspect. Ils doivent présenter un aspect convenable et donner des garanties de bonne conservation.

L'emploi sans enduits des matériaux, tels que carreaux de plâtre, agglomérés de mâchefer, etc. est interdit.

Dans un souci d'harmonie des matériaux, les dispositions relatives au traitement des façades et aux ravalements, s'appliquent aux dispositifs d'isolation par l'extérieur.

Clôtures

Les clôtures auront une hauteur de 2,20 mètres maximum. Elles seront grillagées et doublées par une haie de verdure.

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

3.1 – Aménagements paysagés des espaces non bâtis

Tout projet doit être étudié en tenant compte d'une analyse paysagère du site (le terrain et son environnement) et devra chercher à limiter l'artificialisation et l'imperméabilisation des sols au strict nécessaire à la fonctionnalité des lieux. Au-delà des dispositions concernant l'emprise au sol maximale des constructions et les espaces verts de pleine terre imposés, les espaces libres restants doivent être dans la mesure du possible éco-aménagés, c'est-à-dire être aménagés de manière à permettre l'infiltration des eaux pluviales. Ces espaces éco-aménagés peuvent prendre la forme d'espaces verts de pleine terre ou d'espaces au sol poreux et perméables.

Exemple de mise en œuvre d'espaces éco-aménagés :

- Les revêtements de voies et stationnement peuvent être réalisés avec des matériaux perméables (gravillon) ou semi-perméables comme les dalles alvéolaires
- Les allées piétonnes peuvent être réalisées par des pavés à joints enherbés, dalles en pas japonais, sable stabilisé, platelage bois, etc.



Gravillon

Dalle alvéolaire

Pavés à joints enherbés

Platelage bois

3.2 – Arbres et plantations

Il est exigé la plantation d'au moins un arbre de haute tige par tranche de 150 m² d'espaces de pleine terre. Les arbres doivent être plantés et entretenus dans des conditions leur permettant de se développer normalement. Un périmètre non-imperméabilisé doit être respecté au pied des arbres plantés. Il doit garantir le bon développement de l'arbre et sa superficie doit être adaptée à l'essence choisie.

Les plantations de qualité, existantes avant le dépôt du permis de construire et en dehors de l'emprise au sol du projet de construction, notamment les arbres de haute tige, doivent être impérativement maintenues ou remplacées par des essences indigènes adaptées aux conditions bioclimatiques en nombre et en surface au moins équivalents.

L'annexe 7.3. du PLU (plantons local en IDF) présente une liste des essences d'arbres et d'arbustes à privilégier.

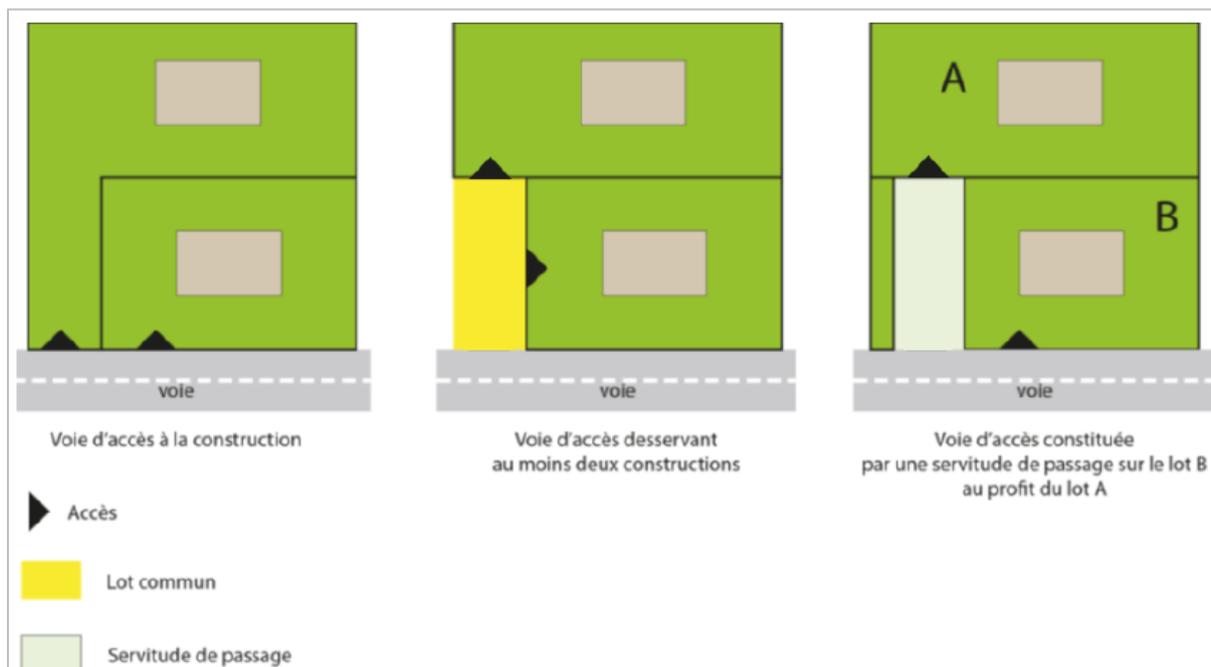
3.3 – Espaces verts de pleine terre

La superficie minimale d'espace vert de pleine terre est fixée à 20% minimum de l'unité foncière.

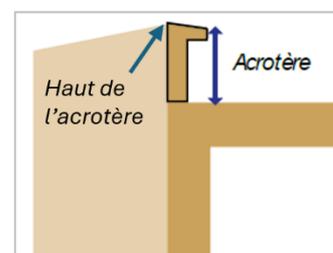
LEXIQUE ET ANNEXES

LEXIQUE**Accès :**

L'accès est constitué par la limite entre le terrain et l'emprise publique qui le dessert, et permet l'entrée et la sortie de véhicules ou de piétons sur le terrain. Le nombre et la dimension des accès sont adaptés à l'occupation du terrain, et au type d'usage de l'accès (véhicule ou piéton).

**Acrotère :**

Muret plein ou à claire-voie établi au faîte des façades, à la périphérie de la toiture terrasse d'un bâtiment. Dans le présent règlement la hauteur des constructions est calculée au haut de l'acrotère.

**Alignement :**

L'alignement est la limite commune d'un fond privé et du domaine public ou d'un fond privé et d'une voie ouverte à la circulation publique.

Attique :

Partie supérieure d'un bâtiment, en retrait d'au moins deux des façades des niveaux inférieurs d'au moins 1,5 mètres.

Arbre :

Végétal ligneux comportant un tronc sur lequel s'insèrent des branches ramifiées portant le feuillage dont l'ensemble forme le houppier. Un arbre dit de "haute tige" doit présenter une hauteur supérieure à 2 mètres lors de la plantation et présenter une capacité de développement supérieure à 3 mètres à maturité.

Bâtiment :

Un bâtiment est une construction couverte et close. Il est réalisé en élévation et peut comprendre un sous-sol. Il est impérativement couvert par une toiture et doté de systèmes de fermeture en permettant une clôture totale.

Châssis ou fenêtres de toit :

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

Clôture :

Désigne tout type d'installation (mur, muret, grille, etc.) ou de plantation de végétaux, qui délimite un terrain qui sert à enclore 2 propriétés privées ou une propriété privée et le domaine public.

Comble :

Le comble est constitué de l'espace compris entre le plancher haut et la toiture d'un bâtiment.

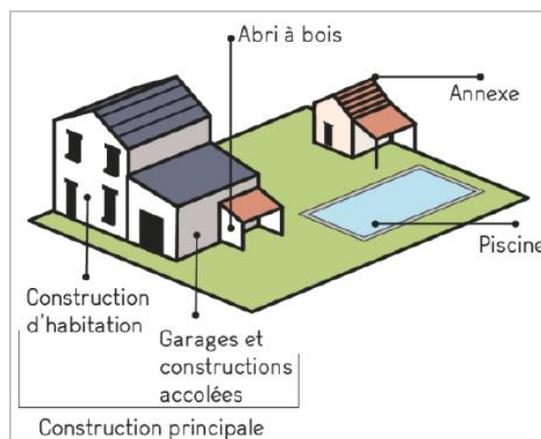
Construction :

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

Construction annexe :

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

- une construction non affectée à l'habitation 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, les structures de type carports, auvents, etc. dont la structure est ouverte sur au moins une des faces, ne sont pas concernés par cette règle.

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

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 édiflée 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 :

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

Les éléments complémentaires ne sont pas inclus dans cette notion de bâtiment principal : il s'agit des bâtiments non contigus et non destinés à l'habitation : garage, abri de jardin, mais aussi les piscines et abris de piscine.

Destinations et sous destinations :

Cf. tableau détaillant l'ensemble des destinations et sous destinations figurant à la fin du lexique.

Égout du toit :

L'égout d'un toit (gouttière) ou d'un pan de toiture se compose d'une ou plusieurs lignes par lesquelles se déversent les eaux pluviales. Elle constitue la partie basse du toit lorsqu'elle est différenciée par la pente.

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 :

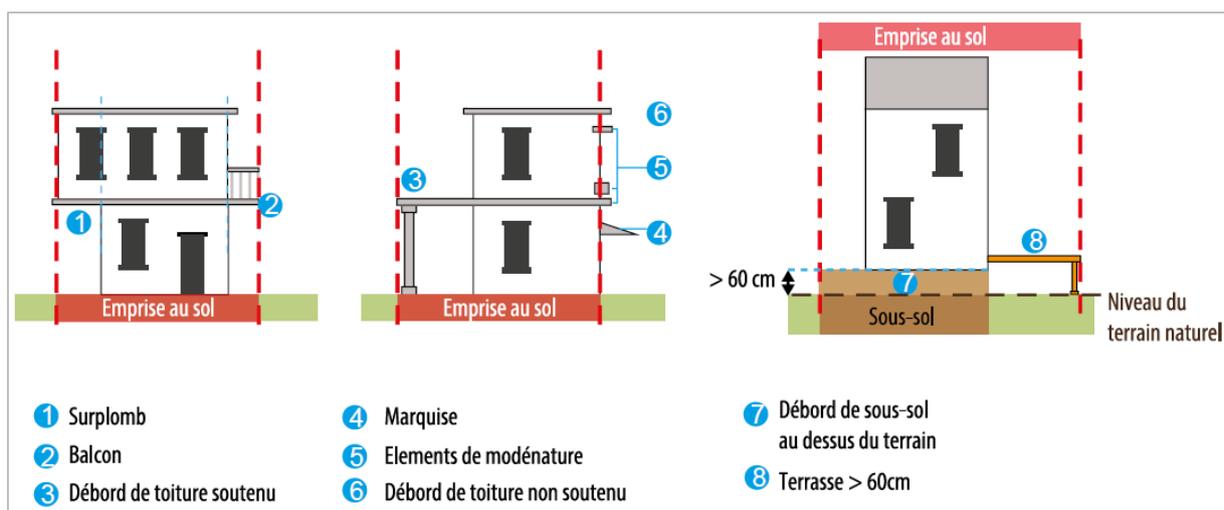
L'emprise au sol correspond à la projection verticale du volume de la construction, tous débords et surplombs inclus. Toutefois, les ornements, tels que les éléments de modénatures et les marquises sont exclus, ainsi que les débords de toiture lorsqu'ils ne sont pas soutenus par des poteaux et des encorbellements.

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

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

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

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



Espaces libres :

Sont considérés comme espaces libres, ou espaces non bâtis, toutes les surfaces de l'unité foncière restantes après déduction de l'emprise au sol des constructions.

Espaces verts de pleine terre :

Un espace vert de pleine terre est un espace de jardin végétalisé qui doit permettre l'infiltration des eaux et qui ne dispose d'aucun traitement de sol autre que la terre. Un espace est considéré comme « de pleine terre » au sens du présent règlement lorsque qu'il n'existe aucun élément bâti ou ouvrages sous sa surface. Les allées piétonnes non imperméabilisées et de moins d'1,40 mètre de largeur réalisées par des pavés à joints enherbés, dalles en pas japonais, sable stabilisé, platelage bois, etc. sont considérées dans le calcul des espaces verts de pleine terre.

N'entrent pas dans la définition de la pleine terre les espaces de terrasses, accès piétons imperméables ou de plus d'1,40 mètre de large, piscines et abords, circulation et stationnement des véhicules quel que soit le traitement.

Les ouvrages d'infrastructures situées en profondeur (réseaux, canalisations) ne sont pas de nature à remettre en cause un espace de pleine terre.

Extension :

L'extension consiste en un agrandissement de la construction existante présentant des dimensions inférieures à celle-ci. L'extension peut être horizontale ou verticale (par surélévation, excavation ou agrandissement), et doit présenter un lien physique et fonctionnel avec la construction existante.

Exhaussement :

Élévation du niveau du terrain naturel par remblais opérée par l'Homme.

Façade :

Les façades d'un bâtiment ou 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.

Façade aveugle :

Est considérée comme une façade aveugle, une façade qui ne comprend pas d'ouvertures créant des vues.

Façade principale :

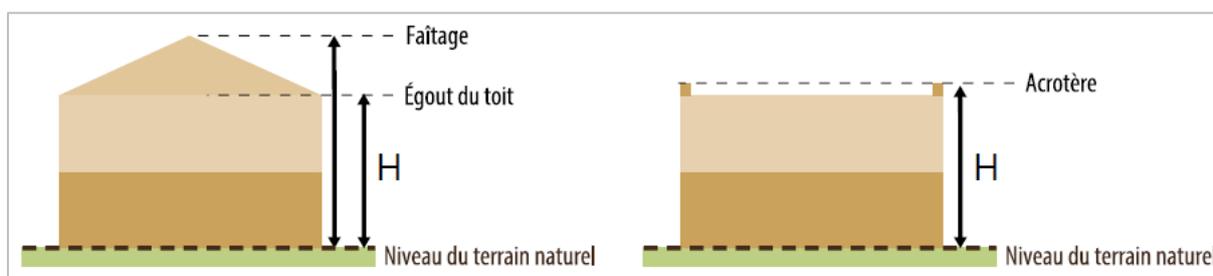
La façade principale est la façade qui donne sur rue.

Faîtage :

Le faîtage correspond au sommet des pans d'une toiture.

Hauteur des constructions :

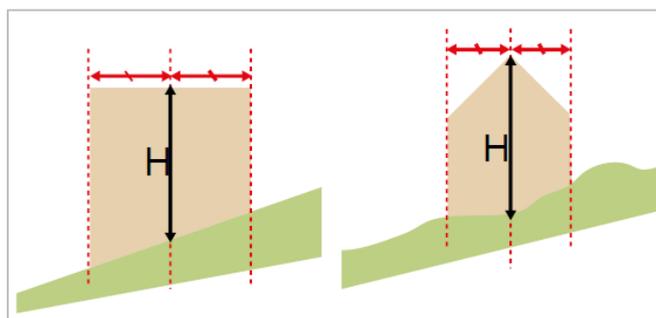
La hauteur totale d'une construction, d'une façade, ou d'une installation correspond à la différence de niveau entre son point le plus haut et son point le plus bas situé à sa verticale. Elle s'apprécie par rapport au niveau du terrain existant avant travaux, à la date de dépôt de la demande. Le point le plus haut à prendre comme référence correspond à l'égout du toit, au faîtage de la construction, ou au sommet de l'acrotère, dans le cas de toitures-terrasses ou de terrasses en attique. Les installations techniques (antennes, cheminées, cabines d'ascenseur, chaufferies, climatisation) sont exclues du calcul de la hauteur dans la limite de 3 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.

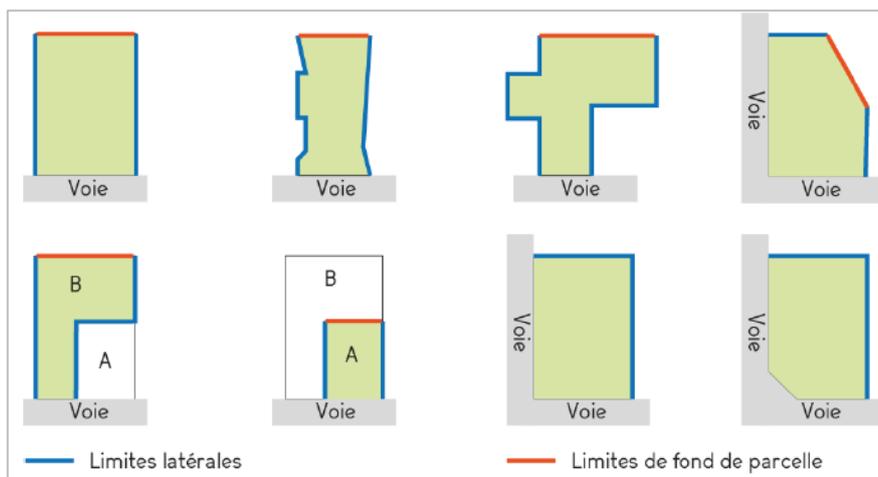
Modalités de calcul de la hauteur en cas de terrain en pente :

Dans le cas d'un terrain en pente, la hauteur est mesurée à la moitié de la largeur de la façade ou du pignon. Si la longueur de façade excède 20 m, elle est divisée en tranches dont aucune n'excède 20 m, la hauteur est calculée au milieu de chaque tranche.

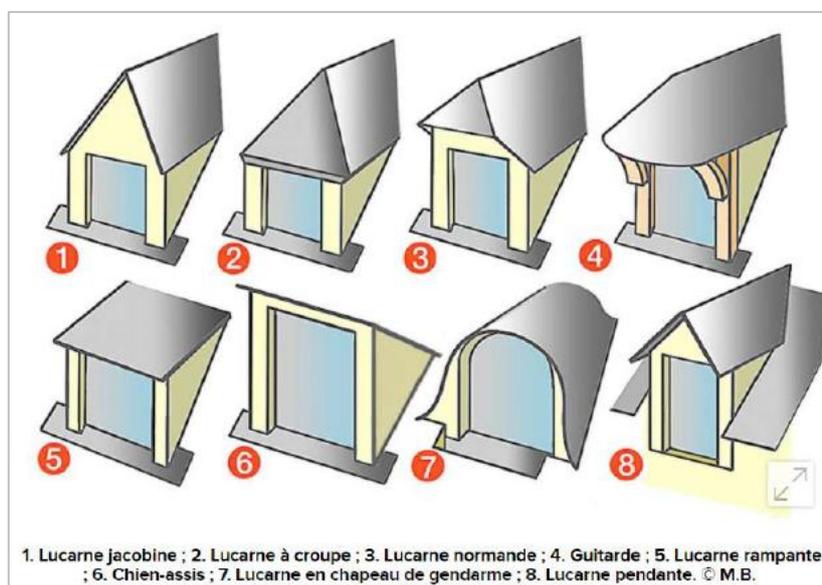
**Limites séparatives latérales et de fond de parcelle :**

Les limites séparatives correspondent aux limites entre le terrain d'assiette de la construction, constitué d'une ou plusieurs unités foncières, et le ou les terrains contigus. En sont exclues les limites de l'unité foncière par rapport aux voies et emprises publiques.

Les limites séparatives peuvent être distinguées en deux types : les limites latérales et les limites de fond de terrain. Le fond de parcelle est le fond opposé à la voie publique ou privée carrossable qui dessert la parcelle.

**Lucarnes :**

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

**Ouverture :**

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

Ouvertures créant des vues :

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

- les ouvertures (jour de souffrance) situées à moins de 1,90 m au-dessus du plancher,
- les fenêtres,
- les portes-fenêtres,
- les lucarnes,
- les balcons,
- les loggias,
- les terrasses situées à plus de 0,60 m du terrain naturel,

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

- les ouvertures (jour de souffrance) situées à 1,90 m ou plus au-dessus du plancher,
- les percements en sous-sol, à condition que le point le plus haut de l'ouverture ne soit pas situé à plus de 0,80 m au-dessus du terrain naturel,
- les châssis de toit à plus de 1,90 m du plancher de la pièce desservie,
- les châssis fixes à verre translucide,
- les marches et palier des escaliers extérieurs,
- les pavés de verre,
- les terrasses inaccessibles (absence d'ouverture de toute nature donnant sur la terrasse hors accès technique et d'entretien)
- les terrasses situées au maximum à 0,60 m de hauteur par rapport au terrain naturel

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.

Piscine :

Au sens du présent règlement, une piscine est un bassin artificiel étanche rempli d'eau dont les dimensions permettent à un être humain de s'y plonger au moins partiellement.

Les piscines non pourvues de dispositif de couverture ne sont pas constitutives d'emprise au sol pour l'application du présent règlement. En revanche, les piscines et leurs abords aménagés constituent une superficie imperméabilisée qui ne peut être comptabilisée dans la part d'espace vert de pleine terre.

Dès lors qu'une piscine est équipée d'un dispositif de couverture en surélévation (d'une hauteur d'au moins de 1,80 m), elle constitue de l'emprise au sol (cf. photo ci-contre).



Pan d'une toiture :

Surface plane formée par un versant de toiture.

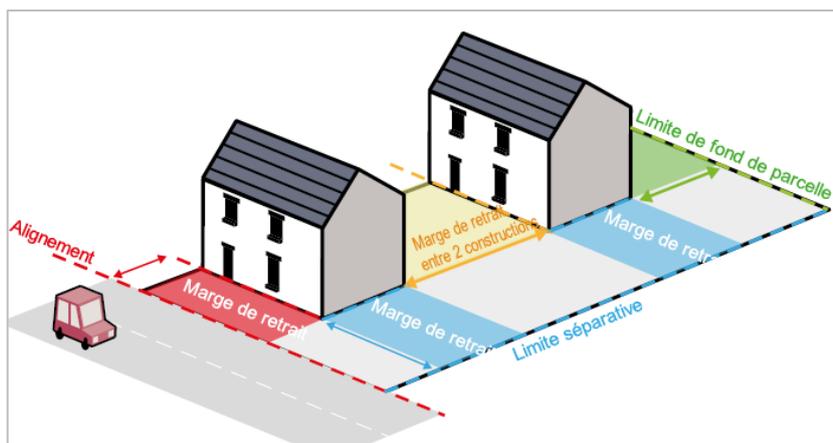
Pignon et mur pignon :

Le pignon est la partie supérieure et triangulaire d'un mur qui supporte la charpente du toit. Dans l'acception moderne, le mur pignon est souvent situé comme mur mitoyen en opposition au mur de façade principale dans la rue. Il peut alors être le support d'une toiture terrasse et ne pas avoir de sommet triangulaire, avoir une gouttière s'il est sous une croupe, et avoir des fenêtres s'il n'est pas en vis-à-vis.

Recul ou retrait :

Distance de retrait fixée par les règles d'implantation des constructions du présent règlement entre le nu des façades d'une construction (hors débords de toiture, balcons, modénatures, etc. dans la limite de 1 mètre) et les différentes limites du terrain (limites séparatives ou limite avec le domaine public) 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.



Saillie :

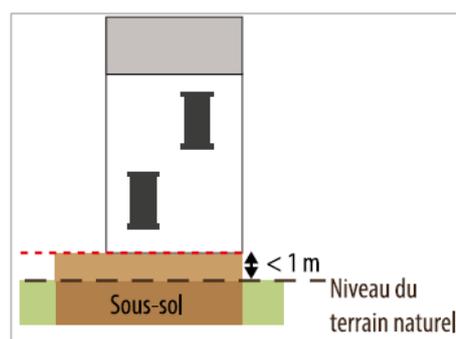
Parties de construction qui dépassent de la façade ou de la toiture telle que balcons, bow-windows, auvents, marquises, lucarnes, systèmes d'isolation par l'extérieur...

Sites Urbains Constitués (SUC)

Un Sites Urbains Constitués (SUC) est un espace bâti, doté d'une trame viaire et présentant une densité, un taux d'occupation des sols et une volumétrie que l'on rencontre dans les zones agglomérées. Son existence et ses limites sont appréciées au cas par cas en tenant compte des limites physiques et des voiries existantes.

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.



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 manoeuvre ;
- 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 plancher 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.

Terrain (sol) naturel :

Le terrain naturel correspond au sol existant avant tous travaux d'affouillement ou d'exhaussement, il s'agit du niveau du sol existant avant le projet de construction.

Toiture végétalisée :

La toiture végétalisée consiste en un système d'étanchéité recouvert d'un complexe drainant, composé d'un substrat de croissance (matière organique et volcanique), qui accueille une couche végétale pré-cultivée (aspect engazonné) ou une couche d'un substrat léger (sédum, vivaces, graminées...).

Unité foncière :

Une unité foncière est constituée par la ou les parcelles contigües d'un seul tenant appartenant à un même propriétaire ou à la même indivision. Dès lors qu'une propriété foncière est traversée par une voie ou un cours d'eau n'appartenant pas au propriétaire, elle est constituée de plusieurs unités foncières.

Verrières :

Vitrage de grande dimension faisant office de toit ou de mur ou bien une grande ouverture parée de vitraux.

Voie :

La voie constitue la desserte du terrain sur lequel est implantée la construction. Il s'agit des voies ouvertes à la circulation générale, de statut public ou privé desservant au moins 3 logements à l'exception des pistes cyclables, sentiers, à partir desquels aucun projet d'aménagement ou de construction ne peut avoir un accès automobile.

Destinations et sous destinations :

DÉFINITIONS	PRÉCISIONS TECHNIQUES
HABITATION	
Logement	
<p>La sous-destination « logement » recouvre les constructions destinées au logement principal, secondaire ou occasionnel des ménages à l'exclusion des hébergements couverts par la sous-destination « hébergement ». La sous-destination « logement » recouvre notamment les maisons individuelles et les immeubles collectifs. Les chambres d'hôtes de 5 unités d'hébergement au plus sont comprises dans cette sous-destination.</p>	<p>Inclut :</p> <p>Tous les statuts d'occupation (propriétaires, locataire, <i>occupant</i> 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.).</p> <p>Les chambres d'hôtes, limitées à cinq chambres et quinze personnes (code du tourisme, art. D. 324-13). <i>Les chambres d'hôtes « sont des chambres meublées situées chez l'habitant » (art. L. 324-3) et qu'elles sont limitées « à un nombre maximal de cinq chambres pour une capacité maximale d'accueil de quinze personnes. L'accueil est assuré par l'habitant. ».</i></p> <p>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 maximums 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 ».</p> <p>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.</p>
Hébergement	
<p>La sous-destination « hébergement » recouvre les constructions destinées à l'hébergement dans des résidences ou foyers avec service. Cette sous-destination recouvre notamment les maisons de retraite, les résidences universitaires, les foyers de travailleurs et les résidences autonomie.</p>	<p>Constructions à vocation sociale ou à vocation commerciale, destinées à héberger un public spécifique.</p> <p>Inclut les centres d'hébergement d'urgence, les centres d'hébergement et de réinsertion sociale (CHRS), les centres d'accueil de demandeurs d'asile (Cada).</p>

DÉFINITIONS	PRÉCISIONS TECHNIQUES
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 à une clientèle ainsi que les constructions artisanales destinées principalement à la vente de biens ou services.	Inclut les commerces de détail, notamment les épiceries, les supermarchés et les points permanents de retrait par la clientèle tels que les « drives ». Inclut également l'artisanat avec activité commerciale de vente de biens (boulangeries, charcuteries, etc.) et l'artisanat avec activité commerciale de vente de services (cordonnerie, salon de coiffure, etc.).
Restauration	
La sous-destination « restauration » recouvre les constructions destinées à la restauration 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 où s'effectue l'accueil d'une clientèle	
La sous-destination « activité de service où s'effectue l'accueil d'une clientèle » recouvre les constructions destinées à l'accueil d'une clientèle pour la conclusion directe de contrat de vente de services ou de prestation de services et accessoirement la présentation de biens.	Inclut : <ul style="list-style-type: none"> • Les constructions où s'exerce une profession libérale (médecin, avocat, architecte, etc.) • Toutes les constructions permettant l'accomplissement de prestations de services fournies à des particuliers ou à des professionnels : assurances, banques, agences immobilières, agences de location de véhicules, salles de sport, magasins de téléphonie mobile, etc.
Hôtel	
La sous-destination "hôtels" recouvre les constructions destinées à l'accueil de touristes dans des hôtels, c'est-à-dire des établissements commerciaux qui offrent à une clientèle de passage qui, sauf exception, n'y élit pas domicile, des chambres ou des appartements meublés en location, ainsi qu'un certain nombre de services	Inclut tous les hôtels et toutes les constructions démontables ou non, destinées à délivrer des prestations hôtelières au sens du b) du 4° de l'article 261-D du code général des impôts (réunissant au moins trois des prestations suivantes : petit-déjeuner, nettoyage des locaux, fourniture de linge de maison, réception, même non personnalisée, de la clientèle)

DÉFINITIONS	PRÉCISIONS TECHNIQUES
Autre hébergement touristique	
La sous-destination “autres hébergements touristiques” recouvre les constructions, autres que les hôtels, destinées à accueillir des touristes, notamment les résidences de tourisme et les villages de vacances, ainsi que les constructions dans les terrains de camping et dans les parcs résidentiels de loisirs.	Inclut notamment : les résidences de tourisme, les villages résidentiels de tourisme, les villages et maisons familiales de vacances et les <i>bâtiments</i> nécessaires au fonctionnement des terrains de camping et des parcs résidentiels de loisirs.
Cinéma	
La sous-destination « cinéma » recouvre toute construction répondant à la définition d'établissement de spectacles cinématographiques mentionnée à l'article L. 212-1 du code du cinéma et de l'Carte animée accueillant une clientèle commerciale.	Toute construction nécessitant d'obtenir une autorisation d'exploitation et l'homologation de la salle et de ses équipements de projection.
AUTRES ACTIVITÉS DES SECTEURS PRIMAIRE, SECONDAIRE ET TERTIAIRE	
Industrie	
La sous-destination « industrie » recouvre les constructions destinées à l'activité extractive 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.

DÉFINITIONS	PRÉCISIONS TECHNIQUES
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	
Locaux et bureaux des administrations publiques et assimilés	
La sous-destination « locaux et bureaux accueillant du public des administrations publiques et assimilés » recouvre les constructions destinées à assurer une mission de service public. 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 <i>bâtiment</i> (mairie, préfecture, etc.) ou une <i>annexe</i> (ministère, services déconcentrés de l'État) ou une maison de service public. Constructions permettant d'assurer des missions régaliennes de l'État (commissariat, gendarmerie, caserne de pompiers, établissements pénitentiaires, etc.). Bureaux des organismes publics ou privés, délégataires d'un service public administratif (Acos, Urssaf, etc.) ou d'un service public industriel et commercial (SNCF, RATP, régie de transports publics, VNF, etc.).
Locaux techniques et industriels des administrations publiques et assimilés	
La sous-destination « locaux techniques et industriels des administrations publiques et assimilés » recouvre les constructions des équipements collectifs de nature technique ou industrielle. Cette sous-destination comprend notamment les constructions techniques nécessaires au fonctionnement des services publics, les constructions techniques conçues spécialement pour le fonctionnement de réseaux ou de services urbains, les constructions industrielles concourant à la production d'énergie.	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.

DÉFINITIONS	PRÉCISIONS TECHNIQUES
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.
Équipements sportifs	
La sous-destination « équipements sportifs » recouvre les équipements d'intérêts collectifs destinés à l'exercice d'une activité sportive. Cette sous-destination comprend notamment les stades, les gymnases ainsi que les <i>piscines</i> ouvertes au public.	<ul style="list-style-type: none"> - Stades dont la vocation est d'accueillir du public pour des événements sportifs privés (stades de football...) - Équipements sportifs ouverts au public en tant qu'usagers (<i>piscines</i> municipales, gymnases...).
Lieux de culte	
La sous-destination "lieux de culte" recouvre les constructions répondant à des besoins collectifs de caractère religieux.	Équipements collectifs dont la fonction est l'accueil du public à titre temporaire pour pratiquer un culte (églises, mosquées, temples...)
Autres équipements recevant du public	
La sous-destination « autres équipements recevant du public » recouvre les équipements collectifs destinés 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 à titre temporaire, 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.

DÉFINITIONS	PRÉCISIONS TECHNIQUES
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. 311-1 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.

FICHE IMPLANTATION PANNEAUX SOLAIRES

OÙ IMPLANTER SES CAPTEURS SOLAIRES ?

1. Préférer les extensions neuves

sur une annexe ou autre volume proche/adossé au bâtiment principal : garage, abris de jardin, véranda, auvent, hangar, etc.

2. Non visibles depuis la rue

au sol en cœur ou en fond de parcelle dans un aménagement paysager, ou bien adossé à un mur de clôture ou à un talus.

S'il n'y a pas d'autre choix que d'implanter vos capteurs sur du bâti ancien, il faudra alors être très **attentifs aux questions de visibilité, de volumétrie, d'emplacement et de coloration des nouvelles installations.**

privilégier la pose des panneaux sur les annexes en milieu rural

Adapter l'aspect de surface du panneau (finition, teinte, cadre) avec le matériau de couverture (ardoise, tuile)



BIEN INTÉGRER LES PANNEAUX SOLAIRES : 4 PRINCIPES

1

LIMITER L'IMPACT VISUEL

Évaluer la visibilité des capteurs sur l'environnement proche et lointain

Choisir un versant non visible depuis l'espace public.

Privilégier l'installation sur les toitures en ardoise plutôt qu'en tuile pour pallier le contraste des matériaux.

Trouver un rapport de proportion entre la taille des capteurs et celle du pan de toiture.

3

ADAPTER L'ASPECT DES CAPTEURS

Des matériaux et couleurs bien assortis aux toitures anciennes

Privilégier les tuiles ou ardoises photovoltaïques plus discrètes.

Choisir la teinte des capteurs en fonction de celle de la toiture et des profilés de la même couleur que le matériau de couverture.

Certains fabricants proposent des tailles et des dispositions de capteurs donnant l'illusion d'une verrière (plats collés en aluminium divisant le panneau dans le sens de la hauteur) ou de châssis de toit par leur aspect translucide.



Assortir la teinte des capteurs et des profilés à celle de la toiture



Donner l'illusion d'une verrière grâce à la taille et la disposition des capteurs

2

RESPECTER UNE COMPOSITION D'ENSEMBLE

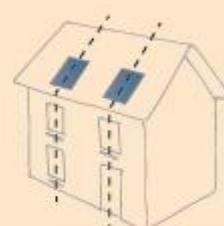
Des formes en harmonie avec l'architecture existante

Choix n°1 : composer les capteurs en un seul ensemble rectangulaire fin type « bandeau » continu en partie basse de toiture (appuyé sur la gouttière) ou en partie haute (adossé au faîtage)

Choix n°2 : s'inscrire dans le rythme de la façade, en cherchant l'alignement du/des capteur(s) avec les ouvertures de la façade et de la toiture.



Composition en bandeau, en partie basse ou haute du toit



Composition en alignement avec les ouvertures de la façade ou du toit

4

INSÉRER LES CAPTEURS DANS L'ÉPAISSEUR DE LA TOITURE

Le moins de saillie possible par rapport à la couverture existante

Proscrire les capteurs posés sans encastrement, inappropriés sur le bâti ancien.

Déposer la partie de la couverture accueillant les capteurs et les installer sur la charpente avec une saillie minimale par rapport au matériau de couverture.



Exemple de disposition en bandeau et non saillante

PRIVILÉGIER LES TOITURES SECONDAIRES

Les capteurs solaires ont le rôle de toiture ou viennent se positionner en surtoiture. Ils recouvrent l'intégralité de la toiture, comme un seul élément.



sur extension

sur auvent



sur abris ouvert : pergolas, carports, ...

sur annexe

REGROUPEMENT DE CAPTEURS



Selon les cas, regrouper les capteurs en un seul élément de forme rectangulaire, axé sur les ouvertures de façade, et positionné en pied de toit.

CAPTEURS ENCASTRÉS



Si la technique le permet. Sinon, il est préférable de les positionner sur un autre support. Les capteurs encastrés sont affleurant du nu extérieur de la couverture (pas en saillies) sans surépaisseur ce qui limite l'impact visuel.

IMPLANTATION HORIZONTALE « EN BANDEAU »



En haut de toiture, au niveau du faitage



En pied de toiture, à l'égout du toit

Privilégier une implantation horizontale des capteurs, en une seule ligne, sur toute la largeur de la toiture.

Si le nombre de capteurs est insuffisant les axer et les centrer par rapport aux fenêtres. Les capteurs sont positionnés à l'égout du toit ou au niveau du faitage.

CAPTEURS COMME TOITURE COMPLÈTE

Les capteurs solaires ont le rôle de toiture ou viennent se positionner en surtoiture. Ils recouvrent l'intégralité de la toiture, comme un seul élément.



■ CAPTEURS MULTIPLES DE SPÉCIFICITÉ DIFFÉRENTE



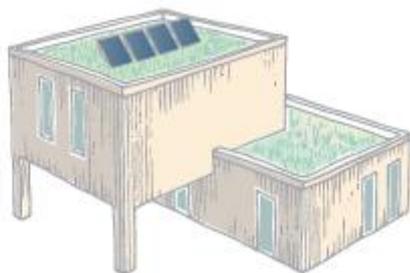
Il est possible d'installer plusieurs types de capteurs en toiture s'ils sont intégrés dès le début du projet comme un élément architectural en harmonie avec le dessin de la façade.

■ IMPLANTATION SUR TOITURE BAC ACIER



Choisir des capteurs « souples » et privilégier un bac acier dans les tons de gris pour une meilleure intégration avec la couleur des capteurs.

■ IMPLANTATION SUR TOITURE PLATE



Sur une toiture plate ou végétalisée, privilégier une implantation des capteurs en un ou plusieurs bandeaux, centrée sur la toiture, positionnée à distance des rebords de toitures, avec une inclinaison de 30°.

■ COMPOSITION D'ENSEMBLE AVEC FENÊTRE DE TOIT

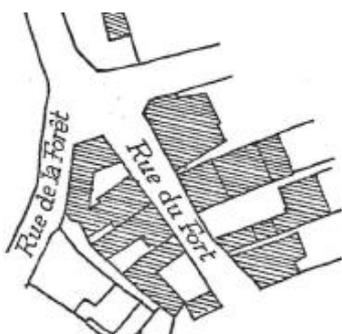
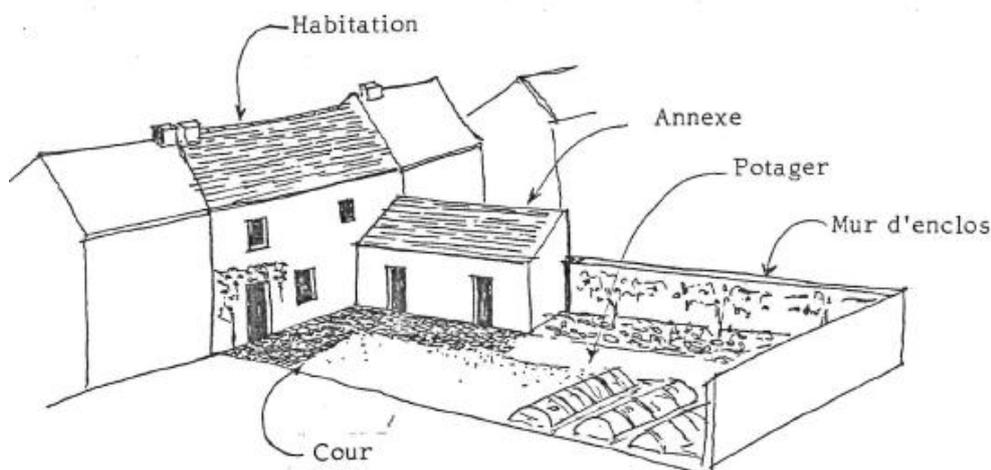


Associer les capteurs avec les fenêtres de toit pour former une composition d'ensemble qui soit visuellement un seul élément.

FICHE RECOMMANDATIONS ARCHITECTURALES

Introduction – organisation générale du bâti

PRINCIPE D'ORGANISATION D'UNE PARCELLE



LA CONTINUITÉ DU BATI est toujours assurée, soit par les maisons, soit par des murs très hauts qui se prolongent également aux angles des îlots.

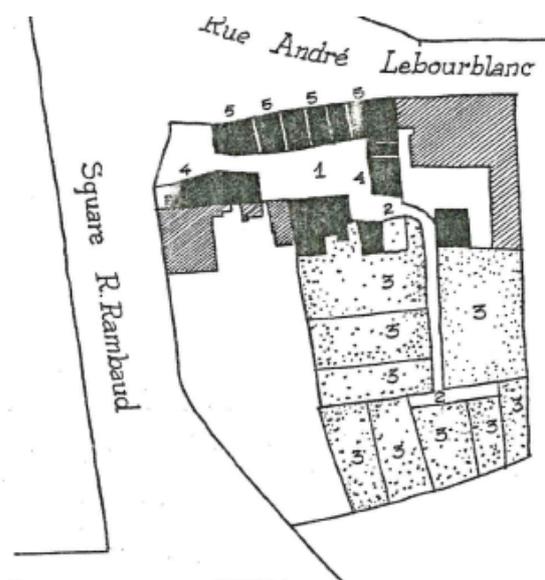
. Autour d'une cour commune à plusieurs habitations

Les cours sont souvent situées aux angles des îlots. Chaque maison a, soit :

- deux orientations dont l'une est sur rue, l'autre sur cour
- toujours deux orientations dont l'une est sur cour, l'autre sur une parcelle privative.
- une seule orientation, sur cour

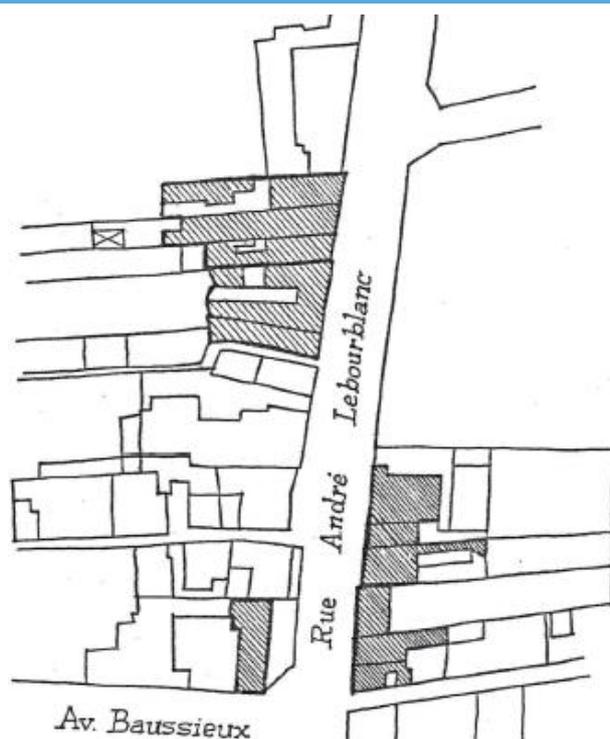
Toutes les cours communes sont suivies de sentes desservant le plus souvent les parcelles de ces maisons incluses dans l'îlot et servant exclusivement de potagers.

On peut trouver les annexes sur ces dernières.



- 1/ cour
- 2/ sente desservant les potagers
- 3/ les potagers

- 4/ maisons à façade unique sur cour
- 5/ maisons à double orientation (sur cour et sur rue)



La juxtaposition des parcelles et des maisons sur la rue est interrompue tous les quatorze mètres environ, soit par une sente desservant des parcelles enclavées, soit par une porte d'entrée à une cour, soit par une variation de hauteur, ou soit enfin par un léger décrochement du bâti par rapport à l'alignement des maisons voisines.

A/ Les façades et matériaux

Rapport plein / vide :

Les surfaces pleines dominent très largement sur les surfaces de percement de 20 à 30 %.
Les trumeaux sont toujours plus larges que les ouvertures. Dans les maisons les plus anciennes, la fenêtre située en rez-de-chaussée est plus petite que celle de l'étage.

La maçonnerie des façades principales est généralement enduite ainsi que celle des façades sur cour, la dominante chromatique sera celle des matériaux de recouvrement qui ont une coloration, une matière, une facture qui lui sont propres.

Par contre, la maçonnerie des pignons laisse deviner les matériaux de base. Le mortier bouche les intervalles entre les pierres, les moellons, etc.... en beurrant sans les dissimuler complètement.

Rythme et traitement :

Il est donné par la superposition des ouvertures mais il est accentué par :

- la présence d'une corniche sous l'égoût du toit et d'un marquage en enduit ou d'un simple bandeau ou tout simplement d'un marquage sur le même plan que le mur.
- par la présence d'un bandeau entre le rez-de-chaussée et le 1er étage.
- par le marquage de l'encadrement des ouvertures sur un même plan ou avec une légère saillie par simple jeu de matière (opposition d'une matière lisse avec une matière plus rugueuse)

Couleurs :

La couleur des toits et des murs de façade constitue la coloration dominante, dont la tendance s'oriente plutôt vers les tonalités chaudes. Elle est complétée par des éléments comme les portes, fenêtres, volets, aux notes colorées qui font chanter la façade et évitent la monotonie.

Cet équilibre repose sur l'opposition de cette coloration dominante chaude avec celle plus ponctuelle des menuiseries aux tons généralement plus froids. On ne peut dégager des harmonies types, mais plus simplement constater que les couleurs employées ne font jamais un camaïeu avec le reste de la maison, qu'il y a presque toujours une recherche d'opposition si douce soit-elle, soit par le jeu des chauds et froids principalement, soit par le jeu des contrastes de valeurs.

B/ Les ouvertures

Les ouvertures les plus courantes sont rectangulaires, toujours plus hautes que larges.

Les fenêtres ont une proportion de 2/3 environ, la hauteur maximum est d'environ 1,70 m, et la largeur maximum de 1,10 m. Les menuiseries sont à deux vantaux ouvrant à la française, et comportent au maximum trois étages de carreaux souvent carrés.

Les portes sont généralement deux fois plus hautes que larges et formées de panneaux pleins ou à demi-pleins, permettant le vitrage des portes.

Les volets sont soit pleins, soit persiennés au premier étage, et à demi-persiennés en rez-de-chaussée.

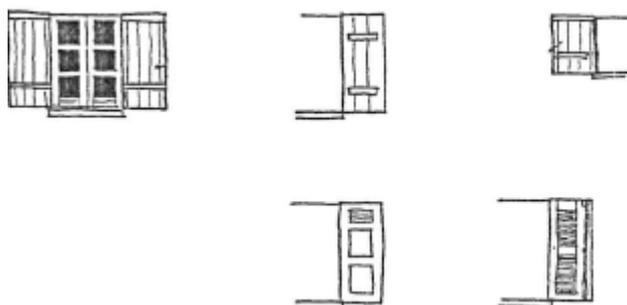
Ces menuiseries sont en bois de chêne ou de sapin et toujours peintes.



Les fenêtres :



Les portes :



Les volets :

Menuiseries :

Nuancier constate

**A. Les teintes chaudes**

Du rouge foncé aux bruns de valeur plutôt foncée, elles forment avec la maçonnerie (à tonalité dominante) un contraste de valeur.

B. Les teintes froides

1. Valeurs claires.
Gris bleus moyens aux blancs gris bleuté.
Elles forment avec la maçonnerie une douce opposition chaud/froid.
2. Valeurs foncées.
Des verts bleutés aux verts légèrement brunâtres.
Ces tonalités font un contraste assez fort avec la double opposition, celles des nuances chaudes/froides, ainsi que celles des valeurs.

Volet plein



Volet d'étage persienné



Volet plein



Volet partiellement persienné

C/ Les toitures

Toiture simple à deux pentes symétriques couverte de tuiles plates (les pentes sont comprises entre 42° et 48°). Elle ne débord jamais du mur pignon, ni du mur gouttereau, même accompagnée par le seul débord d'une corniche (de 25 à 30 cm).

Sur le plan de la coloration, nous rappellerons toutefois que l'on trouve deux nuances principales pour les toitures, les ocres rosés et les gris-bruns légèrement vert, de valeurs moyennes. La couleur de la tuile est toujours en harmonie avec les autres matériaux de la maison, ne serait-ce que la brique des souches de cheminée. Cette couleur ne fait jamais un contraste fort avec le cadre général coloré (jamais de brun foncé). Pour terminer, il faut insister sur le fait que cette couleur n'est jamais uniforme, mais engendrée par une multitude de nuances très proches les unes des autres qui provoquent une douce vibration.

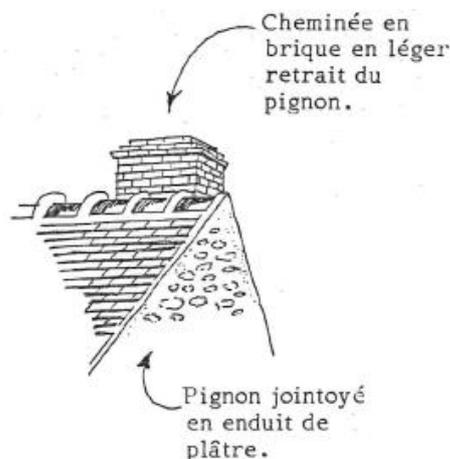
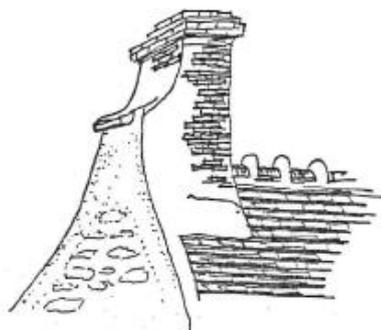
Les toitures ne sont surtout pas un simple chapeau posé sur des parallélépipèdes. Elles participent à l'harmonie générale des volumes. Elles en assurent le couronnement. Elles sont à considérer au même titre que les façades dans le rapport de frontalité avec la rue et à une autre échelle avec le paysage dans lequel elles s'inscrivent. Dans le site, elles définissent avec les volumes des lignes de force, des couleurs plus ou moins marquées suivant la situation géographique.

Les souches de cheminée :

Elles sont presque toujours situées près du faitage et prolongent fréquemment la maçonnerie du pignon. Très souvent réalisées en briques, elles sont d'une facture simple avec un couronnement sobre. Ce ne sont jamais de grandes quilles maigres isolées dans le toit.

TYPE DE SOUCHE COURANT

Le conduit s'adosse sur le mur pignon qui est prolongé et couvert par quelques tuiles.



c/ les toits

- tuiles plates coloration ocre rose
 coloration ocre vert
 jamais de couleur chocolat
- l'ardoise est réservée pour l'architecture officielle (château, etc...)

La couleur des tuiles dépendait de plusieurs facteurs, de la composition de la terre disponible localement, de la présence d'impuretés dans l'argile et du procédé de fabrication. Allant de l'ocre clair au rose lorsqu'elles sont neuves, elles se patinent sous l'action du soleil et des intempéries, allant vers des tons plus bruns. Ces tuiles furent introduites en Bourgogne par les moines Cisterciens qui les fabriquaient avec l'argile locale pour en couvrir leurs abbayes. Puis, remplaçant le chaume, elles se sont répandues au XIX^{ème} Siècle sur les toits de l'Île-de-France, Champagne, etc...

Les lucarnes :

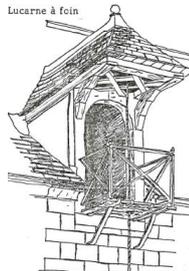
Aujourd'hui le comble aménagé remplace le plus souvent l'ancien grenier auquel on pouvait accéder par des lucarnes pour y mettre à l'abri certaines denrées. En l'absence de lucarne, cet accès s'effectuait soit en pignon (cas de maison avec pignon isolé), soit par une ouverture située au ras de l'égoût de toiture (cas de maison en bande).

Généralement, on ne trouve qu'une lucarne par grenier, exceptionnellement deux pour les bâtiments très longs, c'est-à-dire les bâtiments des rares fermes importantes.

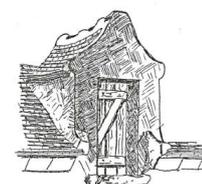
Ces lucarnes sont proportionnées à la toiture et sont presque toujours à l'aplomb de la façade, quand elles ne sont pas un prolongement de celle-ci (cas des lucarnes à batière).

Les matériaux utilisés à la construction de ces lucarnes sont les mêmes que ceux de la maison, mêmes tuiles que le toit (même traitement de faitage et de rive), enduit des jouées identique à celui de la façade, les bois de charpente apparents et ceux des menuiseries étant peints de la même manière que les fenêtres et les volets de la maison.

Lucarne à toit



Lucarne à capucine



Lucarne à batière



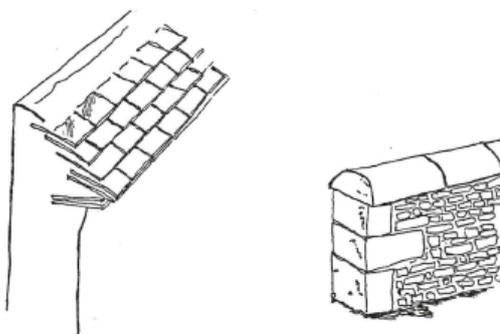
Lucarne en bois

D/ Les clôtures

Les clôtures sont constituées pour l'essentiel de hauts murs en pierre enduits totalement ou partiellement, et de portes en bois peint dans le cas où elles servent d'entrée à une cour, un jardin, un potager. Elles assurent une privatisation exceptionnelle des parcelles, jouant un rôle de protection aux regards, aux bruits, au vent. Elles affirment également la continuité du bâti sur rue ainsi qu'aux parcelles aux angles des îlots. L'aspect de ces murs est en parfaite harmonie avec les maisons grâce à l'emploi des mêmes matériaux.

Exceptionnellement, lorsque la maison est en retrait par rapport à l'alignement et dispose d'un étroit jardinnet, la clôture est composée d'un épais soubassement en maçonnerie (hauteur environ 1 mètre) surmonté d'un élément végétal, lierre par exemple, le portail étant encadré de piedroits en maçonnerie bien proportionnée.

A noter également, les portails en serrurerie composés d'un soubassement plein surmonté de barreaux verticaux harmonieusement répartis et d'une grande sobriété de traitement.



Exemple de couronnement des murs de clôture