

PLU

Plan Local d'Urbanisme

5. Règlement 5.1 Règlement écrit



*Vu pour être annexé à la délibération du conseil
communautaire du 28/03/2024*

*Le Président,
Jean-Michel FOURGOUS*



INTRODUCTION

SOMMAIRE

INTRODUCTION	5
1. Champs d'application du PLU	
2. Division du territoire en zones et contenu du document graphique	
3. Articulation du règlement avec les Orientations d'Aménagement et de Programmation	
4. Organisation et contenu du présent règlement	
5. Utilisation du présent règlement	
I.LEXIQUE	9
II.DISPOSITIONS GENERALES	33
1. Portée du règlement à l'égard des autres législations relatives à l'occupation des sols	
2. Rappel de dispositions législatives, réglementaires et jurisprudentielles, et de délibérations municipales	
III. DISPOSITIONS COMMUNES APPLICABLES EN TOUTES ZONES	41
1. Protections paysagères patrimoniales et environnementales	
2. Règles spécifiques transversales	
3. Conditions de desserte des terrains et des réseaux	
4. Stationnement	
5. Performance énergétique et environnementale	
6. Mixité sociale	
7. Mixité fonctionnelle et diversité commerciale	
IV. DISPOSITIONS PARTICULIERES APPLICABLES AUX ZONES URBAINES	69
V. DISPOSITIONS PARTICULIERES APPLICABLES AUX ZONES NATURELLES	103
VI. DISPOSITIONS PARTICULIERES APPLICABLES AUX ZONES AGRICOLES	123
VII. ANNEXES	135

INTRODUCTION

1. CHAMPS D'APPLICATION DU PLU

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

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

Les documents graphiques présentent la division du territoire en :

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

Les documents graphiques comportent également des inscriptions graphiques relatives :

- des **emplacements réservés** aux voies et ouvrages publics, aux installations d'intérêt général et aux espaces verts,
- des **espaces boisés classés** à conserver, à protéger ou à créer,
- des **alignements d'arbres** à préserver ou à créer,
- des **arbres remarquables** à protéger,
- des **éléments du patrimoine naturel** à protéger, à mettre en valeur ou à requalifier,
- des **zones humides** à protéger,
- des **éléments du patrimoine bâtis** à protéger ou à mettre en valeur,
- des **éléments de patrimoine culturel** à protéger ou à mettre en valeur,
- des **secteurs de mixité sociale** dans lesquels, en cas de réalisation d'un programme de logements, un pourcentage de ce programme est affecté à des objectifs de mixité sociale,
- des **linéaires et des secteurs de préservation et de développement de la diversité commerciale**,
- des **dispositions particulières** nécessitant une représentation graphique (bandes constructibles, polygone d'implantation, bâtiment susceptible de changer de destination de en zone A ou N...).
- des **limites des lisière des massifs boisés** de plus de 100 hectares,
- des **secteurs de projet** faisant l'objet d'orientations d'aménagement et de programmation.

INTRODUCTION

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

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

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

4. ORGANISATION ET CONTENU DU PRÉSENT RÈGLEMENT

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

Le présent règlement est organisé en 6 parties :

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

5. UTILISATION DU PRÉSENT RÈGLEMENT

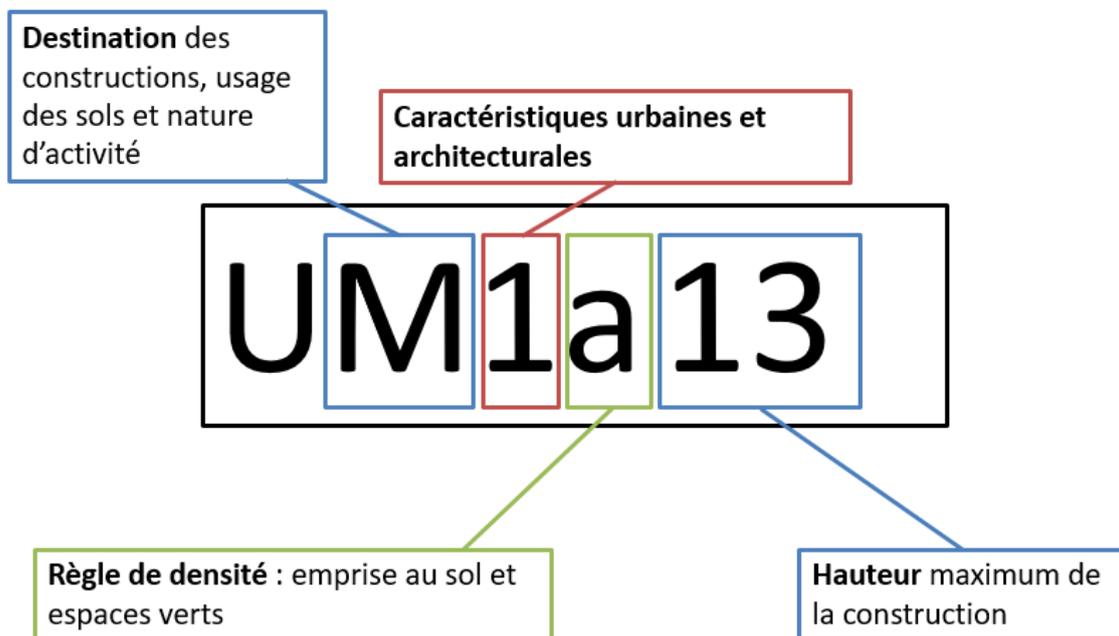
Identification des dispositions du règlement graphique :



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

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

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



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



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



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

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

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

Consulter :

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

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



I. LEXIQUE

Le lexique a une valeur réglementaire tout comme le reste du règlement écrit.

I. LEXIQUE

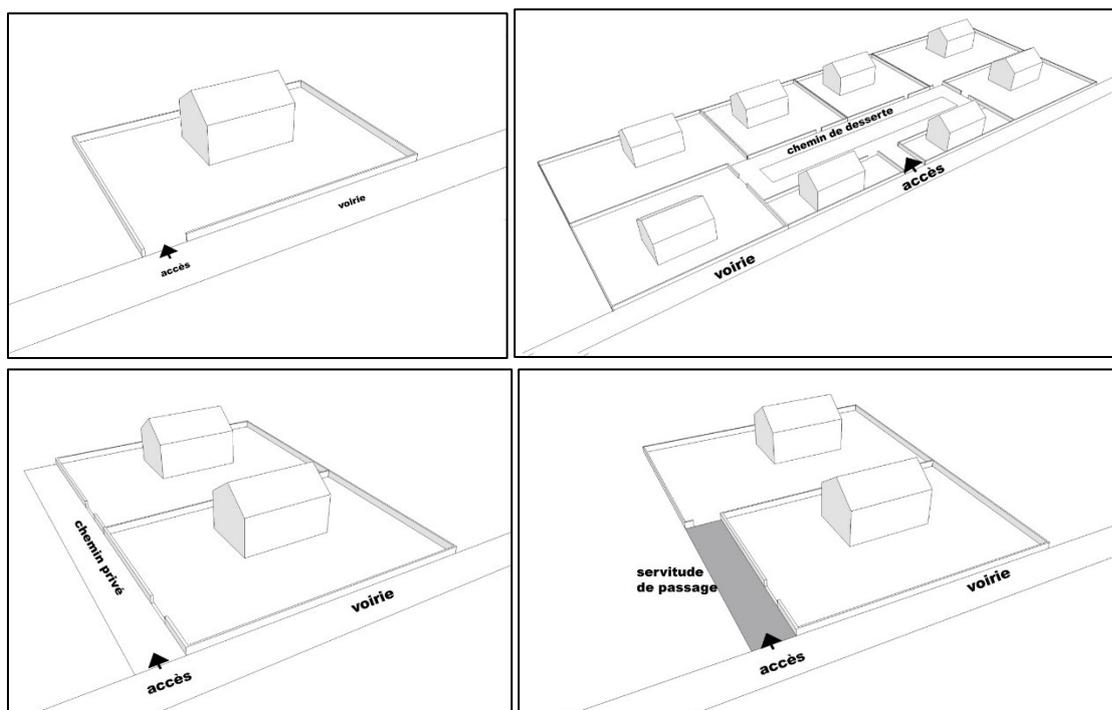
Abris de jardin

Les abris de jardins sont des petites constructions annexes destinées à protéger des intempéries le matériel de jardinage, outils, machines, mobilier de jardin, ... Il peut être démontable ou non, avec ou sans fondations. Leur hauteur ne doit pas dépasser 2,5 mètres au point le plus haut, leur emprise au sol ne doit pas dépasser 10 m² et ils doivent être bien intégrés afin de ne pas produire de nuisances pour le voisinage. Voir « Construction annexe »

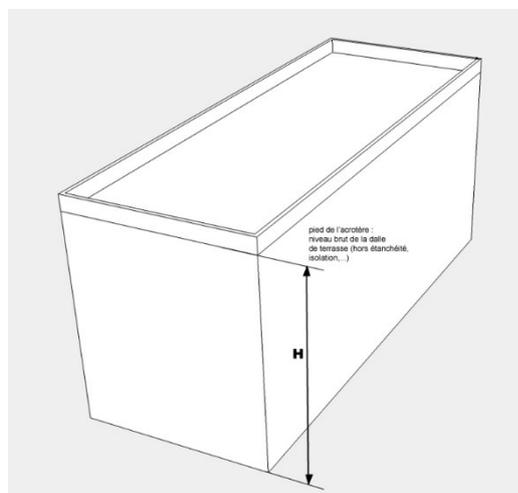
Accès et voie

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).

La voie est une emprise publique ou privée qui permet de desservir plusieurs terrains distincts.



Acrotère



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

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

La hauteur de l'acrotère ne peut pas dépasser de plus d'un mètre la hauteur de façade autorisée.

I. LEXIQUE

Affouillement

Creusement ou excavation des sols par prélèvement de terre, conduisant à abaisser le niveau du terrain naturel.

Alignement

L'alignement est la limite entre la voie publique ou l'emprise publique et le terrain.

Lorsque le terrain est desservi par une voie privée, la limite entre le terrain et cette voie tient lieu d'alignement pour l'application des règles d'implantation par rapport aux voies.

Lorsqu'un emplacement réservé est inscrit sur le terrain en vue de la création ou de l'élargissement d'une voie ou d'un carrefour, la limite de l'emplacement réservé tient lieu d'alignement pour l'application des règles d'implantation par rapport aux voies.

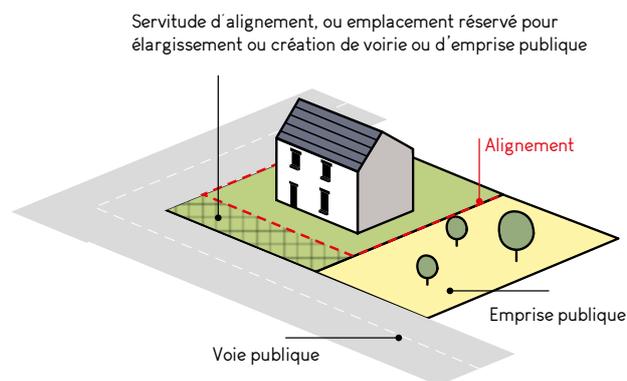


Illustration ©Espace Ville SCOP

Annexe

Voir « Construction annexe »

Arbre

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

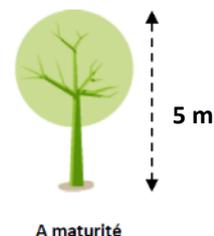
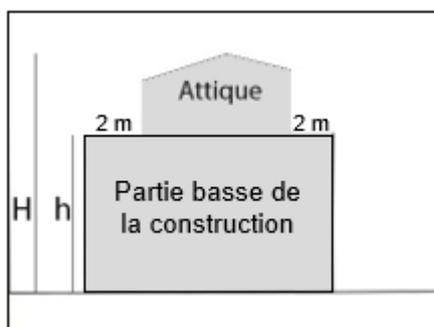


Illustration ©Espace Ville SCOP

Attique ou étage en attique



Étage supérieur d'un édifice construit en retrait par rapport au plan des façades de la partie basse de la construction.

Pour pouvoir être comptabilisé en attique (A) au sens de de l'application des règles concernant la hauteur maximale des constructions du présent règlement, le recul du plan de la façade de l'attique doit être supérieur à deux mètres par rapport au plan des façades de la partie basse de la construction.

I. LEXIQUE

Balcon

Plateforme en saillie sur la façade d'un bâtiment et qui communique avec une pièce.

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 permettant la fermeture totale.

Coefficient d'emprise au sol

Le coefficient d'emprise au sol est le rapport entre l'emprise au sol des constructions (y compris les annexes) et la surface du terrain.

Coefficient d'espaces végétalisés (cf. espaces végétalisés de pleine terre et espaces perméables complémentaires)

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

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

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

- Un pourcentage minimum d'espaces végétalisés de pleine terre

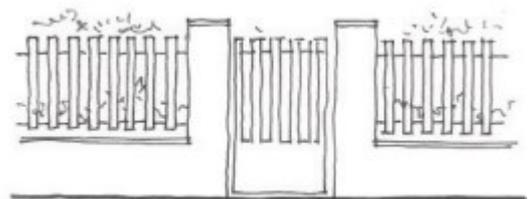
Auquel s'ajoute,

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

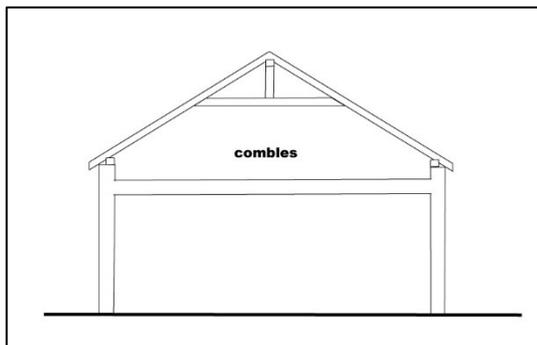
Clôture

Désigne tout type d'installation (mur, muret, grille, etc.) et/ou de plantation de végétaux (haies...), qui délimite un terrain qui sert à enclorre deux propriétés privées ou une propriété privée et le domaine public, ou à l'intérieur d'une même unité foncière.

Une clôture avec **dispositif à claire voie** est une clôture constituée de poteaux, lames, lattes ou barreaux, verticaux ou horizontaux, espacés les uns des autres d'une distance égale ou supérieure à la largeur du poteau, du barreau, de la lame, de la latte. Les parties ajourées représentent au minimum 50 % de la surface du dispositif à claire voie.



Comble



Superstructure d'un bâtiment, comprenant la charpente et sa couverture ; par extension, volume 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 (carport), 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 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 la destination principale de la zone (habitation, activité...) mais à usage d'abri de jardin, locaux techniques des piscines, remise à bois, chaufferie ;...
- une construction non contiguë à une Construction principale;

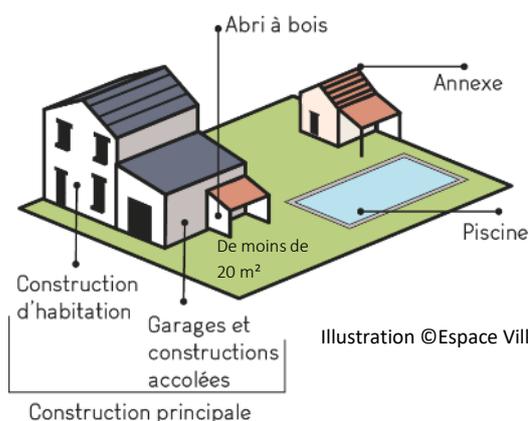


Illustration ©Espace Ville SCOP

Tout élément accolé à la construction principale est considéré comme une extension, quel qu'en soit la hauteur et le matériau de construction, et doit respecter les mêmes règles que la Construction principale. Toutefois, n'est pas considérée comme une extension, une construction accolée d'une superficie de moins de 20 m² dépourvue de façade sur au moins un côté. Dans ce cas, cette construction sera considérée comme une annexe.

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

I. LEXIQUE

Construction existante

Une construction est considérée comme existante si elle est reconnue comme légalement construite et si la majorité des fondations ou des éléments hors fondations déterminant la résistance et la rigidité de l'ouvrage remplissent leurs fonctions. Une ruine ne peut pas être considérée comme une construction existante.

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

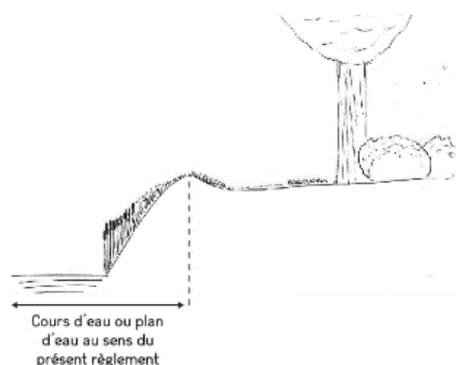
La construction principale correspond au volume bâti, notamment à destination d'habitation, qui peut comprendre un garage intégré au volume.

Les constructions annexes et les piscines dont la hauteur de couverture est inférieure à 1,80 mètre au point le plus haut, ne sont pas inclus dans cette notion de construction ou bâtiment principal.

Cours d'eau et plans d'eau

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

Un plan d'eau est une étendue d'eau stagnante, naturelle ou formée artificiellement, d'une superficie d'au moins 30 m² (berges comprises). Au sens du présent règlement, les plans d'eau induisent les mêmes règles que les cours d'eau, notamment concernant le retrait des constructions.



I. LEXIQUE

Destination et sous-destination des constructions (articles R. 151-27 à R. 151-29 du Code de l'urbanisme)

La définition des destinations et sous-destinations de constructions est issue de l'arrêté du 10 novembre 2016.

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

I. LEXIQUE

DÉFINITIONS	PRÉCISIONS TECHNIQUES
COMMERCES ET ACTIVITÉS DE SERVICES	
Artisanat et commerce de détail	
La sous-destination « artisanat et commerce de détail » recouvre les constructions 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)
Autre hébergement touristique	
La sous-destination "autres hébergements touristiques" recouvre les constructions, autres que les hôtels, destinées à accueillir des touristes, notamment les résidences de tourisme et les villages de vacances, ainsi que les constructions dans les terrains de camping et dans les parcs résidentiels de loisirs.	Inclut notamment : les résidences de tourisme, les villages résidentiels de tourisme, les villages et maisons familiales de vacances et les bâtiments nécessaires au fonctionnement des terrains de camping et des parcs résidentiels de loisirs. – Les chambres d'hôtes de 5 unités d'hébergement et plus sont comprises dans cette sous-destination.

I. LEXIQUE

DÉFINITIONS	PRÉCISIONS TECHNIQUES
Cinéma	
La sous-destination « cinéma » recouvre toute construction répondant à la définition d'établissement de spectacles cinématographiques mentionnée à l'article L. 212-1 du code du cinéma et de l'Carte animée accueillant une clientèle commerciale.	Toute construction nécessitant d'obtenir une autorisation d'exploitation et l'homologation de la salle et de ses équipements de projection.
AUTRES ACTIVITÉS DES SECTEURS SECONDAIRES ET TERTIAIRES	
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, garage automobile ; construction aéronautique, ateliers métallurgiques, maçonnerie, menuiserie, peinture, ...).
Entrepôt	
La sous-destination « entrepôt » recouvre les constructions destinées au stockage des biens ou à la logistique.	Constructions destinées au stockage des biens ou à la logistique, et incluant notamment les locaux logistiques dédiés à la vente en ligne et les centres de données.
Bureau	
La sous-destination « bureau » recouvre les constructions destinées aux activités de direction et de gestion des entreprises des secteurs primaires, secondaires et tertiaires.	Constructions destinées au travail tertiaire, les sièges sociaux des entreprises privées et les différents établissements assurant des activités de gestion financière, administrative et commerciale. Les bureaux n'ont pas vocation à accueillir une clientèle.
Centre de congrès et d'exposition	
La sous-destination « centre de congrès et d'exposition » recouvre les constructions destinées à l'événementiel polyvalent, l'organisation de salons et forums à titre payant.	Constructions de grandes dimensions, notamment les centres, les palais et les parcs d'exposition, les parcs d'attractions, les zéniths, etc.

I. LEXIQUE

DÉFINITIONS	PRÉCISIONS TECHNIQUES
ÉQUIPEMENTS D'INTÉRÊT COLLECTIF ET SERVICES PUBLICS	
Locaux et bureaux des administrations publiques et assimilés	
<p>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.</p>	<ul style="list-style-type: none"> – Constructions des porteurs d'une mission de service public, que l'accueil du public soit une fonction principale du bâtiment (mairie, préfecture, etc.) ou une annexe (ministère, services déconcentrés de l'État) ou une maison de service public. – Constructions permettant d'assurer des missions régaliennes de l'État (commissariat, gendarmerie, caserne de pompiers, établissements pénitentiaires, etc.). – Bureaux des organismes publics ou privés, délégataires d'un service public administratif (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	
<p>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.</p>	<ul style="list-style-type: none"> – Équipements d'intérêt collectif nécessaires à certains services publics (fourrières automobiles, dépôts de transports en commun, stations d'épuration, etc.). – Constructions permettant la production d'énergie reversée dans les réseaux publics de distribution et de transport d'énergie, locaux techniques nécessaires comme els transformateurs électriques, etc. – Équipements d'intérêt collectif nécessaires à l'activité ferroviaire, à l'entretien et au bon fonctionnement des ouvrages de transport d'électricité ainsi qu'à l'entretien de la voirie publique et des infrastructures routières et autoroutières.
Établissements d'enseignement, de santé et d'action sociale	
<p>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.</p>	<ul style="list-style-type: none"> – Établissements d'enseignement (maternelle, primaire, collège, lycée, université, grandes écoles), établissements d'enseignement professionnels et techniques, établissement d'enseignement et de formation des adultes. – Hôpitaux, cliniques, maisons de convalescence, maisons de santé privées ou publiques (code de la santé publique, art. L. 6323-3) assurant le maintien de services médicaux dans les territoires sous-équipés (lutte contre les déserts médicaux).
Salles d'art et de spectacles	
<p>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.</p>	<p>Salles de concert, théâtres, opéras, etc.</p>

I. LEXIQUE

DÉFINITIONS	PRÉCISIONS TECHNIQUES
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 piscines 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 (piscines municipales, gymnases...).
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 lieux de culte, 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 pratiquer un culte (églises, mosquées, temples...) pour tenir des réunions publiques, organiser des activités de loisirs ou de fête (salles polyvalentes, maisons de quartier...), assurer la permanence d'un parti politique, d'un syndicat, d'une association, pour accueillir des gens du voyage.
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.	<p>Toutes constructions concourant à l'exercice d'une activité agricole au sens de l'article L. 311-1 du Code rural et de la pêche maritime.</p> <p>Les constructions et installations nécessaires à la transformation, au conditionnement et à la commercialisation des produits agricoles, lorsque ces activités constituent le prolongement de l'acte de production</p> <p>Les coopératives d'utilisation du matériel agricole (CUMA)</p>
Exploitation forestière	
La sous-destination « exploitation forestière » recouvre les constructions et les entrepôts notamment de stockage du bois, des véhicules et des machines permettant l'exploitation forestière.	Notamment les scieries, maisons forestières, etc.

Dispositif de production d'énergie renouvelable

Les énergies renouvelables sont des énergies primaires inépuisables à très long terme car issues directement de phénomènes naturels, réguliers ou constants, liés à l'énergie du soleil, de la terre ou de la gravitation. Les dispositifs de production d'énergie renouvelable* sont ainsi les dispositifs qui transforment ces énergies en énergie utile, tels que : chauffe-eau solaire, module photovoltaïque, pompe à chaleur, géothermie, éolienne, chauffage bois, ...

I. 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. Il constitue la partie basse du toit.

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.

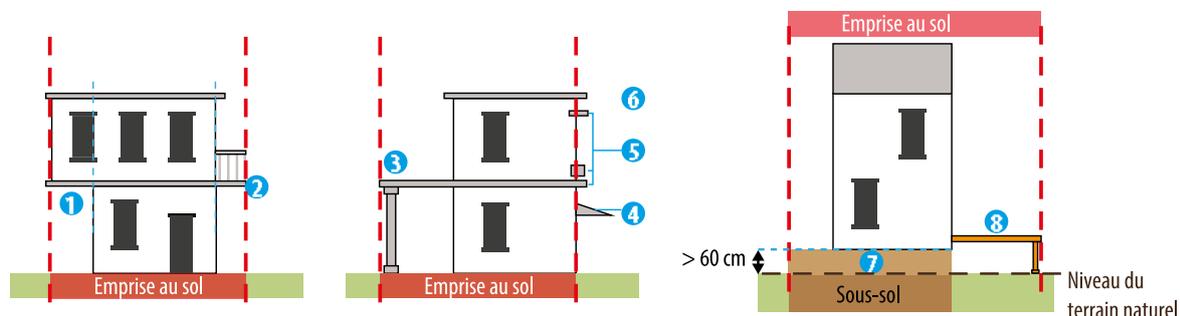
L'emprise au sol totale d'un terrain est constituée de la somme des emprises de toutes les constructions figurant sur celui-ci (constructions principales, constructions annexes) ainsi que des terrasses ou débord de sous-sols en élévation de 0,60 m ou plus par rapport au terrain naturel. Les murs de clôture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

Sont également compris dans l'emprise au sol :

- les rampes d'accès extérieures
- les bassins de piscine (couverte ou non, intérieure ou extérieure) ou de rétention d'eau
- un abri à voiture ou une pergola ouvert mais couvert par une toiture supportée par des poteaux ou des murs. Bien-sûr, un garage fermé indépendant de la maison fait partie de l'emprise au sol.
- un abri à jardin, un atelier indépendant ... qu'il soient clos et couverts ou similaires à l'abri à voitures ci-dessus
- un abri à poubelles dans le même cas que l'abri à voiture
- un balcon ou une terrasse en étage en surplomb du RDC
- tous les volumes en porte-à-faux au-dessus du RDC (un étage décalé, par exemple)

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

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



1 Surplomb

2 Balcon

3 Débord de toiture soutenu

4 Marquise

5 Elements de modénature

6 Débord de toiture non soutenu

7 Débord de sous-sol au dessus du terrain

8 Terrasse > 60cm

Illustration©Espace Ville SCOP

I. LEXIQUE

Emprise publique

L'emprise publique correspond aux espaces extérieurs ouverts au public qui ne répondent pas à la notion de voie ni d'équipement public.

Espaces libres ou espaces non bâtis

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.

Espace vert 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.

N'entrent pas dans la définition de la pleine terre les espaces de terrasses, piscines, circulation et stationnement des véhicules quel que soit le traitement y compris perméable ou en evergreen, les rampes d'accès aux sous-sols.

Les ouvrages d'infrastructures situées en profondeur (réseaux, canalisations) ne sont pas de nature à remettre en cause un espace vert de pleine terre.

Description	Coefficient modérateur	Schéma illustratif
Espaces végétalisés de pleine terre	1	

Illustration ©Urban Eco

I. LEXIQUE

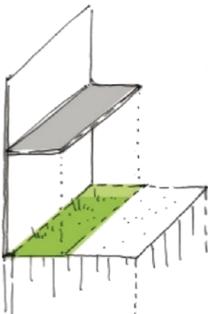
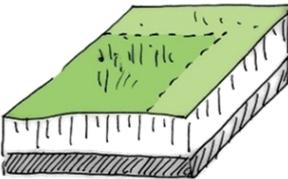
Espace perméable

Un espace perméable est un espace qui permet l'infiltration directe des eaux pluviales dans le sol.

Les allées piétonnes réalisées en matériaux perméables et naturels, par exemple en pavés à joints enherbés, pas japonais, sable stabilisé, graviers, platelage bois sont considérées dans le calcul des espaces perméables.

Sont considérés comme espaces perméables complémentaires* les espaces suivants :

- Espaces végétalisés surplombés d'une terrasse ou d'un balcon. Ces espaces se verront attribuer un coefficient modérateur de 0,8.
- Espaces végétalisés sur dalle ou toiture présentant une épaisseur de terre supérieure ou égale à 0,60 mètre. Ces espaces se verront attribuer un coefficient modérateur de 0,6.
- Toitures d'une épaisseur de terre comprise entre 20 cm et 60 cm ou murs végétalisés Ces éléments se verront attribuer un coefficient modérateur de 0,4.
- Toitures d'une épaisseur de terre comprise entre 15 cm et 20 cm ou murs végétalisés Ces éléments se verront attribuer un coefficient modérateur de 0,2.
- Les aires de stationnement et leurs accès perméables et végétalisés peuvent être comptabilisés au titre des espaces végétalisés complémentaires avec un coefficient modérateur de 0,2, sous réserve de respecter les conditions suivantes :
 - o pour permettre l'évolution des constructions à sous-destination de logement et des constructions à destination d'équipements d'intérêt collectif et services publics existants à la date d'approbation du PLU ;
 - o pour l'aménagement des aires de stationnement de plus de 20 places, dans la limite de 50 % de la superficie de l'aire de stationnement considérée et de ses accès.

Description	Coefficient modérateur	Schéma illustratif
Espaces végétalisés de pleine terre non bâtis en sous-sols et surplombés de balcons, débord de toiture, auvent, brise soleil ;	0,8 1 m ² est comptabilisé pour 0,8 m ² d'espace végétalisé complémentaire	
Espaces végétalisés sur dalle d'une profondeur supérieure ou égale à 0,60 mètre.	0,6 1 m ² est comptabilisé pour 0,6 m ² d'espace végétalisé complémentaire	

I. LEXIQUE

Description	Coefficient modérateur	Schéma illustratif
Toitures ou murs végétalisés avec une épaisseur de terre comprise entre 0,20 mètre et 0,60 mètre.	0,4 1 m ² est comptabilisé pour 0,4 m ² d'espace végétalisé complémentaire	
Toitures ou murs végétalisés avec une épaisseur de terre comprise entre 0,15 mètre et 0,20 mètre.	0,2 1 m ² est comptabilisé pour 0,2 m ² d'espace végétalisé complémentaire	
Les aires de stationnement et leurs accès ainsi que les aires de jeux perméables et végétalisées , dans les cas suivants : - pour permettre l'évolution des constructions à sous-destination de logement et des constructions à destination d'équipements d'intérêt collectif et services publics existants à la date d'approbation du PLU ; - pour l'aménagement des aires de stationnement de plus de 20 places, dans la limite de 50 % de la superficie de l'aire de stationnement considérée et de ses accès.	0,2 1 m ² est comptabilisé pour 0,2 m ² d'espace végétalisé complémentaire	

Illustration © Urban Eco (en vert foncé la proportion comptabilisée au titre des espaces verts)

Essences locales

Voir la liste présentée en annexe du présent règlement.

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. N'est pas considérée comme une extension, une construction accolée d'une superficie de moins de 20 m² dépourvue de façade sur au moins un côté.

I. LEXIQUE

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.

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.

Faîtage

Le faîtage correspond au sommet des pans d'une toiture.

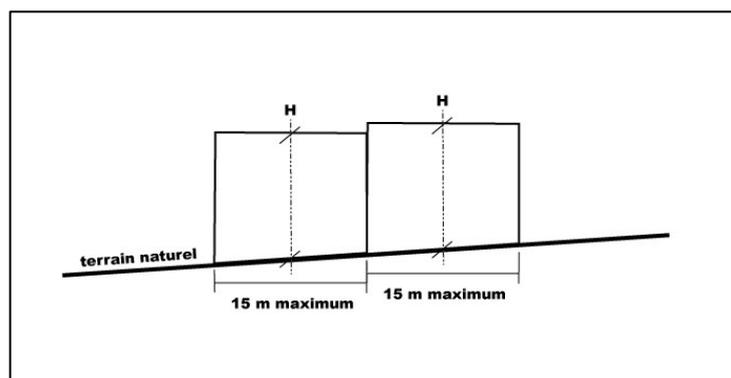
Gabarit

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

Hauteur des constructions

Les hauteurs maximales se mesurent :

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



I. LEXIQUE

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

- Une hauteur maximale au point le plus haut de la construction (H)

Les ouvrages techniques indispensables, tels que les souches de cheminées ou de ventilation, les locaux techniques d'ascenseurs, les garde-corps, les dispositifs de production d'énergie renouvelable, les locaux techniques, les antennes, etc. ne sont pas comptés dans le calcul de la hauteur. Un travail d'intégration de ces éléments doit être mis en œuvre pour qu'ils soient le moins visible possible depuis les espaces publics.

- Une hauteur maximale de façade (h) définie à l'égout du toit ou au pied de l'acrotère des terrasses (hors attique).

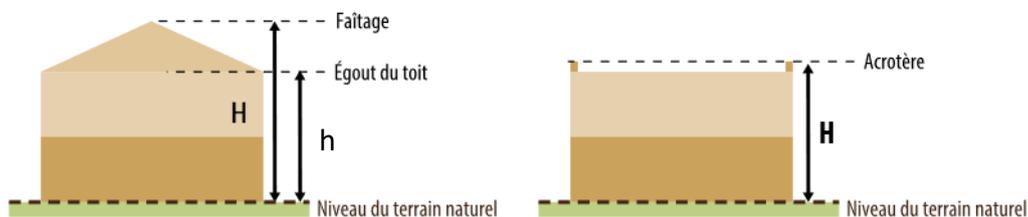
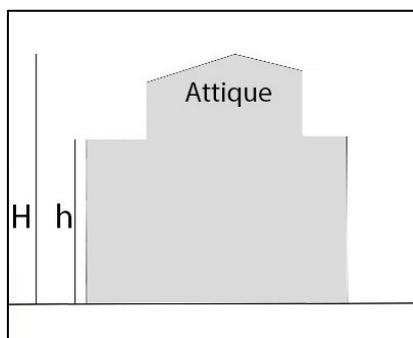


Illustration ©Espace Ville SCOP



Installation annexe

Est considérée comme installation annexe une installation à usage de loisirs ou sportifs (par exemple terrain de tennis), établie sans aucune construction en élévation hormis la clôture légère pouvant être réalisée sur ses abords à des fins de praticité ou de sécurité. Une installation annexe n'est pas considérée comme une construction annexe.

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

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

I. LEXIQUE

La nomenclature classe ces installations en trois catégories :

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

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 parcelles, et le ou les terrains contigus.

En sont exclues les limites de l'unité foncière par rapport aux voies publiques 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.

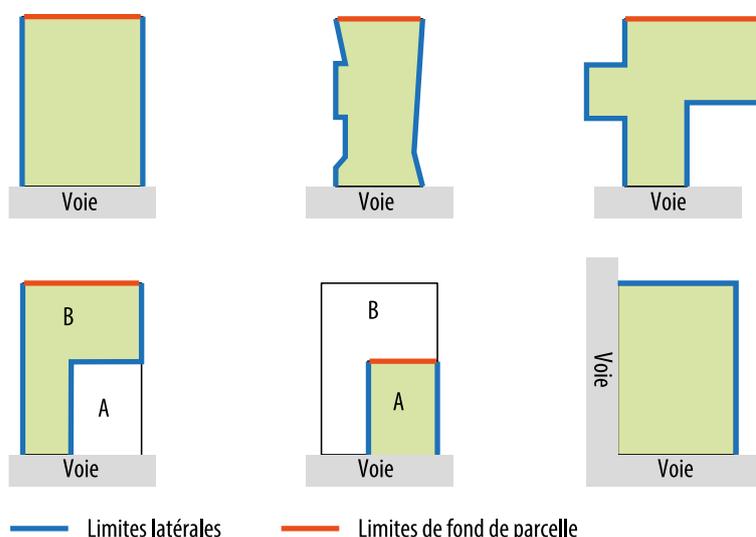
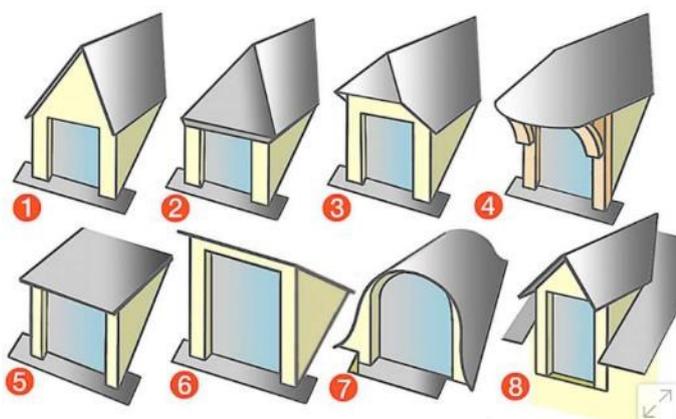


Illustration ©Espace Ville SCOP

Lucarne

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



Illustrations non exhaustives

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

Illustration ©Espace Ville SCOP

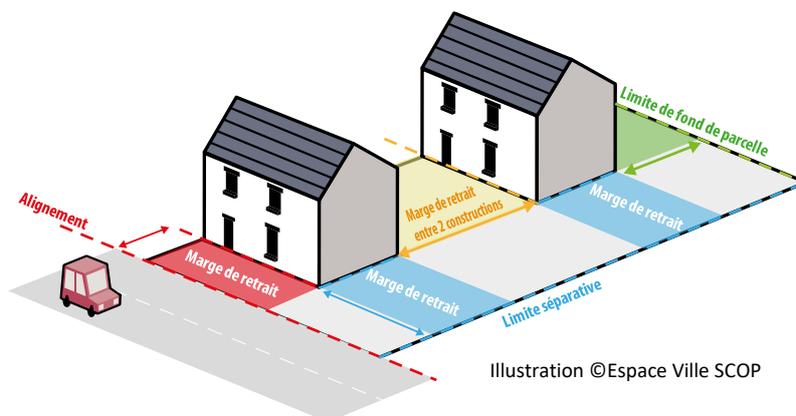
I. LEXIQUE

Marge de recul ou de retrait

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

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

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



Mur bahut

Mur bas extérieur de clôture éventuellement surmonté d'une grille ou d'un barreaudage ajouré ou plein.

Mur plein

Mur extérieur de clôture qui ne contient pas de vide contrairement au mur creux. Il peut être surmonté d'un chaperon (partie servant de protection contre les eaux de pluie)

NGF

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

Niveau

Un niveau est l'espace compris entre le plancher et le plafond dans un bâtiment.

Ne sont pas comptabilisés comme niveaux au sens du présent règlement, ni les niveaux partiels constitués par des mezzanines, ni les niveaux en sous-sol.

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.

I. LEXIQUE

Ouvertures créant des vues

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

- les ouvertures 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 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 opaque ou 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

Ouverture de toit

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

Pan d'une toiture

Surface plane formée par un versant de toiture.

Parement

Le parement correspond à la face d'un élément de construction conçu pour rester apparent, qui peut faire l'objet de nombreux traitements mécaniques ou chimiques. Il peut également s'agir d'un revêtement qui permet d'habiller une façade ou un mur.

Pente de toiture

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

Piscine

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

I. LEXIQUE

Pignon et mur pignon

Le pignon est une façade généralement latérale d'un bâtiment, terminée par la pointe formée par les deux versants d'une toiture, sauf en cas de toit plat ou de toiture à quatre pans. Par extension, les façades pignons désignent tous les murs extérieurs qui ne possèdent pas de baies.

Réhabilitation

Correspond à une remise en état profond d'une construction ancienne sans procéder à une démolition-reconstruction

Rénovation

Correspond à une remise à neuf d'une construction

Restructuration

Correspond à une opération consistant à réorganiser ou à réaménager une construction

Rez-de-chaussée actif

Rez-de-chaussée des constructions occupées par des activités commerciales, artisanales, services et équipements, bureaux qui apportent vie, animation et dynamisme au secteur.

Saillie

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

Sol naturel

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

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.

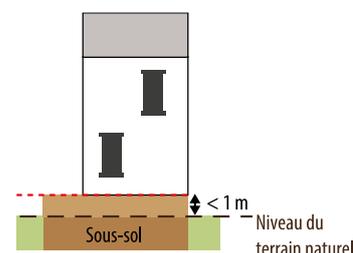


Illustration ©Espace Ville SCOP

STECAL

Secteur de taille et de capacité limitées pouvant être délimité en zones agricole ou naturelle. A titre exceptionnel, ces derniers peuvent autoriser : des constructions, des aires d'accueil et des terrains familiaux locatifs destinés à l'habitat des gens du voyage, des résidences démontables constituant l'habitat permanent de leur utilisateur.

I. LEXIQUE

Surélévation

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

Surface de plancher

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

- des surfaces correspondant à l'épaisseur des murs entourant les embrasures des portes et fenêtres donnant sur l'extérieur ;
- des vides et des trémies afférentes aux escaliers et ascenseurs ;
- des surfaces de plancher d'une hauteur sous plafond inférieure ou égale à 1,80 m ;
- des surfaces de plancher aménagées en vue du stationnement des véhicules motorisés ou non, y compris les rampes d'accès et les aires de manœuvre ;
- des surfaces de plancher des combles non aménageables pour l'habitation ou pour des activités à caractère professionnel, artisanal, industriel ou commercial ;
- des surfaces de plancher des locaux techniques nécessaires au fonctionnement d'un groupe de bâtiments ou d'un immeuble autre qu'une maison individuelle au sens de l'article L. 231-1 du Code de la construction et de l'habitation, y compris les locaux de stockage des déchets ;
- des surfaces de plancher des caves ou des celliers, annexes à des logements, dès lors que ces locaux sont desservis uniquement par une partie commune ;
- d'une surface égale à 10 % des surfaces de 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

Voir « unité foncière »

Toiture

Une toiture (l'ensemble des toits d'un bâtiment) est une couverture généralement supportée par une charpente. Elle peut être constituée d'un ou plusieurs pans, ou être plane (toiture terrasse). Elle peut comporter des ouvertures de type lucarne, châssis de toit.

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.

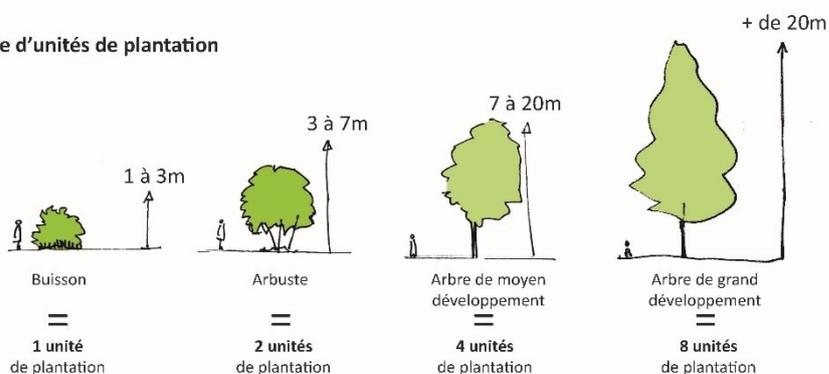
I. LEXIQUE

Unité de plantation

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

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

Typologie d'unités de plantation



Exemple de combinaisons équivalentes

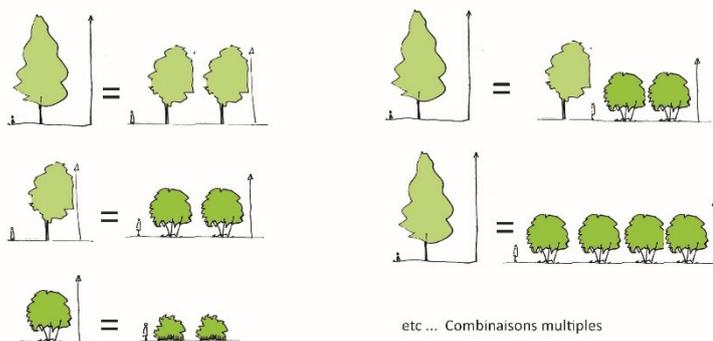


Illustration ©Urban Eco

Véranda

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

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

I. LEXIQUE

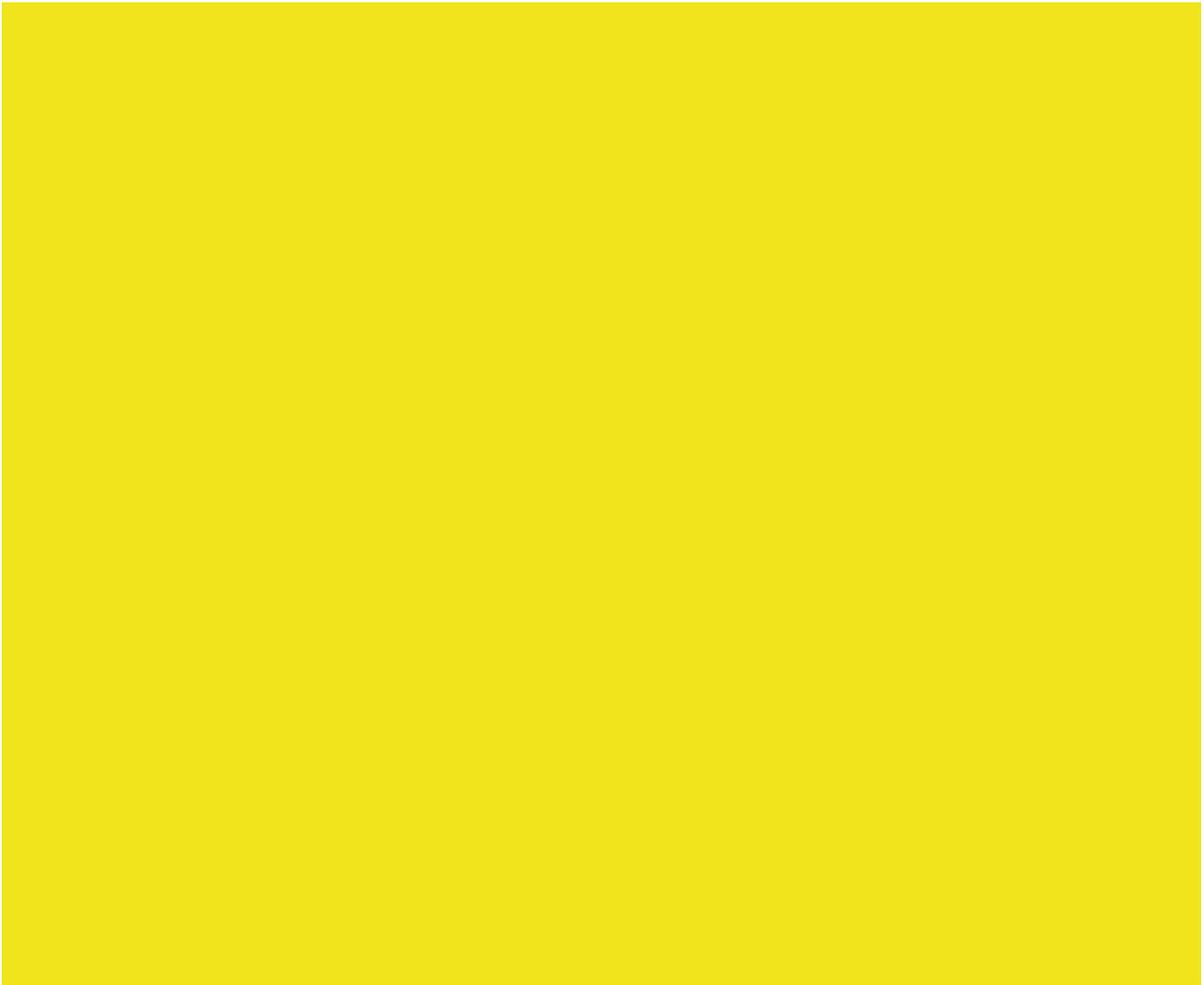
Voie

La voie s'entend comme l'espace ouvert à la circulation qui comprend la partie de la chaussée ouverte à la circulation des véhicules motorisés, des trains, les itinéraires cyclables, l'emprise réservée au passage des piétons, et les fossés et talus la bordant.

Ces voies doivent être ouvertes à la circulation, et recouvrent tous les types de voies, quel que soit leur statut (publiques ou privées) et quelles que soient leurs fonctions (voies piétonnes, cyclistes, routes, chemins, voie ferrée ...).

Voie d'adressage :

La voie d'adressage est la voie qui localise une construction par une adresse et qui se matérialise par un nom de voie et souvent un numéro.



II. DISPOSITIONS GÉNÉRALES

II. DISPOSITIONS GÉNÉRALES

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

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

II. DISPOSITIONS GÉNÉRALES

2 – 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.

AIRES DE STATIONNEMENT

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

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

ASPECT EXTERIEUR DES CONSTRUCTIONS

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

BATIMENTS DETRUIITS OU DEMOLIS

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

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

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

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

CONSTRUCTIONS EXISTANTES NON CONFORMES AUX REGLES DU PLU

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

II. DISPOSITIONS GÉNÉRALES

COUR COMMUNE

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

DÉROGATION AUX REGLES DU PLU

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

DIVISION PARCELLAIRE

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

EMPLACEMENTS RESERVES

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.

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

Rappel de l'article R.152-6 du Code de l'urbanisme, la mise en œuvre d'une isolation en saillie des façades ou d'un dispositif de protection contre le rayonnement solaire est autorisée sur les façades dans la limite d'un dépassement de 30 centimètres par rapport aux règles d'implantation des constructions autorisées par le règlement du PLU en vigueur. Cette règle peut s'appliquer en limite séparative à condition d'avoir un acte notarié de servitude. Tout dépassement sur le domaine public est interdit sauf accord préalable d'occupation du domaine public.

OUVRAGES GRT GAZ

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

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

II. DISPOSITIONS GÉNÉRALES

PARTICIPATION DES CONSTRUCTEURS

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

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

En vertu de l'article R.111-4-1 du Code de la construction et de l'habitation, un arrêté préfectoral en date du 10 octobre 2000 et un arrêté n°78-2021-06-15-00004 du 15 juin 2021. définissent le classement des infrastructures de transport terrestre auxquelles seront rattachées des prescriptions en matière d'isolement acoustique des constructions. Ce classement et le plan correspondant figurent en annexes informatives. Ce classement permet de déterminer un secteur, de part et d'autre du bord extérieur des infrastructures classées, variant de 300 mètres à 10 mètres, dans lequel des règles d'isolement acoustique sont imposées aux nouvelles constructions de bâtiments à destination d'habitation, d'enseignement, de santé, d'action sociale et de sport ainsi que les bâtiments d'hébergement à caractère touristique.

PRÉVENTION DES RISQUES D'INONDATION

Plan de Préventions des Risques d'Inondation (PPri)

- Le Plan de Prévention des Risques d'Inondation des cours d'eau du ru de Gally a été approuvé par arrêté inter-préfectoral le 24 juillet 2013. Il constitue une servitude qui s'impose aux autorisations du droit des sols.

Ainsi, pour les terrains qui sont concernés par une des zones (zones vertes à rouge) du PPri, les constructions et installations de toute nature doivent, en complément du présent règlement, respecter les dispositions du PPri qui sont annexées au PLU. Ces dispositions sont de nature à limiter les possibilités d'utilisation du sol au regard de la prise en compte des risques d'inondation.

- **Zones soumises au risque d'inondation par remontée de nappes**

Dans les zones soumises au risque d'inondation par remontée de nappes (carte des zones concernées dans les annexes informatives du PLU), des méthodes constructives adaptées doivent être employées afin de prévenir toute inondation par remontée de nappes, et notamment l'utilisation de drains, de radiers...

PREVENTION DES RISQUES LIES AUX CARRIERES

Des prescriptions doivent être prises afin d'assurer la stabilité des constructions dans le cadre d'autorisations d'occupation et d'utilisation du sol.

PREVENTION DU RISQUE DE RETRAIT-GONFLEMENT DES ARGILES

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

II. DISPOSITIONS GÉNÉRALES

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

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

Pour rappel, l'arrêté du 24 septembre 2020 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. »

SITES ARCHÉOLOGIQUES

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

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

II. DISPOSITIONS GÉNÉRALES

SITE CLASSÉ

La commune est concernée par :

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

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

SURPLOMB

L'autorisation de surplomb du domaine public devra être soumis obligatoirement à accord préalable du propriétaire de la voirie. L'autorisation de surplomb pourra être refusée par le gestionnaire de la voirie.

EDIFICATION DE CLÔTURE

L'édification des clôtures est soumise à déclaration préalable par délibération n°54.09.07 du Conseil Municipal en date du 20/09/2007.

PERMIS DE DÉMOLIR

Les démolitions sont soumises à permis de démolir dans les conditions définies aux articles R.421-26 et suivants du Code de l'Urbanisme par délibération n° 54.09.07 du Conseil Municipal en date du 20/09/2007.

DEMANDE DE RAVALEMENT

Les ravalements de façade n'ayant pas objet de modifier l'état initial des façades d'origine sont soumis à demande préalable dans les conditions définies à l'article R.421-17 du code de l'urbanisme par délibération n°2014-11-86 du Conseil Municipal en date du 13/11/2014.

II. DISPOSITIONS GÉNÉRALES



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

III. DISPOSITIONS COMMUNES APPLICABLES EN TOUTES ZONES

1 - LES PROTECTIONS PAYSAGÈRES PATRIMONIALES ET ENVIRONNEMENTALES

IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX COURS D'EAU

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

De plus, toute nouvelle construction doit être implantée à une distance minimum de retrait de 10 mètres à compter des berges des rus et cours d'eau. Cette distance de retrait doit permettre, entre autres, l'accès aux cours d'eau et rus, des agents ou personnels chargés de leur surveillance ou de leur entretien. Cette marge de retrait pourra permettre également des projets de reméandrage et/ou de renaturation. Elle est aussi identifiée comme une zone de protection entre les rûs et les secteurs les bordants. Le bon écoulement des cours d'eau et rus doit être garanti. L'article 1 du règlement du SAGE de la Mauldre encadre l'implantation d'installations, ouvrages, travaux ou activités dans le lit mineur des cours d'eau et au niveau des berges. Ses prescriptions devront donc être respectées dans le cadre des objectifs définis par le SAGE en vigueur.

ESPACES BOISÉS CLASSÉS (ARTICLES 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 du Code de l'urbanisme.

PROTECTION DES LISIÈRES DE BOIS ET FORÊTS

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

- **Dans les sites urbains constitués** identifiés sur le document graphique : toute construction nouvelle en direction du massif boisé est interdite dans une bande de 50 mètres d'épaisseur mesurée par rapport à la lisière des massifs boisés identifiés sur le document graphique, à l'exception des constructions et installations suivantes :
 - à condition qu'elles ne dépassent pas le front d'urbanisation existant :
 - des extensions des constructions existantes à la date d'approbation du présent PLU, d'une emprise au sol inférieure à 25 m² au total par unité foncière et d'une hauteur limitée à la hauteur maximale des constructions existantes,
 - des constructions annexes d'une emprise au sol inférieur à 20m² au total par unité foncière,
 - une piscine non couverte par unité foncière
 - Au-delà du front d'urbanisation existant
 - uniquement une piscine non couverte par unité foncière

III. DISPOSITIONS COMMUNES APPLICABLES EN TOUTES ZONES

1 - LES PROTECTIONS PAYSAGÈRES PATRIMONIALES ET ENVIRONNEMENTALES

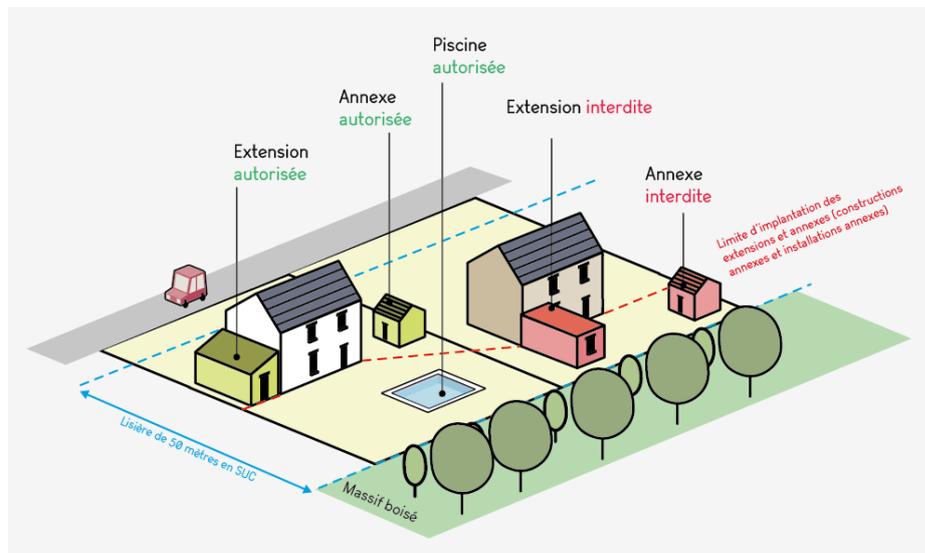


Illustration ©Espace Ville SCOP

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

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

III. DISPOSITIONS COMMUNES APPLICABLES EN TOUTES ZONES

1 - LES PROTECTIONS PAYSAGÈRES PATRIMONIALES ET ENVIRONNEMENTALES

ÉLÉMENTS DU PATRIMOINE NATUREL PROTÉGÉS (ARTICLE L. 151-23 DU CODE DE L'URBANISME)

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

Il s'agit de sites à protéger ou à mettre en valeur pour des motifs d'ordre paysager ou écologique. Tous les travaux ou installations ayant pour effet de dégrader ou de détruire un élément du paysage et notamment les coupes et abattages d'arbres, doivent donc faire l'objet d'une autorisation préalable au titre des installations et travaux divers.

Au sein des éléments du patrimoine naturel protégés, toute construction ou aménagement y est interdit, hormis:

- dans les secteurs de taille et de capacité limitées définies en zone naturelle N, en cohérence avec les constructions et aménagements autorisés dans les différents secteurs et en compatibilité avec les OAP sectorielles définies ;
- dans la zone **URs8f9**, les constructions annexes, dans la limite maximale de 25 m² d'emprise au sol totale par unité foncière et d'une hauteur maximale de 3,50 m au point le plus haut. Une installation annexe de type piscines non couvertes par unité foncière.
- les aménagements liés aux circulations, cheminements ou stationnements à condition qu'ils soient perméables,
- les aménagements, les constructions, installations et ouvrages techniques liés et nécessaires au fonctionnement des équipements d'intérêt collectif et services publics.

ARBRES REMARQUABLES ET ALIGNEMENTS D'ARBRES (ARTICLE L. 151-23 DU CODE DE L'URBANISME)

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

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

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

III. DISPOSITIONS COMMUNES APPLICABLES EN TOUTES ZONES

1 - LES PROTECTIONS PAYSAGÈRES PATRIMONIALES ET ENVIRONNEMENTALES

PROTECTION DES ARBRES ET PLANTATIONS

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

Les arbres doivent être plantés et entretenus dans des conditions leur permettant de se développer normalement. Les arbres de haute tige devront être plantés au minimum à 2 mètres des limites séparatives et à 4 mètres des constructions principales.

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

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

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

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

ZONES HUMIDES À PRÉSERVER (ARTICLE L. 151-23 DU CODE DE L'URBANISME)

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

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

Dans les zones humides identifiées sur le document graphique :

- en amont de tout projet de construction, une étude devra justifier du caractère humide ou non de la zone au sens de l'arrêté du 24 juin 2008.

Pour les zones humides avérées, il est interdit :

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

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

III. DISPOSITIONS COMMUNES APPLICABLES EN TOUTES ZONES

1 - LES PROTECTIONS PAYSAGÈRES PATRIMONIALES ET ENVIRONNEMENTALES

DISPOSITIONS SPECIFIQUES APPLICABLES AUX ÉLÉMENTS DU PATRIMOINE BÂTI OU DU PATRIMOINE CULTUREL PROTÉGÉS (L151-19 DU CODE DE L'URBANISME) -

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

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

- Toute démolition d'élément du patrimoine bâti protégé et toute surélévation est interdite.
- La pose d'une isolation thermique par l'extérieur (ITE) est interdite sauf si elle est de nature à mettre en valeur le bâtiment identifié. Pour le secteur spécifique de la Haie Bergerie, l'isolation par l'extérieure peut être autorisée à titre exceptionnelle, à condition de reproduire à l'identique l'ensemble des détails de la façade et de ne pas dénaturer le bâtiment identifié.
- Les modifications de volume ne seront admises que si elles contribuent à la mise en valeur du bâtiment, restituent l'esprit de son architecture d'origine, ou l'organisation primitive de la parcelle, ou répondent à des impératifs d'ordre technique obligatoires et incontournables. À l'occasion de ces travaux de transformation, la démolition d'annexes et d'éléments constructifs inesthétiques ou dommageables (en rupture avec le style architectural d'origine par exemple) pourra être autorisée. Pour le secteur spécifique de la Haie Bergerie, une modification de volume au-dessus des garages est admise sur un niveau uniquement en respectant la hauteur de la construction principale existante, si le système constructif le permet.
- Les travaux de restauration ou d'entretien (avec ou sans changement de destination) seront réalisés en maintenant les percements ou en restituant, le cas échéant, les percements d'origine. Ils seront exécutés avec des matériaux analogues à ceux d'origine et avec les mêmes mises en œuvre notamment en ce qui concerne les façades, les couvertures, les souches de cheminée, les lucarnes et les menuiseries.
- Les motifs décoratifs, sculptés ou moulurés seront conservés. En cas d'altération profonde, ces motifs seront consolidés ou remplacés à l'identique.
- Des travaux visant à assurer la mise aux normes ou la sécurisation des constructions existantes (accessibilité aux personnes à mobilité réduite, sécurité incendie, sécurisation en cas de péril...) pourront être admis en dérogation aux prescriptions spécifiques aux éléments protégés au titre du patrimoine.
- D'autres dispositions que celles figurant ci-dessus peuvent être adoptées s'il s'agit de projets d'architecture contemporaine et/ou utilisant des technologies énergétiques nouvelles sous réserve toutefois qu'elles soient de nature à valoriser le patrimoine bâti.

Il est par ailleurs rappelé que tout projet de construction doit être compatible avec l'Orientation d'aménagement et de Programmation thématique Patrimoine définie dans le cadre du PLU.

III. DISPOSITIONS COMMUNES APPLICABLES EN TOUTES ZONES

1 - LES PROTECTIONS PAYSAGÈRES PATRIMONIALES ET ENVIRONNEMENTALES

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

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

- La hauteur de la nouvelle construction devra être inférieure ou égale à la hauteur du bâti patrimonial identifié
- Les nouvelles constructions implantées sur la même unité foncière ou à proximité d'un bâtiment ou ensemble bâti identifié devront prévoir un retrait au minimum égale à la hauteur à l'égout de la construction. Néanmoins cette implantation peut être différente si elle est justifiée et permet de mettre en valeur ledit bâtiment ou ensemble bâti
- Lorsque qu'il existe sur le terrain ou sur l'un des terrains contigus une construction repérée au titre de l'article L 151-19, les projets situés à proximité immédiate des bâtiments ainsi identifiés doivent être élaborés dans la perspective de ne pas dénaturer ce patrimoine en termes de style architectural et de matériaux utilisés.
- Les clôtures des unités foncières voisines à celle d'une clôture, bâti ou ensemble, identifié au titre du patrimoine notamment les clôtures sur rue devront être traités avec soin, le type de clôture devra être cohérent avec celle protégée (type, hauteur, partie ajourée, matériaux et couleurs)

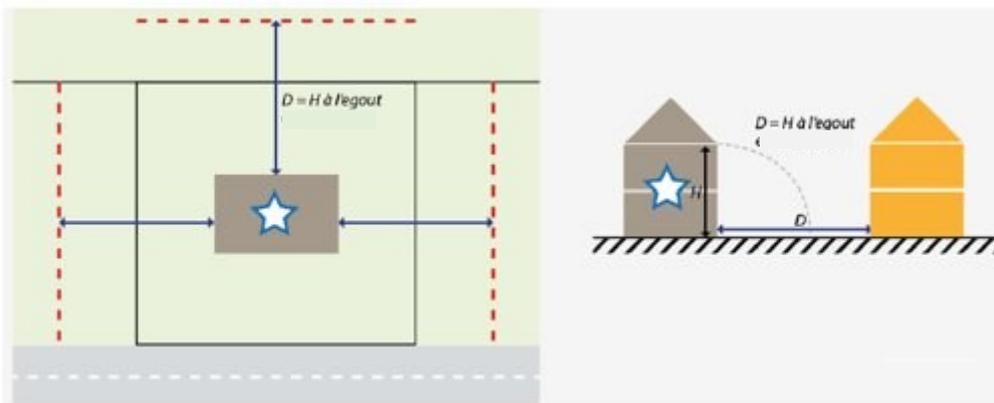


Illustration ©Espace Ville SCOP

Éléments linéaires du patrimoine bâti protégé (murs)

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

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

III. DISPOSITIONS COMMUNES APPLICABLES EN TOUTES ZONES

1 - LES PROTECTIONS PAYSAGÈRES PATRIMONIALES ET ENVIRONNEMENTALES

Le patrimoine archéologique

Conformément aux dispositions de l'article L.522-5 du Code du Patrimoine, les projets d'aménagement affectant le sous-sol des terrains sis dans les zones définies au plan de zonage sont présumés faire l'objet de prescriptions archéologiques préalablement à leur réalisation. Par ailleurs, en dehors de ces zones, des découvertes fortuites au cours de travaux sont possibles. Il est rappelé qu'en application de l'article R.111-4 du Code de l'Urbanisme (le permis de construire peut-être refusé ou n'être accordé que sous réserve de l'observation de prescriptions spéciales si les constructions sont de nature, par leur localisation, à compromettre la conservation ou la mise en valeur d'un site ou de vestiges archéologiques).

Les prescriptions particulières suivantes sont applicables en ce domaine : (toute découverte archéologique fortuite (Article L.531-14 à L.531-16 du Code du patrimoine en ce qui concerne poteries, monnaies, ossements, objets divers....) doit être immédiatement déclarée au maire de la Commune ou au Service Régional de l'Archéologie (article L.521-1 et suivants du Code du patrimoine) .

En ce cas, afin d'éviter toute destruction de site qui serait susceptible d'être sanctionnée par la législation relative aux crimes et délits contre les biens (articles 322-1 & 322-2 du Code Pénal), le service régional de l'archéologie de la Direction Régionale des Affaires Culturelles d'Île-de-France (DRAC) devra en être immédiatement prévenu, conformément à l'article L.531-14 du Code du Patrimoine. (Direction régionale des affaires culturelles d'Île-de-France - Service régional de l'archéologie - 47, rue Le Peletier 75009 PARIS)

III. DISPOSITIONS COMMUNES APPLICABLES EN TOUTES ZONES

2 - LES REGLES SPECIFIQUES TRANSVERSALES

OCCUPATION ET UTILISATIONS DU SOL

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

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

En toutes zones sont interdits :

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

CONSTRUCTIONS ANNEXES

Dans le cadre de constructions accolées, de manière très ponctuelle liée à un projet précis, la recherche d'un équilibre des gabarits entre la nouvelle construction annexe et la construction principale pourra amener à une hauteur plus importante.

III. DISPOSITIONS COMMUNES APPLICABLES EN TOUTES ZONES

2 - LES REGLES SPECIFIQUES TRANSVERSALES

PISCINES/SPA/JACCUZZI/BASSIN D'AGRÉMENT

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

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

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

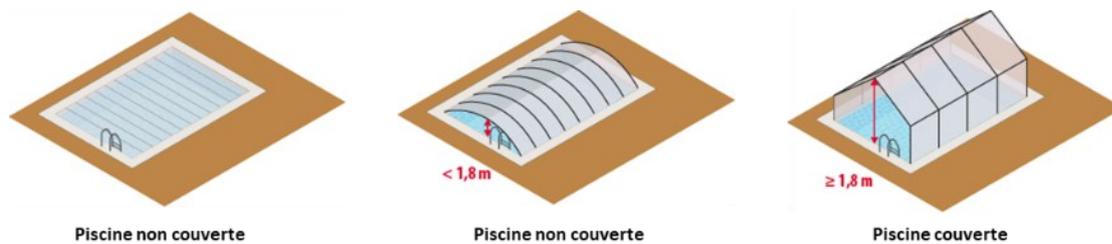


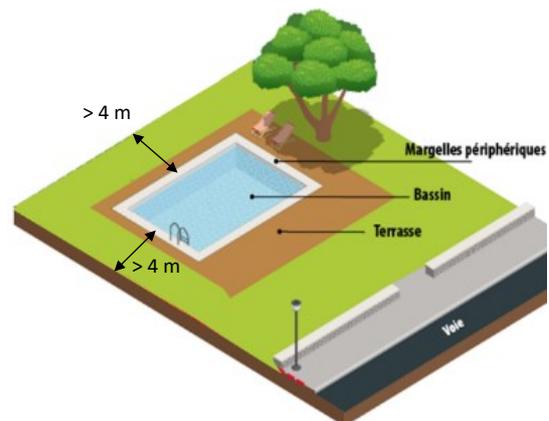
Illustration ©Espace Ville SCOP

Les bassins de piscines non couvertes devront être implantées en retrait d'au moins 3 mètres des limites séparatives, mesurés en tout point du bassin (enterré, semi-enterré ou aérien).

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

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

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



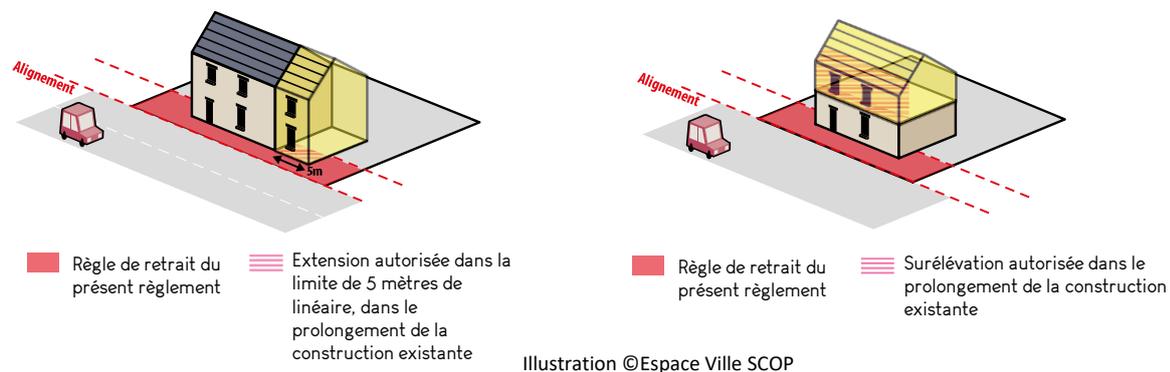
III. DISPOSITIONS COMMUNES APPLICABLES EN TOUTES ZONES

2 - LES REGLES SPECIFIQUES TRANSVERSALES

EXTENSION ET SURÉLEVATION DE CONSTRUCTIONS EXISTANTES NON IMPLANTÉES CONFORMÉMENT AUX RÈGLES

Hormis en zone UR4b10, une implantation différente de celle autorisée par l'indice de caractéristiques urbaines et architecturales du secteur concerné est possible (sous réserve de respecter les autres règles du présent règlement) pour les extensions et surélévations de constructions existantes non conformes, 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.

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



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

RÈGLES PARTICULIÈRES POUR LES ÉQUIPEMENTS D'INTERÊT COLLECTIF ET SERVICES PUBLICS

Les équipements d'intérêt collectif et services publics ne sont pas soumises aux règles d'implantation des constructions (par rapport à l'alignement, aux limites séparatives et aux constructions entres elles sur un même terrain), et de traitement environnemental et paysager des espaces non-bâti :

- 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).

IV. DISPOSITIONS COMMUNES APPLICABLES EN TOUTES ZONES

2 - LES REGLES SPECIFIQUES TRANSVERSALES

ANTENNES – RÉSEAUX NUMÉRIQUES ET DE TÉLÉCOMMUNICATION

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

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

Les constructions* nouvelles doivent être raccordées aux réseaux de distribution d'énergie (réseau de chaleur, électricité, gaz) et de télécommunication (téléphone, câble, fibre optique) présents au droit de la construction.

Ces réseaux doivent être conçus en souterrain, sauf difficulté technique reconnue par le service gestionnaire intéressé. Si une impossibilité est constatée, dans le cas de restauration d'une construction existante, le branchement peut être assuré par câble torsadé ou courant posé sur les façades (technique « dissimulée »).

Toute nouvelle opération, construction doit répondre aux exigences en matière de raccordement numérique et de télécommunication du territoire.

IV. DISPOSITIONS COMMUNES APPLICABLES EN TOUTES ZONES

3 – CONDITIONS DE DESSERTE DES TERRAINS ET DES RESEAUX

CONDITIONS DE DESSERTE DES TERRAINS

1 – Règles relatives aux accès sur les voies publiques

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 le fonds voisin, éventuellement obtenu par application de l'article 682 du Code Civil.

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, des virages et autres endroits où la visibilité est mauvaise.

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

À l'exception des secteurs concernés par une orientation d'aménagement et de programmation sectorielle et des zones UA, pour toute opération, il ne pourra être créé plus d'un accès véhicule sur les voies publiques, par unité foncière.

Les accès doivent être adaptés à l'opération avec un minimum de 4 mètres de largeur de voie et permettre de satisfaire aux règles minimales de desserte : défense contre l'incendie, protection civile, brancardage, ramassage des ordures ménagères etc... Ils doivent être aménagés de façon à ne pas apporter la moindre gêne à la circulation publique.

Les voies* nouvelles en impasse d'une longueur supérieure à 50 mètres doivent être aménagées dans leur partie terminale afin de permettre à tout véhicule (et notamment ceux des services de secours et des services publics) de faire demi-tour.

2 – Règles relatives à la desserte de la parcelle

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

La desserte de la parcelle peut être assurée soit par une voie publique soit par une servitude légalement instituée sur une emprise privée.

Dans tous les cas, la largeur minimale de l'accès doit être proportionnée au nombre de logements desservis.

3 – 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. 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.

III. DISPOSITIONS COMMUNES APPLICABLES EN TOUTES ZONES

3 – CONDITIONS DE DESSERTE DES TERRAINS ET DES RESEAUX

CONDITIONS DE DESSERTE DES TERRAINS PAR LES RESEAUX PUBLICS D'EAU, D'ELECTRICITE, D'ASSAINISSEMENT

1 – Alimentation en eau potable

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

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

Toute construction ou installation 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.

Toute construction* nouvelle à destination autre que d'habitation qui requiert une alimentation en eau potable doit être raccordée au réseau public de distribution d'eau potable ou justifier d'une ressource suffisante (captages, forages, puits) et de qualité conforme aux réglementations en vigueur (Code de la Santé Publique) ;

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

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

2 – Assainissement

Les réseaux d'eaux usées et d'eaux pluviales doivent être de type séparatif ;

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

Eaux usées

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

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

Les modalités techniques et administratives de raccordement sont définies dans le règlement d'assainissement collectif et dans le cahier de prescriptions techniques en matière d'assainissement en vigueur.

III. DISPOSITIONS COMMUNES APPLICABLES EN TOUTES ZONES

3 – CONDITIONS DE DESSERTE DES TERRAINS ET DES RESEAUX

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

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

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

Eaux pluviales

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

En cas de nécessité de raccordement au réseau public des eaux pluviales, celui-ci est soumis à autorisation. Une demande de branchement devra être adressée au service assainissement de la Communauté d'agglomération de Saint-Quentin-en-Yvelines. Cette dernière pourra refuser tout branchement aux réseaux d'eaux pluviales pour toute opération de construction pouvant générer des débits susceptibles de provoquer une saturation des réseaux ou de la station d'épuration.

Les modalités techniques et administratives de raccordement des eaux pluviales sont définies dans le règlement d'assainissement collectif et dans le cahier de prescriptions techniques en matière d'assainissement en vigueur.

Conformément aux dispositions du Schéma Directeur d'Aménagement et de Gestion des Eaux (SDAGE) et du Schéma d'Aménagement et de Gestion des Eaux (SAGE), il doit être recherché, dès la conception des aménagements et réaménagements, des solutions permettant de limiter par tout moyen l'imperméabilisation des sols sur la parcelle concernée par le projet.

Les aménagements réalisés doivent être tels qu'ils permettent d'atteindre l'objectif du « zéro rejet » d'eaux pluviales pour les pluies courantes conformément au SAGE en vigueur dans la mesure où les contraintes techniques et économiques liées au projet restent acceptables.

La gestion des eaux pluviales doit s'effectuer au plus près d'où la pluie tombe avec la mise en place de dispositifs favorisant une gestion à la source des eaux pluviales : mise en place de revêtements perméables tels que les pavés non jointifs, création de noues, de tranchées d'infiltration, de toitures végétalisées, de systèmes de récupération des eaux pluviales pour l'arrosage des espaces verts ou le lavage des espaces extérieurs, etc.

En particulier, ces techniques devront être mises en œuvre sur les aires de stationnement à l'air libre.

Pour toute opération de construction*, les possibilités d'infiltration à la parcelle devront faire l'objet d'études de perméabilité des sols de telle sorte que l'absorption sur l'unité foncière soit systématiquement privilégiée au maximum de sa capacité.

En cas d'une impossibilité de procéder totalement par infiltration, le rejet de l'excédent non infiltrable pourra être dirigé vers le réseau public de collecte des eaux pluviales.

Une dérogation au principe d'infiltration des eaux pluviales pourra être étudié dès lors :

- qu'un arrêté de protection de captage d'eau potable interdit l'infiltration ;
- qu'un risque de mouvement de terrain ne permet pas l'infiltration dans le sous-sol ;
- que les caractéristiques du sous-sol (perméabilité, pollution) limitent l'infiltration.
- Dans le cas où les caractéristiques du sous-sol (perméabilité, pollution) limitent l'infiltration, l'impossibilité technique devra être démontré par une étude de perméabilité des sols.

III. DISPOSITIONS COMMUNES APPLICABLES EN TOUTES ZONES

3 – CONDITIONS DE DESSERTE DES TERRAINS ET DES RESEAUX

La Communauté d'agglomération de Saint-Quentin-en-Yvelines se réserve le droit d'exiger tous les compléments qu'elle juge utile pour analyser votre demande de dérogation.

L'excédent d'eau pluviale n'ayant pu être infiltré est soumis à des limitations avant rejet au réseau public d'assainissement des eaux pluviales, conformément au zonage des eaux pluviales de la Communauté d'agglomération de Saint-Quentin-en-Yvelines représenté en annexe au présent PLU.

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

Les dispositifs de gestion des eaux pluviales devront être conçus, de préférence selon des méthodes alternatives (noues, tranchées drainantes, puits d'infiltration, etc.) à l'utilisation systématique de bassins de rétention. Le constructeur ou l'aménageur recherchera préférentiellement une gestion visible de l'eau pluviale permettant une bonne valorisation de l'eau dans la ville.

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

Domanialité des réseaux d'assainissement

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

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

3 – Déchets

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

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

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

Dans le cadre d'une opération de plus de 30 logements, il est recommandé d'étudier l'intégration d'un service d'apport volontaire sous forme de bornes enterrées sur le terrain d'assiette de l'opération et accessible de la voie publique.

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

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

Afin de faciliter le ramassage par les services compétents, une ou plusieurs aires de présentation à la collecte sur le terrain d'assiette de l'opération et accessibles depuis la voie devront être aménagées, en plus des locaux.

III. DISPOSITIONS COMMUNES APPLICABLES EN TOUTES ZONES

3 – CONDITIONS DE DESSERTE DES TERRAINS ET DES RESEAUX

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

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

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

4 – 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.

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

III. DISPOSITIONS COMMUNES APPLICABLES EN TOUTES ZONES

4 - STATIONNEMENT

1 – Dispositions communes à toutes les destinations de constructions :

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

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

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

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

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

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

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

La suppression de places de stationnement existantes (sur la parcelle ou en transformation d'une garage en pièce habitable) est interdite si cela a pour effet de porter le nombre de places exigible en-deçà des obligations fixées ci-dessus, sauf si elles sont remplacées par de nouvelles places obligatoirement réalisées sur le terrain.

Modalité de calcul des places de stationnement :

- Pour les constructions à sous-destination de logements : le calcul est arrondi à l'unité supérieure.
Exemple ; lorsqu'il est exigé 2,2 places par logement maximum et une place minimum par logement, le nombre de places exigées, pour une opération de 6 logements, le nombre de places de stationnement exigé est de $(6 \times 2,2 = 13,2)$ soit 14 places maximum et 6 places minimum.
- Pour les autres destinations : le calcul se fait par tranche entière entamée, ainsi lorsqu'il est exigé une place de stationnement par tranche de 50 m² de surface de plancher* (SdP), le nombre de places exigées, pour une opération de 60 m² de surface de plancher*, est de 2 places.
- Dans le cadre d'une opération mixte comprenant des cellules commerciales destinées à être vendues, le nombre de places exigé doit être calculé par surface de chaque cellule commerciale.

III. DISPOSITIONS COMMUNES APPLICABLES EN TOUTES ZONES

4 - STATIONNEMENT

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

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

Les places de stationnement doivent avoir une dimension minimale de 2,50 mètres de largeur et de 5 mètres de longueur.

Une bande de dégagement de 5 mètres permettant les manœuvres des véhicules à l'intérieur des unités foncières doit être respectée.

Les places réalisées en dehors des constructions doivent être perméables.

En secteur « R et Rs », Les places commandées sont tolérées si les places fonctionnent ensemble et sont destinées à un seul logement ;

En secteur « M », les places commandées sont à éviter.

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

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

La valeur de la pente des rampes d'accès au sous-sol ne doit pas excéder 10 % dans les 5 premiers mètres à partir des voies sauf en cas d'impossibilité technique majeure.

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

III. DISPOSITIONS COMMUNES APPLICABLES EN TOUTES ZONES

4 - STATIONNEMENT

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

Le nombre de places de stationnement pour véhicules motorisés (voiture et deux roues motorisés) à réaliser par destination de construction est présenté ci-dessous. La norme applicable aux constructions ou établissements non prévus ci-dessous est celle à laquelle ces établissements sont le plus directement assimilables.

Nombre de places de stationnement exigé :

Destinations	Sous-destinations	Règles de stationnement
HABITATION	Logement	Le nombre de places exigible de stationnement ne pourra excéder 2,2 places de stationnement par logement sans pouvoir être inférieur à 1 place par logement.
	Hébergement	1 place pour 5 unités d'hébergement.

En application de l'article L151-35 du Code de l'urbanisme il ne peut, nonobstant toute disposition du plan local d'urbanisme, être exigé pour les constructions destinées à l'habitation mentionnées aux 1° à 3° de l'article L. 151-34 la réalisation de plus d'une aire de stationnement par logement.

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

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

III. DISPOSITIONS COMMUNES APPLICABLES EN TOUTES ZONES

4 - STATIONNEMENT

Destinations	Sous-destinations	Règles de stationnement
COMMERCES ET ACTIVITÉS DE SERVICES	Artisanat et commerce de détail	<ul style="list-style-type: none"> Il n'est pas imposé de place de stationnement pour les commerces et les surfaces d'artisanat de moins de 200 m² de surface de plancher. Pour les constructions supérieures à 200 m² de surface de plancher : 1 place de stationnement par tranche entamée de 60 m² de surface de plancher.
	Restauration	
	Activités de services où s'effectue l'accueil d'une clientèle	
	Hôtel	1 place de stationnement pour 3 unités d'hébergement
	Autre hébergement touristique	1 place de stationnement par unité d'hébergement
	Cinéma	Le nombre de places exigible doit être déterminé au cas par cas en tenant compte des besoins propres.
AUTRES ACTIVITES DES SECTEURS SECONDAIRES ET TERTIAIRES	Industrie	<ul style="list-style-type: none"> À moins de 500 m d'un point de desserte de transport en commun structurante : 1 place de stationnement par tranche entamée de 75 m² de surface de plancher. Au-delà d'un rayon de 500 m d'un point de desserte de transport en commun structurante : 1 place de stationnement par tranche entamée de 60 m² de surface de plancher. <p>Au-delà de 1000 m² de surface de plancher, les normes de stationnement pourront déroger à la règle sous réserve de la transmission d'une note d'étude particulière de fréquentation qui devra être jointe à la demande de permis de construire.</p>
	Entrepôt	<ul style="list-style-type: none"> Il n'est pas exigé de place de stationnement pour les 400 premiers m² de surface de plancher. Au-delà des 400 premiers m², il est exigé 1 place par tranche de 130 m² de surface de plancher <p>Au-delà de 1000 m² de surface de plancher, les normes de stationnement pourront déroger à la règle sous réserve de la transmission d'une note d'étude particulière de fréquentation qui devra être jointe à la demande de permis de construire.</p>

III. DISPOSITIONS COMMUNES APPLICABLES EN TOUTES ZONES

4 - STATIONNEMENT

Destinations	Sous-destinations	Règles de stationnement
	Bureau	<ul style="list-style-type: none"> À moins de 500 m d'un point de desserte de transport en commun structurante : 1 place par tranche de 70 m² de surface de plancher sans pouvoir excéder 1 place par tranche de 45 m² de surface de plancher. La norme de 1 place par tranche de 45 m² de surface de plancher correspond à une norme plafond, que les constructeurs immobiliers ne sont pas autorisés à dépasser lors de la construction de bâtiments neufs à usage de bureaux. Au-delà d'un rayon de 500 m d'un point de desserte de transport en commun structurante : minimum 1 place de stationnement par tranche entamée de 55 m² de surface de plancher.
ÉQUIPEMENTS D'INTERET COLLECTIF ET SERVICES PUBLICS		Le nombre de places exigible doit être déterminé au cas par cas en tenant compte des besoins propres créés par l'équipement.
EXPLOITATION AGRICOLE ET FORESTIERE		<ul style="list-style-type: none"> Pour les constructions à destination de constructions agricoles ou forestière, le nombre de places exigibles doit être déterminé au cas par cas en tenant compte des besoins propres créés par ces constructions Pour les constructions à sous-destination de logements des agriculteurs : 2 places par logement Pour les constructions à destination d'artisanat et commerces de détail liées à l'activité agricole : 1 place par tranche entamée de 60 m² de surface de plancher

III. DISPOSITIONS COMMUNES APPLICABLES EN TOUTES ZONES

4 - STATIONNEMENT

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

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

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

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

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

III. DISPOSITIONS COMMUNES APPLICABLES EN TOUTES ZONES

4 - STATIONNEMENT

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

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

Conformément 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.

Article R113-6 à R113-10 du Code de la construction et de l'habitation

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

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

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

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

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

[...]

III. DISPOSITIONS COMMUNES APPLICABLES EN TOUTES ZONES

5 - PERFORMANCE ENERGETIQUE ET ENVIRONNEMENTALE

Les projets de construction de maison individuelle et de logement collectif faisant l'objet d'une demande de permis de construire ou d'une déclaration préalable sont soumis à la réglementation environnementale et thermique en vigueur.

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

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

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

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

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

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

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

III. DISPOSITIONS COMMUNES APPLICABLES EN TOUTES ZONES

6 – MIXITÉ SOCIALE

En dehors des secteurs couverts par une orientation d'aménagement et de programmation sectorielle et/ou secteurs de mixité sociale identifiés sur le document graphique, pour lesquelles des dispositions spécifiques s'appliquent, tout projet de construction, extension et/ou réhabilitation ou division portant sur la création d'au moins 10 logements, sur une unité foncière, doit comporter **30 % minimum** de logements comptabilisés au titre de la loi Solidarité et Renouvellement Urbain (SRU). Le nombre doit être arrondi à l'entier supérieur. Cette règle s'applique conformément à l'article L151-15 du Code de l'urbanisme.

Secteurs de mixité sociale A, B et C : 95% minimum des logements réalisés devront être des logements comptabilisés au titre de la loi SRU

Secteur de mixité sociale D : 40% maximum des logements réalisés devront être des logements comptabilisés au titre de la loi SRU

Secteur de mixité sociale E : 60% maximum des logements réalisés devront être des logements comptabilisés au titre de la loi SRU

7 – MIXITÉ FONCTIONNELLE ET DIVERSITÉ COMMERCIALE

Au titre de l'article L151-16 du Code de l'Urbanisme, le changement de destination des locaux artisanaux et commerciaux de détail situés en rez-de-chaussée le long des voies*, ou sections de voies*, et dans les secteurs repérés aux documents graphiques par figuré linéaire, est interdit à l'exception des cas suivants :

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

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

8 – OBLIGATIONS DE PLANTER

Les espaces végétalisés, qu'ils soient de pleine terre* ou complémentaires*, doivent être plantés à raison à minima d'une unité de plantation* par tranche entamée de 20 m² ;

Ainsi, pour un espace végétalisé de 200 m², il est nécessaire de réaliser 10 unités de plantation* (200m²/ 10m²). Ces unités de plantation* doivent être réparties en panachant les différents types de plants présents dans le tableau inclus dans la définition présente dans le titre II « Dispositions communes applicables à toutes les zones », article 2 « Définitions et précisions sur l'application des règles » du présent règlement. Par exemple, dans ce cas précis il peut être envisagé la plantation d'1 arbre de moyen développement, celle d'un arbre de petit développement et d'une haie de 4 petits arbustes ((0*8) + (1*4) + (1*2) + (4*1)) = 10).

Les aires de stationnement non couvertes doivent être plantées à raison d'une unité de plantation* pour une place de stationnement ;

Pour les aires de stationnement non couvertes de plus de 20 places, les plantations doivent être regroupées en module de plantation*, à raison d'un module de plantation* par tranche échue de 10 places de stationnement.

III. DISPOSITIONS COMMUNES APPLICABLES EN TOUTES ZONES

Un module de plantation* sera constitué d'une fosse de plantation unique comportant au minimum 10 unités de plantation*. Les modules de plantation* doivent être répartis sur l'ensemble de l'aire de stationnement ;

La strate arbustive devra de préférence être composée d'un tiers d'essences persistantes et de deux tiers d'essences caduques.

Les espèces végétales seront préférentiellement choisies parmi la flore locale selon la liste de recommandation présentée en annexe du présent règlement,

Les espèces végétales invasives inscrites sur les listes I et II présentées en annexe du présent règlement sont interdites.

Aucun sol ne sera laissé nu. Les pieds d'arbres accueilleront une végétation herbacée et des couvre-sols.

Les plantations doivent être adaptées au contexte dans lequel elles sont plantées pour assurer leur bon développement. Il est conseillé de se reporter à la charte de l'arbre annexée au présent règlement. Les plantations doivent être plantées en bonne intelligence avec le voisinage et dans le respect des règles minimales du Code Civil. Il est conseillé de se reporter à la note présentant « Les distances de plantation d'arbres sur le domaine privé » présentée en annexe du présent règlement.

III. DISPOSITIONS COMMUNES APPLICABLES EN TOUTES ZONES



IV. DISPOSITIONS PARTICULIÈRES APPLICABLES EN ZONES URBAINES (U)

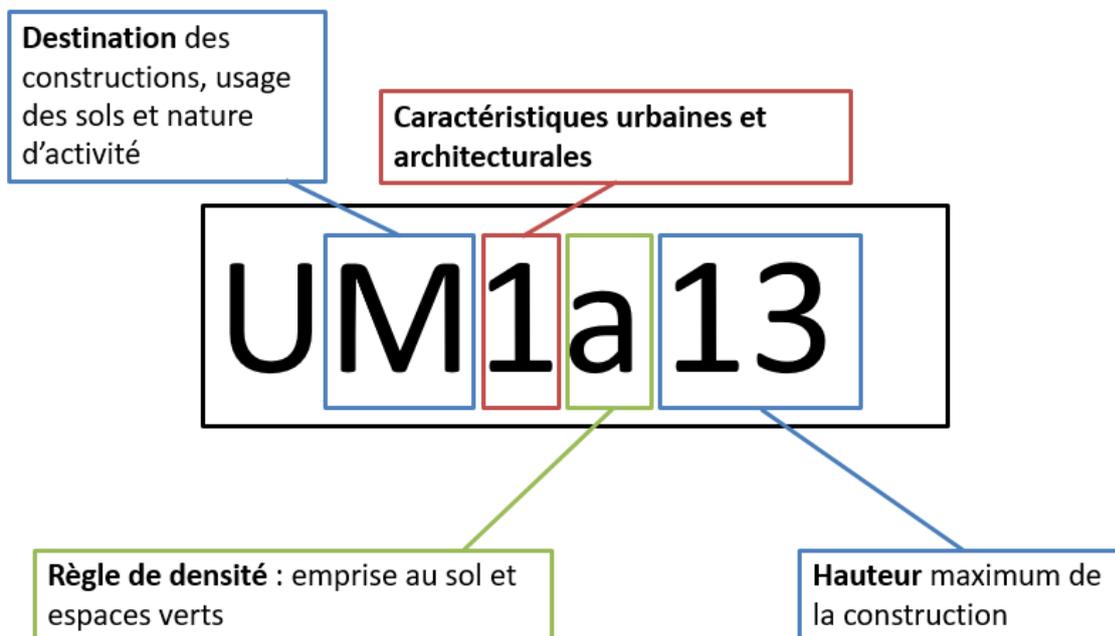
Les zones urbaines, dites « zones U » : ce sont « les secteurs déjà urbanisés et les secteurs où les équipements publics existants ou en cours de réalisation ont une capacité suffisante pour desservir les constructions* à implanter » (article R.151-18 du code de l'urbanisme).

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

IV. DISPOSITIONS PARTICULIÈRES APPLICABLES EN ZONE URBAINE

RAPPEL FONCTIONNEMENT DU SYSTÈME D'INDICES

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



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

IV. DISPOSITIONS PARTICULIÈRES APPLICABLES EN ZONE URBAINE

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

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

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

IV. DISPOSITIONS PARTICULIÈRES APPLICABLES EN ZONE URBAINE

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

2-Détails d'application par indice de secteur

Dispositions applicables en secteur « M »

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

IV. DISPOSITIONS PARTICULIÈRES APPLICABLES EN ZONE URBAINE

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

2-Détails d'application par indice de secteur

Dispositions applicables en secteur « M »

Sous-destinations	Interdites	Autorisées	Autorisées sous conditions particulières...
ÉQUIPEMENTS D'INTÉRÊT COLLECTIF ET SERVICES PUBLICS			
Locaux et bureaux des administrations publiques et assimilés			<p>À condition :</p> <ul style="list-style-type: none"> - Que leurs exigences de fonctionnement, lors de leur ouverture ou à terme soient compatibles avec l'habitat et avec les infrastructures existantes, notamment les voiries, l'assainissement et les capacités de stationnement.
Locaux techniques et industriels des administrations publiques et assimilés			
Établissements d'enseignement, de santé et d'action sociale			
Salles d'art et de spectacles			
Équipements sportifs			
Autres équipements recevant du public			
EXPLOITATIONS AGRICOLES ET FORESTIÈRES			
Exploitation agricole			<p>À condition :</p> <ul style="list-style-type: none"> - Que leurs exigences de fonctionnement, soient compatibles avec le caractère urbain du secteur et avec les infrastructures existantes, notamment les voiries
Exploitation forestière			

IV. DISPOSITIONS PARTICULIÈRES APPLICABLES EN ZONE URBAINE

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

2-Détails d'application par indice de secteur

Dispositions applicables en secteurs « R » et « Rs »

Sous-destinations	Interdites	Autorisées	Autorisées sous conditions particulières...
HABITATION			
Logement			À condition : - De respecter la règle de mixité sociale (cf. disposition générale applicable en toute zone III.6.),
Hébergement	Rs	R	
COMMERCES ET ACTIVITÉS DE SERVICES			
Artisanat et commerce de détail	Rs	R	À condition : - Que leurs exigences de fonctionnement, lors de leur ouverture ou à terme soient compatibles avec l'habitat et avec les infrastructures existantes, notamment les voiries, l'assainissement et les capacités de stationnement. - Que leur surface de plancher soit inférieure à 150 m² de surface de plancher.
Restauration	Rs	R	
Commerce de gros	Rs		
Activités de services où s'effectue l'accueil d'une clientèle	Rs	R	À condition : - Que leurs exigences de fonctionnement, lors de leur ouverture ou à terme soient compatibles avec l'habitat et avec les infrastructures existantes, notamment les voiries, l'assainissement et les capacités de stationnement. - Que leur surface de plancher soit inférieure à 150m² de surface de plancher.
Hôtel	Rs		
Autre hébergement touristique			À condition : - Que leurs exigences de fonctionnement, lors de leur ouverture ou à terme soient compatibles avec l'habitat et avec les infrastructures existantes, notamment les voiries, l'assainissement et les capacités de stationnement. - Que les hébergements s'inscrivent à l'intérieur des volumes des constructions existantes à la date d'approbation du PLU révisé
Cinéma	Rs		

IV. DISPOSITIONS PARTICULIÈRES APPLICABLES EN ZONE URBAINE

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

2-Détails d'application par indice de secteur

Dispositions applicables en secteurs « R » et « Rs »

Sous-destinations	Interdites	Autorisées	Autorisées sous conditions particulières...
AUTRES ACTIVITÉS DES SECTEURS SECONDAIRES ET TERTIAIRES			
Industrie	Rs	R	Uniquement l'industrie liée à l'artisanat À condition : - Que leurs exigences de fonctionnement, lors de leur ouverture ou à terme soient compatibles avec l'habitat et avec les infrastructures existantes, notamment les voiries, l'assainissement et les capacités de stationnement. - Que leur surface de plancher soit inférieure à 150m² de surface de plancher.
Entrepôt			
Bureau	Rs	R	À condition : - Que leurs exigences de fonctionnement, lors de leur ouverture ou à terme soient compatibles avec l'habitat et avec les infrastructures existantes, notamment les voiries, l'assainissement et les capacités de stationnement. - Que leur surface de plancher soit inférieure à 150 m² de surface de plancher.
Centre de congrès et d'exposition			
ÉQUIPEMENTS D'INTÉRÊT COLLECTIF ET SERVICES PUBLICS			
Locaux et bureaux des administrations publiques et assimilés		R	À condition : - Que leurs exigences de fonctionnement, lors de leur ouverture ou à terme soient compatibles avec l'habitat et avec les infrastructures existantes, notamment les voiries, l'assainissement et les capacités de stationnement.
Locaux techniques et industriels des administrations publiques et assimilés		R	
Établissements d'enseignement, de santé et d'action sociale		R	
Salles d'art et de spectacles	Rs	R	
Équipements sportifs		R	
Autres équipements recevant du public	Rs	R	
EXPLOITATIONS AGRICOLES ET FORESTIÈRES			
Exploitation agricole			
Exploitation forestière			

IV. DISPOSITIONS PARTICULIÈRES APPLICABLES EN ZONE URBAINE

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

2-Détails d'application par indice de secteur

Dispositions applicables en secteur « A »

Sous-destinations	Interdites	Autorisées	Autorisées sous conditions particulières...
HABITATION			
Logement			À condition que : <ul style="list-style-type: none"> - les logements soient destinés aux personnes dont la présence permanente est nécessaire pour assurer le fonctionnement, la surveillance ou le gardiennage des constructions et installations autorisées. - Les constructions soient limitées à 100m² de surface de plancher par unité foncière.
Hébergement			
COMMERCES ET ACTIVITÉS DE SERVICES			
Artisanat et commerce de détail			À condition que : <ul style="list-style-type: none"> - les activités autorisées ne génèrent pas de flux de circulation inadaptés - Les constructions soient limitées à 300m² de surface de plancher par unité foncière.
Restauration			
Commerce de gros			
Activités de services où s'effectue l'accueil d'une clientèle			À condition que : <ul style="list-style-type: none"> - les activités autorisées ne génèrent pas de flux de circulation inadaptés - Les constructions soient limitées à 300m² de surface de plancher par unité foncière.
Hôtel			
Autre hébergement touristique			
Cinéma			À condition que : <ul style="list-style-type: none"> - les activités autorisées ne génèrent pas de flux de circulation inadaptés
AUTRES ACTIVITÉS DES SECTEURS SECONDAIRES ET TERTIAIRES			
Industrie			À condition que : <ul style="list-style-type: none"> - les activités autorisées ne génèrent pas de flux de circulation inadaptés
Entrepôt			
Bureau			
Centre de congrès et d'exposition			

IV. DISPOSITIONS PARTICULIÈRES APPLICABLES EN ZONE URBAINE

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

2-Détails d'application par indice de secteur

Dispositions applicables en secteur « A »

Sous-destinations	Interdites	Autorisées	Autorisées sous conditions particulières...
ÉQUIPEMENTS D'INTÉRÊT COLLECTIF ET SERVICES PUBLICS			
Locaux et bureaux des administrations publiques et assimilés			À condition : Que leurs exigences de fonctionnement, soient compatibles avec le caractère urbain ou résidentielle du secteur et avec les infrastructures existantes, notamment les voiries, réseaux, capacités en stationnement...
Locaux techniques et industriels des administrations publiques et assimilés			
Établissements d'enseignement, de santé et d'action sociale			
Salles d'art et de spectacles			
Équipements sportifs			
Autres équipements recevant du public			
EXPLOITATIONS AGRICOLES ET FORESTIÈRES			
Exploitation agricole			À condition que les activités autorisées ne génèrent pas de flux de circulation inadaptés
Exploitation forestière			

IV. DISPOSITIONS PARTICULIÈRES APPLICABLES EN ZONE URBAINE

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

2-Détails d'application par indice de secteur

Dispositions applicables en secteur « E »

Sous-destinations	Interdites	Autorisées	Autorisées sous conditions particulières...
HABITATION			
Logement			À condition que : <ul style="list-style-type: none"> - les logements soient destinés aux personnes dont la présence permanente est nécessaire pour assurer le fonctionnement, la surveillance ou le gardiennage des constructions et installations autorisées. - les constructions soient limitées à 100m² de surface de plancher par unité foncière.
Hébergement			
COMMERCES ET ACTIVITÉS DE SERVICES			
Artisanat et commerce de détail			
Restauration			
Commerce de gros			
Activités de services où s'effectue l'accueil d'une clientèle			À condition : <ul style="list-style-type: none"> - Que leurs exigences de fonctionnement, lors de leur ouverture ou à terme soient compatibles avec l'habitat et avec les infrastructures existantes, notamment les voiries, l'assainissement et les capacités de stationnement. - Que leur surface de plancher soit inférieure à 150 m² de surface de plancher.
Hôtel			
Autre hébergement touristique			
Cinéma			
AUTRES ACTIVITÉS DES SECTEURS SECONDAIRES ET TERTIAIRES			
Industrie			
Entrepôt			
Bureau			
Centre de congrès et d'exposition			

IV. DISPOSITIONS PARTICULIÈRES APPLICABLES EN ZONE URBAINE

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

2-Détails d'application par indice de secteur

Dispositions applicables en secteur « E »

Sous-destinations	Interdites	Autorisées	Autorisées sous conditions particulières...
ÉQUIPEMENTS D'INTÉRÊT COLLECTIF ET SERVICES PUBLICS			
Locaux et bureaux des administrations publiques et assimilés			
Locaux techniques et industriels des administrations publiques et assimilés			
Établissements d'enseignement, de santé et d'action sociale			
Salles d'art et de spectacles			
Équipements sportifs			
Autres équipements recevant du public			
EXPLOITATIONS AGRICOLES ET FORESTIÈRES			
Exploitation agricole			À condition : <ul style="list-style-type: none"> - Que leurs exigences de fonctionnement, lors de leur ouverture ou à terme soient compatibles avec l'habitat et leur caractère résidentiel et urbain ainsi qu'avec les infrastructures existantes, notamment les voiries, l'assainissement et les capacités de stationnement.
Exploitation forestière			

IV. DISPOSITIONS PARTICULIÈRES APPLICABLES EN ZONE URBAINE

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

3-Mixité fonctionnelle et sociale

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

IV. DISPOSITIONS PARTICULIÈRES APPLICABLES EN ZONE URBAINE

CHAPITRE 2 – CARACTERISTIQUES URBAINES, ARCHITECTURALES, ENVIRONNEMENTALES ET PAYSAGERES

2.1 – Volumétrie et implantation des constructions

a. Indice de densité

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

Indice	Emprise au sol* maximale des constructions*	Pourcentage minimum d'espaces verts sur le terrain*		
		Pourcentage total minimum d'espace vert	Règle de répartition	
			Pourcentage minimum d'espaces verts de pleine terre*	Pourcentage maximum comptabilisable en espaces perméables complémentaires*
a	70% de la surface de l'unité foncière	20%	15%	5%
b	60 % de la surface de l'unité foncière*	30%	20%	10%
c	50 % de la surface de l'unité foncière*	40%	30%	10%
d	40% de la surface de l'unité foncière*	50%	35%	15%
e	25 % de la surface de l'unité foncière*	65%	20%	45%
f	15 % de la surface de l'unité foncière*	75%	60%	15%

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

Dans les secteurs « M » et « R », une emprise au sol maximale de 80% de la surface de l'unité foncière est autorisée uniquement en rez-de-chaussée et pour des constructions à destination en rez-de-chaussée de commerces et activités de services

Les abris de jardin sont limités à 10 m² d'emprise au sol.

IV. DISPOSITIONS PARTICULIÈRES APPLICABLES EN ZONE URBAINE

CHAPITRE 2 – CARACTERISTIQUES URBAINES, ARCHITECTURALES, ENVIRONNEMENTALES ET PAYSAGERES

b. Implantation des constructions

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

Dispositions applicables à l'indice 1	
IMPLANTATION par rapport aux voies* et implantation par rapport aux emprises publiques	<p>Les constructions principales peuvent être implantées à l'alignement ou en retrait avec un minimum de 0,5 mètre.</p> <p>L'implantation d'abris de jardin inférieurs à 10 m² d'emprise au sol peuvent être admis pour les unités foncières cernées par plusieurs voies, sur les côtés en plus de l'arrière de la construction principale.</p>
IMPLANTATION par rapport aux limites séparatives	<p>Les constructions principales peuvent être implantées en limite séparative ou en retrait.</p> <ul style="list-style-type: none">• si la façade et/ou la toiture de la construction principale comportent des ouvertures créant des vues, en vis-à-vis de la limite séparative, la marge de retrait doit être au moins égale 4 mètres.• si la façade et/ou la toiture de l'une des constructions principales ne comportent pas d'ouvertures ou ne comportent pas d'ouvertures créant des vues, en vis-à-vis de la limite séparative, la marge de retrait doit être au moins égale à 2 mètres. <p>Pour l'aménagement ou l'extension d'une construction principale, la distance par rapport à la limite séparative aboutissant à l'espace de desserte ne doit pas être réduite. Aucune ouverture ni vue ne doivent être créées à moins de 2 mètres de la limite séparative aboutissant à l'espace de desserte</p> <p>L'implantation d'abris de jardin inférieurs à 10 m² d'emprise au sol peuvent être admis pour les unités foncières cernées par plusieurs voies, sur les côtés en plus de l'arrière de la construction principale.</p>
IMPLANTATION des constructions* les unes par rapport aux autres sur une même unité foncière	<p>Il n'est pas fixé de règle.</p>

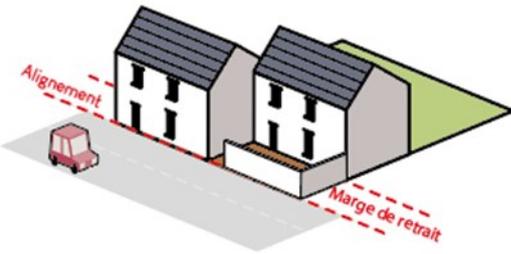
IV. DISPOSITIONS PARTICULIÈRES APPLICABLES EN ZONE URBAINE

CHAPITRE 2 – CARACTERISTIQUES URBAINES, ARCHITECTURALES, ENVIRONNEMENTALES ET PAYSAGERES

Dispositions applicables à l'indice 2	
IMPLANTATION par rapport aux voies* et implantation par rapport aux emprises publiques	<p>Les constructions principales doivent être implantées en retrait avec un minimum de 2 mètres.</p> <p>L'implantation d'abris de jardin inférieurs à 10 m² d'emprise au sol peuvent être admis pour les unités foncières cernées par plusieurs voies, sur les côtés en plus de l'arrière de la construction principale.</p>
IMPLANTATION par rapport aux limites séparatives	<p>Les constructions doivent respecter la limite d'implantation obligatoire fixée sur le document graphique à l'alignement du bâtiment existant.</p> <p>En dehors des dispositions fixées sur le document graphique, les constructions principales peuvent être implantées en limite séparative ou en retrait.</p> <ul style="list-style-type: none"> • si la façade et/ou la toiture de la construction principale comportent des ouvertures créant des vues, en vis-à-vis de la limite séparative, la marge de retrait doit être au moins égale 4 mètres. • si la façade et/ou la toiture de l'une des constructions principales ne comportent pas d'ouvertures ou ne comportent pas d'ouvertures créant des vues, en vis-à-vis de la limite séparative, la marge de retrait doit être au moins égale à 2 mètres. <p>Pour l'aménagement ou l'extension d'une construction principale, la distance par rapport à la limite séparative aboutissant à l'espace de desserte ne doit pas être réduite.</p> <p>Aucune ouverture ni vue ne doivent être créées à moins de 4 mètres de la limite séparative aboutissant à l'espace de desserte</p> <p>L'implantation d'abris de jardin inférieurs à 10 m² d'emprise au sol peuvent être admis pour les unités foncières cernées par plusieurs voies, sur les côtés en plus de l'arrière de la construction principale.</p>
IMPLANTATION des constructions* les unes par rapport aux autres sur une même unité foncière	<p>Les constructions principales doivent être implantées en retrait :</p> <ul style="list-style-type: none"> • si la façade et/ou la toiture de l'une des construction principales comportent des ouvertures créant des vues en tout point de la façade, la marge de retrait doit être au moins égale à 4 mètres. • si la façade et/ou la toiture de l'une des constructions principales ne comportent pas d'ouvertures ou ne comportent pas d'ouvertures créant des vues, la marge de retrait doit être au moins égale à 2 mètres.

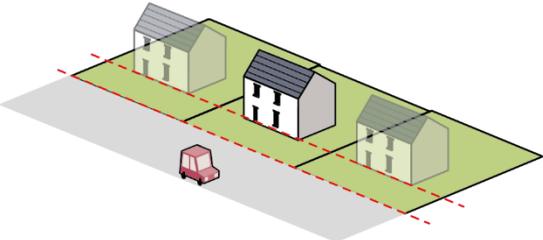
IV. DISPOSITIONS PARTICULIÈRES APPLICABLES EN ZONE URBAINE

CHAPITRE 2 – CARACTERISTIQUES URBAINES, ARCHITECTURALES, ENVIRONNEMENTALES ET PAYSAGERES

Dispositions applicables à l'indice 3	
<p>IMPLANTATION par rapport aux voies* et implantation par rapport aux emprises publiques</p>	<p>Les nouvelles constructions principales présentant des rez-de-chaussée actifs doivent être implantées à l'alignement.</p> <p>Les implantations à l'alignement existantes doivent être conservées.</p> <p>Les nouvelles constructions principales doivent être implantées à l'alignement néanmoins des implantations alternatives peuvent être mises en œuvre en fonction du contexte urbain et de l'implantation des constructions voisines. Dans le cas où les constructions situées sur les deux terrains voisins sont implantées en retrait de la voie, les nouvelles constructions doivent également privilégier une implantation en retrait. Le retrait est alors équivalent à celui d'une des constructions voisines.</p> <p>Par ailleurs, dans le cas d'une implantation en retrait, une continuité bâtie devra être mise en œuvre grâce à la création d'une clôture, porche, façade à l'alignement de la voie dans le respect des autres dispositions du règlement</p>  <p>L'implantation d'abris de jardin inférieurs à 10 m² d'emprise au sol peuvent être admis pour les unités foncières cernées par plusieurs voies, sur les côtés en plus de l'arrière de la construction principale.</p>
<p>IMPLANTATION par rapport aux limites séparatives</p>	<p>Les constructions doivent être obligatoirement implantées sur au moins une limite séparative ou en retrait.</p> <ul style="list-style-type: none"> • si la façade et/ou la toiture de la construction principale comportent des ouvertures créant des vues, en vis-à-vis de la limite séparative, la marge de retrait doit être au moins égale 4 mètres. • si la façade et/ou la toiture de l'une des constructions principales ne comportent pas d'ouvertures ou ne comportent pas d'ouvertures créant des vues, en vis-à-vis de la limite séparative, la marge de retrait doit être au moins égale à 2 mètres. <p>Pour l'aménagement ou l'extension d'une construction principale, la distance par rapport à la limite séparative aboutissant à l'espace de desserte ne doit pas être réduite. Aucune ouverture ni vue ne doivent être créées à moins de 2 mètres de la limite séparative aboutissant à l'espace de desserte</p> <p>L'implantation d'abris de jardin inférieurs à 10 m² d'emprise au sol peuvent être admis pour les unités foncières cernées par plusieurs voies, sur les côtés en plus de l'arrière de la construction principale.</p>

IV. DISPOSITIONS PARTICULIÈRES APPLICABLES EN ZONE URBAINE

Dispositions applicables à l'indice 3	
<p>IMPLANTATION des constructions* les unes par rapport aux autres sur une même unité foncière</p>	<p>Les constructions principales doivent être implantées en retrait :</p> <ul style="list-style-type: none"> • si la façade et/ou la toiture de l'une des constructions principales comportent des ouvertures créant des vues en tout point de la façade, la marge de retrait doit être au moins égale à 8 mètres. • si la façade et/ou la toiture de l'une des constructions principales ne comportent pas d'ouvertures ou ne comportent pas d'ouvertures créant des vues, la marge de retrait doit être au moins égale à 4 mètres.

Dispositions applicables à l'indice 4	
<p>IMPLANTATION par rapport aux voies* et implantation par rapport aux emprises publiques</p>	<p>Les constructions principales existantes implantées à l'alignement doivent obligatoirement rester implantées à l'alignement.</p> <p>Les constructions principales nouvelles ou les extensions des constructions principales existantes, doivent être implantées obligatoirement en retrait.</p> <p>La marge de retrait doit être équivalente à celle des deux constructions mitoyennes existantes</p>  <p>Par rapport aux sentes non ouvertes à la circulation automobile, la marge de retrait est fixée à 2,50 mètres minimum.</p> <p>Les extensions des constructions principales existantes et les constructions annexes implantées en vis-à-vis de la voie d'adressage sont interdites. Elles doivent être obligatoirement implantées à l'arrière des constructions par rapport à la voie d'adressage.</p> <p>De plus, pour le secteur Urs4d10 du quartier des Hauts du Moulin, les extensions des constructions principales existantes et les constructions annexes doivent être obligatoirement implantées à l'arrière des constructions principales comportant le logement par rapport à la voie d'adressage. Les extensions, verticales et horizontales des constructions annexes à usage exclusif de stationnement, sont interdites.</p> <p>Lorsque le terrain est entouré ou longé par plusieurs voies et/ou emprises publiques, les aménagements et les extensions de constructions principales sont autorisées sur les façades arrières de la construction par rapport à la voie d'adressage.</p> <p>L'implantation d'abris de jardin inférieurs à 10 m² d'emprise au sol peuvent être admis pour les unités foncières cernées par plusieurs voies, sur les côtés en plus de l'arrière de la construction principale.</p>

IV. DISPOSITIONS PARTICULIÈRES APPLICABLES EN ZONE URBAINE

Dispositions applicables à l'indice 4	
<p>IMPLANTATION par rapport aux limites séparatives</p>	<p>Les constructions principales peuvent être implantées en limite séparative ou en retrait. En cas de retrait,</p> <ul style="list-style-type: none"> • si la façade et/ou la toiture de la construction principale comportent des ouvertures créant des vues, en vis-à-vis de la limite séparative, la marge de retrait doit être au moins égale 4 mètres. • si la façade et/ou la toiture de l'une des constructions principales ne comportent pas d'ouvertures ou ne comportent pas d'ouvertures créant des vues, en vis-à-vis de la limite séparative, la marge de retrait doit être au moins égale à 2 mètres. <p>Par rapport aux sentes non ouvertes à la circulation automobile, la marge de retrait est fixée à 2,50 mètres minimum.</p> <p>Pour l'aménagement ou l'extension d'une construction principale, la distance par rapport à la limite séparative aboutissant à l'espace de desserte ne doit pas être réduite. Aucune ouverture ni vue ne doivent être créées à moins de 2,50 mètres de la limite séparative aboutissant à l'espace de desserte.</p> <p>L'implantation d'abris de jardin inférieurs à 10 m² d'emprise au sol peuvent être admis pour les unités foncières cernées par plusieurs voies, sur les côtés en plus de l'arrière de la construction principale.</p>
<p>IMPLANTATION des constructions* les unes par rapport aux autres sur une même unité foncière</p>	<p>Les constructions principales doivent être implantées en retrait :</p> <ul style="list-style-type: none"> • si la façade et/ou la toiture de l'une des construction principales comportent des ouvertures créant des vues en tout point de la façade, la marge de retrait doit être au moins égale à 8 mètres. <p>si la façade et/ou la toiture de l'une des constructions principales ne comportent pas d'ouvertures ou ne comportent pas d'ouvertures créant des vues, la marge de retrait doit être au moins égale à 4 mètres..</p>

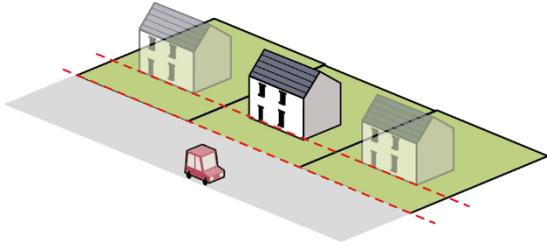
IV. DISPOSITIONS PARTICULIÈRES APPLICABLES EN ZONE URBAINE

CHAPITRE 2 – CARACTERISTIQUES URBAINES, ARCHITECTURALES, ENVIRONNEMENTALES ET PAYSAGERES

Dispositions applicables à l'indice 5	
IMPLANTATION par rapport aux voies* et implantation par rapport aux emprises publiques	<p>Les nouvelles constructions principales présentant des rez-de-chaussée actifs doivent être implantées à l'alignement</p> <p>Les autres constructions principales doivent être implantées en retrait avec un minimum de 3 mètres.</p> <p>L'implantation d'abris de jardin inférieurs à 10 m² d'emprise au sol peuvent être admis pour les unités foncières cernées par plusieurs voies, sur les côtés en plus de l'arrière de la construction principale.</p>
IMPLANTATION par rapport aux limites séparatives	<p>Les constructions principales peuvent être implantées en limite séparative ou en retrait.</p> <p>La marge de retrait doit être égale à la moitié de la hauteur de la construction mesurée au point le plus haut ($L=H/2$) avec un minimum de 6 mètres.</p> <p>Pour l'aménagement ou l'extension d'une construction principale, la distance par rapport à la limite séparative aboutissant à l'espace de desserte ne doit pas être réduite. Aucune ouverture ni vue ne doivent être créées à moins de 6 mètres de la limite séparative aboutissant à l'espace de desserte</p> <p>L'implantation d'abris de jardin inférieurs à 10 m² d'emprise au sol peuvent être admis pour les unités foncières cernées par plusieurs voies, sur les côtés en plus de l'arrière de la construction principale.</p>
IMPLANTATION des constructions* les unes par rapport aux autres sur une même unité foncière	<p>Les constructions principales doivent être implantées en retrait :</p> <ul style="list-style-type: none"> • la marge de retrait doit être égale à la moitié de hauteur mesurée au point le plus haut ($L=H/2$) avec un minimum de 6 mètres. <p>Il n'est pas fixé de règle entre :</p> <ul style="list-style-type: none"> - une construction principale et une construction annexe inférieure à 15 m² d'emprise au sol - au moins deux constructions annexe inférieures à 15 m² d'emprise au sol

IV. DISPOSITIONS PARTICULIÈRES APPLICABLES EN ZONE URBAINE

CHAPITRE 2 – CARACTERISTIQUES URBAINES, ARCHITECTURALES, ENVIRONNEMENTALES ET PAYSAGERES

Dispositions applicables à l'indice 6	
IMPLANTATION par rapport aux voies* et implantation par rapport aux emprises publiques	<p>Les nouvelles constructions principales présentant des rez-de-chaussée actifs doivent être implantées à l'alignement</p> <p>Les autres constructions principales doivent être implantées en retrait avec un minimum de 5 mètres.</p> <p>Néanmoins dans le cas où les constructions situées sur les deux terrains voisins présentent une distance de retrait différente de la règle générale, la distance de retrait doit alors être équivalente à celle des constructions voisines.</p>  <p>Les extensions des constructions principales existantes et les constructions annexes implantées en vis-à-vis de la voie d'adressage sont interdites. Elles doivent être obligatoirement implantées à l'arrière des constructions par rapport à la voie d'adressage.</p> <p>Lorsque le terrain est entouré ou longé par plusieurs voies et/ou emprises publiques, les aménagements et les extensions de construction principales sont autorisées sur les façades arrières de la construction par rapport à la voie d'adressage.</p> <p>L'implantation d'abris de jardin inférieurs à 10 m² d'emprise au sol peuvent être admis pour les unités foncières cernées par plusieurs voies, sur les côtés en plus de l'arrière de la construction principale</p>

IV. DISPOSITIONS PARTICULIÈRES APPLICABLES EN ZONE URBAINE

CHAPITRE 2 – CARACTERISTIQUES URBAINES, ARCHITECTURALES, ENVIRONNEMENTALES ET PAYSAGERES

Dispositions applicables à l'indice 6	
<p>IMPLANTATION par rapport aux limites séparatives</p>	<p>Les constructions principales peuvent être implantées en limite séparatives ou en retrait.</p> <p>En cas de retrait, La marge de retrait doit être égale à la moitié de la hauteur de la construction mesurée au point le plus haut ($L=H/2$) avec un minimum de 4 mètres.</p> <p>Pour l'aménagement ou l'extension d'une construction principale, la distance par rapport à la limite séparative aboutissant à l'espace de desserte ne doit pas être réduite. Aucune ouverture ni vue ne doivent être créées à moins de 4 mètres de la limite séparative aboutissant à l'espace de desserte</p> <p>L'implantation d'abris de jardin inférieurs à 10 m² d'emprise au sol peuvent être admis pour les unités foncières cernées par plusieurs voies, sur les côtés en plus de l'arrière de la construction principale</p>
<p>IMPLANTATION des constructions* les unes par rapport aux autres sur une même unité foncière</p>	<p>Les constructions principales doivent être implantées en retrait :</p> <ul style="list-style-type: none"> • si la façade et/ou la toiture de l'une des construction principales comportent des ouvertures créant des vues en tout point de la façade, la marge de retrait doit être au moins égale à la hauteur mesurée au point le plus haut, de la construction la plus élevée ($L=H$) • si la façade et/ou la toiture de l'une des constructions principales ne comportent pas d'ouvertures ou ne comportent pas d' ouvertures créant des vues, la marge de retrait doit être au moins égale à la moitié de hauteur mesurée au point le plus haut, de la construction la plus élevée. ($L=H/2$) <p>Il n'est pas fixé de règle entre :</p> <ul style="list-style-type: none"> - une construction principale et une construction annexe inférieure à 15 m² d'emprise au sol - au moins deux construction annexe inférieures à 15 m² d'emprise au sol

IV. DISPOSITIONS PARTICULIÈRES APPLICABLES EN ZONE URBAINE

CHAPITRE 2 – CARACTERISTIQUES URBAINES, ARCHITECTURALES, ENVIRONNEMENTALES ET PAYSAGERES

Dispositions applicables à l'indice 7	
IMPLANTATION par rapport aux voies* et implantation par rapport aux emprises publiques	<p>Les constructions principales doivent être implantées en retrait avec un minimum de 5 mètres.</p> <p>L'implantation d'abris de jardin inférieurs à 10 m² d'emprise au sol peuvent être admis pour les unités foncières cernées par plusieurs voies, sur les côtés en plus de l'arrière de la construction principale</p>
IMPLANTATION par rapport aux limites séparatives	<p>Les constructions principales doivent être implantées en retrait.</p> <ul style="list-style-type: none"> • si la façade et/ou la toiture de la construction principale comportent des ouvertures créant des vues, en vis-à-vis de la limite séparative, la marge de retrait doit être au moins égale 8 mètres. • si la façade et/ou la toiture de l'une des constructions principales ne comportent pas d'ouvertures ou ne comportent pas d'ouvertures créant des vues, en vis-à-vis de la limite séparative, la marge de retrait doit être au moins égale à 4 mètres. • Par ailleurs, un retrait plus important de 10 mètres est imposé si une limite séparative constitue une limite de zone avec les secteurs « M », « R » et « Rs ». <p>Pour l'aménagement ou l'extension d'une construction principale, la distance par rapport à la limite séparative aboutissant à l'espace de desserte ne doit pas être réduite. Aucune ouverture ni vue ne doivent être créées à moins de 8 mètres de la limite séparative aboutissant à l'espace de desserte</p> <p>L'implantation d'abris de jardin inférieurs à 10 m² d'emprise au sol peuvent être admis pour les unités foncières cernées par plusieurs voies, sur les côtés en plus de l'arrière de la construction principale</p>
IMPLANTATION des constructions* les unes par rapport aux autres sur une même unité foncière	<p>Il n'est pas fixé de règle.</p>

IV. DISPOSITIONS PARTICULIÈRES APPLICABLES EN ZONE URBAINE

CHAPITRE 2 – CARACTERISTIQUES URBAINES, ARCHITECTURALES, ENVIRONNEMENTALES ET PAYSAGERES

Dispositions applicables à l'indice 8	
IMPLANTATION par rapport aux voies* et implantation par rapport aux emprises publiques	<p>Les constructions principales et les extensions des constructions principales existantes doivent être implantées en retrait de 10 mètres minimum de la voie.</p> <p>Les constructions principales doivent être implantées obligatoirement dans une bande de constructibilité de 10 à 30 mètres de la voie.</p> <p>Les extensions des constructions principales existantes au-delà de la bande de constructibilité de 30 mètres sont possibles dans les conditions suivantes :</p> <ul style="list-style-type: none"> ○ Dans le prolongement de la construction principale existante dans la limite de 5 m linéaire. ○ Et dans la limite de 20 m² de surface de plancher maximale. <p>Au-delà de la bande de constructibilité, seules sont autorisées les piscines et les annexes de 12 m² d'emprise au sol maximum et d'une hauteur maximale de 3,50 mètres.</p> <p>L'implantation d'abris de jardin inférieurs à 10 m² d'emprise au sol peuvent être admis pour les unités foncières cernées par plusieurs voies, sur les côtés en plus de l'arrière de la construction principale</p> <ul style="list-style-type: none"> ○
IMPLANTATION par rapport aux limites séparatives	<p>Les constructions principales doivent être implantées en retrait.</p> <ul style="list-style-type: none"> • si la façade et/ou la toiture de la construction principale comportent des ouvertures créant des vues, en vis-à-vis de la limite séparative, la marge de retrait doit être au moins égale 8 mètres. • si la façade et/ou la toiture de l'une des constructions principales ne comportent pas d'ouvertures ou ne comportent pas d'ouvertures créant des vues, en vis-à-vis de la limite séparative, la marge de retrait doit être au moins égale à 4 mètres. <p>Pour l'aménagement ou l'extension d'une construction principale, la distance par rapport à la limite séparative aboutissant à l'espace de desserte ne doit pas être réduite. Aucune ouverture ni vue ne doivent être créées à moins de 8 mètres de la limite séparative aboutissant à l'espace de desserte</p> <p>L'implantation d'abris de jardin inférieurs à 10 m² d'emprise au sol peuvent être admis pour les unités foncières cernées par plusieurs voies, sur les côtés en plus de l'arrière de la construction principale</p>
IMPLANTATION des constructions* les unes par rapport aux autres sur une même unité foncière	<p>Les constructions principales doivent être implantées en retrait :</p> <ul style="list-style-type: none"> • si la façade et/ou la toiture de l'une des constructions principales comportent des ouvertures créant des vues en tout point de la façade, la marge de retrait doit être au moins égale à 16 mètres. • si la façade et/ou la toiture de l'une des constructions principales ne comportent pas d'ouvertures ou ne comportent pas d'ouvertures créant des vues, la marge de retrait doit être au moins égale à 8 mètres.

IV. DISPOSITIONS PARTICULIÈRES APPLICABLES EN ZONE URBAINE

CHAPITRE 2 – CARACTERISTIQUES URBAINES, ARCHITECTURALES, ENVIRONNEMENTALES ET PAYSAGERES

2.2 – Hauteur maximale des constructions

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

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

Hauteur totale maximale de la construction = indice porté dans la zone (H)	Nombre de niveaux maximum admis pour les constructions	Hauteur maximale en mètres de la façade (h)
9	R+1 ou R+1+C / R+1+A	6
10*	R+1+C ou R+1+A en cas de surélévation : celle-ci est limitée à 1 niveau supplémentaire soit 3 mètres maximum de hauteur	7*
12	R+2 ou R+2+C / R+2+A	9
13*	R+2 ou R+2+C/R+2+A	10*
16	R+3 ou R+3+C/R+3+A	13

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

* uniquement si la construction comporte un rez-de-chaussée actif (bureau, commerces et activités de service, équipement) la hauteur H ou h est égale à celle indiquée dans le tableau ci-dessus, **dans les autres cas, la hauteur inscrite sur le plan de zonage H ou h est diminuée de 1 mètre.**

Exemple, En UM6d13 :

- si la construction comporte un rez-de-chaussée actif, la hauteur en H est bien égale à 13 mètres.
- si la construction ne comporte pas de rez-de-chaussée actif, la hauteur en H est égale à 12 mètres.

IV. DISPOSITIONS PARTICULIÈRES APPLICABLES EN ZONE URBAINE

CHAPITRE 2 – CARACTERISTIQUES URBAINES, ARCHITECTURALES, ENVIRONNEMENTALES ET PAYSAGERES

2.3 – Aspect extérieur des constructions

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

L'autorisation ou la déclaration nécessaire à la réalisation des travaux peut être refusée ou n'être accordée que sous réserve de l'observation des prescriptions spéciales si les constructions, par leur situation, leur architecture, les dimensions ou l'aspect extérieur des bâtiments ou ouvrages à édifier ou à modifier sont de nature à porter atteinte au caractère ou à l'intérêt des lieux avoisinants, aux sites, aux paysages naturels ou urbains ainsi qu'à la conservation des perspectives monumentales (conformément à l'article R111-27 du Code de l'urbanisme).

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

LES VOLUMÉTRIES

Pour l'indice 3, Les façades et volumes des constructions doivent être conçus de manière à ce qu'un marquage des 3 niveaux principaux (soubassement, étages nobles, couronnement) soit apparents

Pour **les indices 4 et 6**, les proportions volumétriques des constructions existantes d'origine les plus hautes doivent être préservées ou constituer un référent pour les extensions par surélévation.

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

LES FAÇADES

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

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

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

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

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

IV. DISPOSITIONS PARTICULIÈRES APPLICABLES EN ZONE URBAINE

CHAPITRE 2 – CARACTERISTIQUES URBAINES, ARCHITECTURALES, ENVIRONNEMENTALES ET PAYSAGERES

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

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

Les matériaux destinés à être recouverts (carreaux de plâtre, brique creuse, parpaing...) seront obligatoirement enduits (gratté, taloché, brossé, projeté au balais).

Pour l'**indice 3**, les choix de couleurs pour les menuiseries et façades doivent être compatibles avec les nuanciers du Parc Naturel Régional de la Haute Vallée de Chevreuse en compatibilité avec l'OAP Patrimoine.

Pour les **indices 4 et 6 du quartier de Haie Bergerie**, les choix de couleurs pour façades doivent être compatibles avec les nuanciers inscrits dans l'OAP Patrimoine.

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

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

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

LES PERCEMENTS EN FACADES

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

Pour l'**indice 3**, les percements des baies assurant l'éclairage seront de proportion verticale (plus haute que large).

Pour les **indices 4 et 6**, les proportions des percements devront respecter celles des percements d'origine.

LES MENUISERIES

Les choix de couleurs pour les menuiseries des portes extérieures, des fenêtres et des volets doivent respecter les nuanciers du PNR de la Haute Vallée de Chevreuse.

Pour l'**indice 3**, les menuiseries seront de préférence en bois peint voire en aluminium de couleur plus foncée que la façade. Le PVC est à éviter.

Les volets battants doivent être de préférence en bois pleins ou à persiennes. Les caissons de volets roulants visibles depuis l'extérieur sont interdits.

IV. DISPOSITIONS PARTICULIÈRES APPLICABLES EN ZONE URBAINE

CHAPITRE 2 – CARACTERISTIQUES URBAINES, ARCHITECTURALES, ENVIRONNEMENTALES ET PAYSAGERES

LES DEVANTURES COMMERCIALES

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

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

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

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

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

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

LES TOITURES

Types de pentes

En cas de toitures à pentes, les constructions comporteront au minimum 2 pans. Le faîtage doit être parallèle au long pan.

Pour l'**indice 3**, les toitures des constructions existantes doivent obligatoirement être à pentes et respecter les pentes de toiture de la construction d'origine.

Les toits seront de préférence en tuiles de terre cuite. Toute imitation de tuiles est proscrite (tuile plate de teinte ardoisée par exemple). Les toits terrasses des extensions sont possibles pour les extensions d'une hauteur maximale de 3,5 m au point le plus haut et inférieures à 30 m² de surface de plancher.

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

- Pour les **indices 4, 6 et 8**, les toitures doivent respecter les types de toiture de la construction existante (à pente ou terrasse) si la toiture est à pente, l'inclinaison de la pente d'origine doit être respectée.

Pour les constructions existantes à pente, les toits terrasses des extensions sont possibles pour les extensions d'une hauteur maximale de 3,5 m au point le plus haut et inférieures à 30 m² de surface de plancher.

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

IV. DISPOSITIONS PARTICULIÈRES APPLICABLES EN ZONE URBAINE

CHAPITRE 2 – CARACTERISTIQUES URBAINES, ARCHITECTURALES, ENVIRONNEMENTALES ET PAYSAGERES

- **Pour les indices 1,2, 5 et 7**, les toitures doivent présenter une simplicité de volume et une unité de conception.

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

Les constructions annexes et les vérandas pourront comporter un ou plusieurs pans.

Couvertures

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

Pour **l'indice 3**, les couvertures doivent être constituées de tuiles plates. Si plusieurs types de matériaux de couverture sont déjà existants, les couvertures doivent homogénéiser vers plus de qualité architecturale en cohérence avec les caractéristiques des constructions de la Plaine de Versailles. La restauration à l'identique des toitures en ardoises naturelle est également autorisée.

Accessoires techniques, etc.

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

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

Ouverture en toiture

Les ouvertures créées dans le volume d'un comble (châssis, lucarnes, etc.) doivent présenter des dimensions et un ordonnancement cohérent avec la composition de la façade (alignement des ouvertures). Lors de la création de lucarnes, seront privilégiées les lucarnes à croupe, pendante ou rampante. Les chiens assis sont interdits sauf si la construction d'origine en possède déjà.

Pour **l'indice 3**, la somme des largeurs de ces ouvertures de toiture ne devra pas excéder la moitié de la longueur de la toiture.

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

LES RACCORDEMENTS AUX RESEAUX

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

IV. DISPOSITIONS PARTICULIÈRES APPLICABLES EN ZONE URBAINE

CHAPITRE 2 – CARACTERISTIQUES URBAINES, ARCHITECTURALES, ENVIRONNEMENTALES ET PAYSAGERES

LES CLOTURES

Dispositions applicables aux clôtures à l'alignement des voies publiques ou privées, ouvertes à la circulation motorisée ou emprises publiques

Dans les secteurs soumis aux risques d'inondation (vallée du Ru de Gally et ses affluents), les clôtures ne doivent pas constituer un obstacle au passage de l'eau dans le cas de crues et de décrues.

Dans le cas de clôtures végétales :

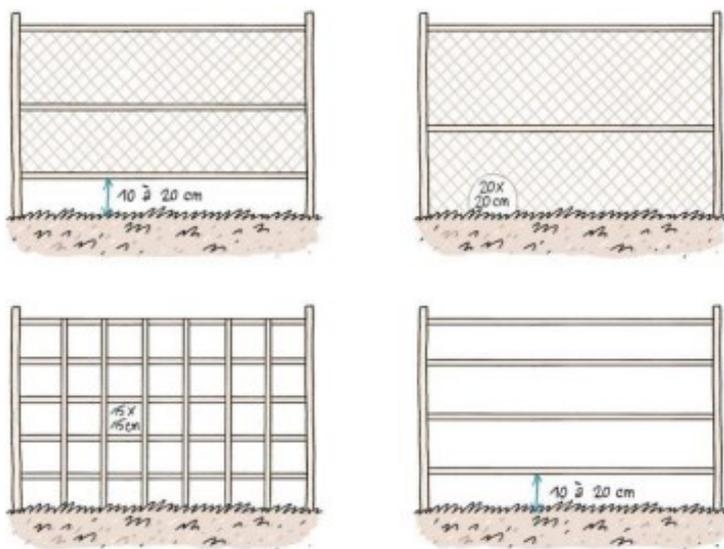
- les haies doivent être composées d'au moins trois essences locales (différentes ou similaires), implantées dans le respect des règles du Code civil. Doivent être choisis des végétaux ayant le même rythme de croissance afin de permettre un bon développement de tous les végétaux, et éviter les haies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

Les clôtures doivent permettre le passage de la petite faune. Plusieurs options sont possibles :

- Soit des haies indigènes ;
- Soit l'installation d'une clôture à mailles à l'envers (les mailles les plus grandes sont orientées vers le bas et de dimensions d'au moins 15 cm de largeur et 15 cm de longueur) et camouflage de cette dernière par la plantation d'une haie indigène.

Dans le cas où la haie n'est pas envisagée :

- Soit une clôture à larges mailles d'au moins 15 cm de largeur et 15 cm de longueur ;
- Soit une clôture à mailles serrées : prévoir un trou d'au moins 20 cm de largeur et 20 cm de longueur tous les 15 m et pour une clôture de moins de 15 m, prévoir au moins un passage ;
- Soit prévoir une ouverture continue en pied de clôture de 20 cm.



Exemples de clôtures facilitant la circulation de la petite faune - © Bruxelles Environnement

IV. DISPOSITIONS PARTICULIÈRES APPLICABLES EN ZONE URBAINE

CHAPITRE 2 – CARACTERISTIQUES URBAINES, ARCHITECTURALES, ENVIRONNEMENTALES ET PAYSAGERES

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

En cas de construction d'un mur plein enduit ou en pierre meulière (**indices 1, 2, 3**), le mur peut être surmonté d'un chaperon fait de tuiles, de briques ou maçonné. Le chaperon peut posséder une ou deux pentes.

En cas de construction d'un mur bahut, ce dernier peut être réalisé en pierre, en meulière, en brique ou enduit. La couleur de l'enduit est à adapter en fonction de la couleur de la façade du bâtiment. Les imitations de pierres ou les fausses briques sont à éviter. Il peut être surmonté d'un chaperon.

En cas de recours à un barreaudage vertical en ferronnerie ou en bois ou d'un dispositif à claire voie, ce dernier devra présenter des espacements. Les clôtures pleines sont à proscrire. Le sommet des lattes à claire-voie ou des ferrures doit respecter une certaine sobriété.

Les coffrets, compteurs, boîtes aux lettres et autres dispositifs liés à la desserte des unités foncières par les réseaux doivent être dissimulés dans l'épaisseur de la clôture ou, en cas de construction à l'alignement des voies, dans la composition de la façade. Toute saillie sur le domaine public est autorisée à l'extérieur.

Les portails et portillons doivent être de qualité, simples et proportionnés à la clôture à laquelle ils se rattachent. Ils sont traités en harmonie avec la clôture (couleurs, matériaux) et la conception architecturale d'ensemble des constructions et espaces libres. Ils sont ajourés, sans excès de surcharges décoratives.

Les battants de portails et portillons ne doivent pas s'ouvrir sur le domaine public. Pour des raisons de sécurité, le long des voies ouvertes à la circulation publique, les ouvrants pourront être implantés légèrement en retrait.

Pour les **indices 1,2,3,7 et 8** : la hauteur de toutes clôtures est limitée à **1,70 mètre** à l'alignement. Cette hauteur maximale peut être dépassée en cas de réfection à l'identique de la clôture.

En secteur « A », la hauteur maximale de la clôture peut être portée à 2 mètres pour des raisons techniques ou de sécurité.

Pour les **indices 4, 5 et 6** : la hauteur de toutes clôtures est limitée à **1,70 mètre** à l'alignement.

De manière générale, la hauteur des portails et portillons doit être équivalente à celle de la clôture. Un dépassement de la hauteur maximale de la clôture de 0,30 cm maximum est toléré.

IV. DISPOSITIONS PARTICULIÈRES APPLICABLES EN ZONE URBAINE

CHAPITRE 2 – CARACTERISTIQUES URBAINES, ARCHITECTURALES, ENVIRONNEMENTALES ET PAYSAGERES

Dispositions applicables aux clôtures à l'alignement des voies publiques ou privées, ouvertes à la circulation motorisée ou emprises publiques

Code couleur	Autorisé	Interdit
--------------	----------	----------

COMPOSITION DE LA CLÔTURE	Indice	1	2	3	4	5	6	7	8
Pas de clôture									
Haie végétale d'essence locale doublée ou non d'un grillage souple *									
Grille doublée d'une haie végétale d'essence locale*									
Mur bahut d'une hauteur de 0,60 m maximum doublée d'une haie végétale d'essence locale*									
Mur bahut d'une hauteur de 0,60 maximum surmonté d'une grille ou d'un barreaudage vertical festonné en ferronnerie ou en bois doublé ou non d'une haie végétale d'essence locale*									
Mur bahut d'une hauteur de 0,60 m maximum surmonté d'un dispositif à claire voie en bois, aluminium, (au minimum 50 % de transparence), doublé ou non d'une haie végétale d'essence locale*									
Mur plein enduit ou mur bahut surmonté de panneaux pleins sur toute la longueur de la limite sur rue. Les lames occultantes sur les grillages en panneau rigide de qualité sont autorisées.									
Mur plein enduit ou mur bahut surmonté de panneaux pleins sur une longueur maximale de 3 mètres de la limite sur rue. Les lames occultantes sur les grillages en panneau rigide de qualité sont autorisées.									
Mur plein en pierre meulière									
<ul style="list-style-type: none"> • Panneaux bois non ajourés • Lames non ajourées • Matériaux plastiques ou synthétiques • Plaques de béton préfabriquées • Bardage acier • Lames PVC • Haies artificielles • Grillages rigides et panneaux soudés d'esthétique périurbaine voire industrielle ou tout autre type d'occultant • Tesson de bouteille ou autre dispositif coupant et contendant 									

*les dispositifs d'occultants de qualité (canisse, brande) sont autorisés de manière temporaire jusqu'à ce que la haie végétale soit présente.

IV. DISPOSITIONS PARTICULIÈRES APPLICABLES EN ZONE URBAINE

CHAPITRE 2 – CARACTERISTIQUES URBAINES, ARCHITECTURALES, ENVIRONNEMENTALES ET PAYSAGERES

Dispositions applicables aux clôtures en limites séparatives ou en bordure des voies non ouvertes à la circulation motorisée

Dans les secteurs soumis aux risques d'inondation (vallée du ru de Gally et ses affluents), les clôtures ne doivent pas constituer un obstacle au passage de l'eau dans le cas de crues et de décrues.

Dans le cas de clôtures végétales :

Dans le cas de clôtures végétales :

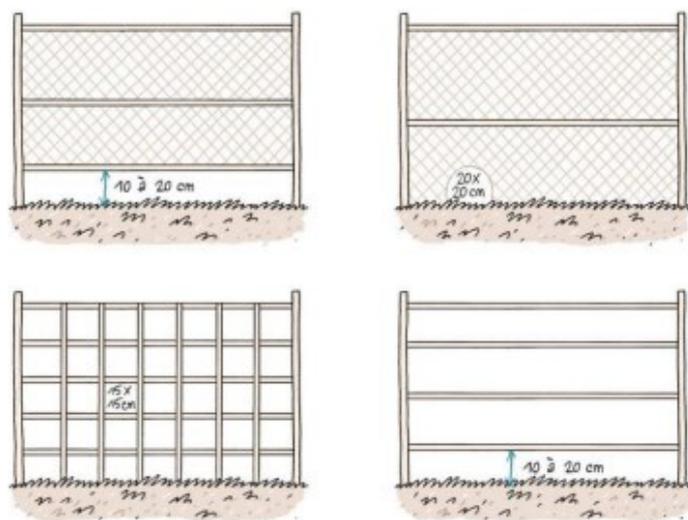
- Les haies doivent être composées d'au moins trois essences locales (différentes ou similaires), implantées dans le respect des règles du Code civil. Doivent être choisis des végétaux ayant le même rythme de croissance afin de permettre un bon développement de tous les végétaux, et éviter les haies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

Les clôtures doivent permettre le passage de la petite faune. Plusieurs options sont possibles :

- Soit des haies indigènes ;
- Soit l'installation d'une clôture à mailles à l'envers (les mailles les plus grandes sont orientées vers le bas et de dimensions d'au moins 15 cm de largeur et 15 cm de longueur) et camouflage de cette dernière par la plantation d'une haie indigène.

Dans le cas où la haie n'est pas envisagée :

- Soit une clôture à larges mailles d'au moins 15 cm de largeur et 15 cm de longueur ;
- Soit une clôture à mailles serrées : prévoir un trou d'au moins 20 cm de largeur et 20 cm de longueur tous les 15 m et pour une clôture de moins de 15 m, prévoir au moins un passage ;
- Soit prévoir une ouverture continue en pied de clôture de 20 cm.



Exemples de clôtures facilitant la circulation de la petite faune - © Bruxelles Environnement

IV. DISPOSITIONS PARTICULIÈRES APPLICABLES EN ZONE URBAINE

CHAPITRE 2 – CARACTERISTIQUES URBAINES, ARCHITECTURALES, ENVIRONNEMENTALES ET PAYSAGERES

Dispositions applicables aux clôtures en limites séparatives ou en bordure des voies non ouvertes à la circulation motorisée

Pour les **indices 1,2,3, 4 et 6** : la hauteur de toutes clôtures est limitée à **2 mètres**. Cette hauteur maximale peut être dépassée en cas de réfection à l'identique de la clôture.

Pour les **indices 7 et 8** : la hauteur de toutes clôtures est limitée à **1,80 mètre**

Code couleur	Autorisé	Interdit

Pour l'**indice 5** : la hauteur de toutes clôtures est limitée à **1,60 mètre**

*les dispositifs d'occultants de qualité (canisse, brande) sont autorisés de manière temporaire jusqu'à ce que la haie végétale soit présente.

COMPOSITION DE LA CLÔTURE	Indice	1	2	3	4	5	6	7	8
Pas de clôture									
Haie végétale d'essence locale doublée ou non d'un grillage souple *									
Grille doublée d'une haie végétale d'essence locale*									
Mur bahut d'une hauteur de 0,60 m maximum doublée d'une haie végétale d'essence locale*									
Mur bahut d'une hauteur de 0,60 maximum surmonté d'une grille ou d'un barreaudage vertical en ferronnerie ou en bois doublé ou non d'une haie végétale d'essence locale*									
Mur bahut d'une hauteur de 0,60 m maximum surmonté d'un dispositif à claire voie en bois, aluminium (au minimum 50 % de transparence), doublé ou non d'une haie végétale d'essence locale*									
Mur plein enduit ou mur bahut surmonté de panneaux pleins sur toute la longueur de la limite séparative. Les lames occultantes sur les grillages en panneau rigide de qualité sont autorisées.									
Mur plein enduit ou mur bahut surmonté de panneaux pleins sur une longueur maximale de 3 mètres de la limite séparative. Les lames occultantes sur les grillages en panneau rigide de qualité sont autorisées.									
Mur plein en pierre meulière									
<ul style="list-style-type: none"> • Panneaux bois non ajourés • Lames non ajourées • Matériaux plastiques ou synthétiques • Plaques de béton préfabriquées • Bardage acier • Lames PVC • haies artificielles • Grillages rigides et panneaux soudés d'esthétique périurbaine voire industrielle ou tout autre type d'occultant • Tessons de bouteille ou autre dispositif coupant et contendant 									

IV. DISPOSITIONS PARTICULIÈRES APPLICABLES EN ZONE URBAINE



V. DISPOSITIONS PARTICULIÈRES APPLICABLES EN ZONES NATURELLES

V. DISPOSITIONS PARTICULIÈRES APPLICABLES EN ZONES NATURELLES

La zone N comprend plusieurs secteurs de taille et de capacité limitée afin de reconnaître certains équipements ou permettre la réalisation de projet de qualité, bien intégrés dans l'environnement.

Zone N	Zone naturelle protégée
Secteur Ne 4 secteurs sont délimités	Secteur à destination d'équipements d'intérêt collectif et services publics / logement Ne1 : secteur Grand'Maisons (OAP n°2 Ecole)
Secteur Na 5 secteurs sont délimités	Secteurs à sous-destinations d'activités économiques Na1 et Na2 : secteurs Grand' Maisons (OAP n°1 Château -Orangerie) Na3 et Na4 : secteurs domaine de Gondi (OAP domaine de Gondi) Na5 : secteur RD 11- Est
Secteur NI 1 secteur délimité	Secteur à sous-destination d'activités de loisirs de plein air NI1 : secteur domaine de Gondi (OAP domaine de Gondi)

Les constructions existantes (bâtiments) susceptibles de changer de destination au titre des articles 151-11 et L.151-12 du Code de l'urbanisme en zone N sont identifiées par les lettres de « a à h » en fonction des destinations autorisées ou interdites.

V. DISPOSITIONS PARTICULIÈRES APPLICABLES EN ZONES NATURELLES

ZONE N : ESPACES NATURELS

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

Sous-destinations	Interdites	Autorisées	Autorisées sous conditions particulières...
HABITATION			
Logement	<p>NI1</p> <p>Na1</p> <p>Na2</p> <p>Na3</p> <p>Na4</p> <p>Na5</p> <p>Bâtiment pouvant changer de destination « a et g »</p>	<p>N</p> <p>Ne1</p> <p>Bâtiment pouvant changer de destination « b,c,d,e,f,h »</p>	<p>Les dispositions ci-dessous s'appliquent sous réserve que les constructions et installations ne soient pas incompatibles avec l'exercice d'une activité agricole, pastorale ou forestière du terrain sur lequel elles sont implantées et qu'elles ne portent pas atteinte à la sauvegarde des espaces naturels et des paysages, conformément aux articles L.151-11 et L.151-12 du Code de l'urbanisme.</p> <p>Dans la zone N :</p> <ul style="list-style-type: none"> - Les extensions des constructions principales existantes à destination de logement à la date d'approbation du présent règlement, dans la limite d'un total de 25 m² d'emprise au sol, - 1 construction annexe à la construction principale par unité foncière dans la limite d'un total de 20 m² d'emprise au sol - Une piscine par unité foncière - Dans l'emprise des constructions existantes à la date d'approbation du PLU révisé pouvant changer de destination, identifiés par les lettres « h » sur le document graphique au titre de l'article L.151-11 du Code de l'urbanisme. - Sous réserve d'être compatibles avec les orientations fixées dans les OAP sectorielles et à condition de contribuer à valoriser le site classé de la Plaine de Versailles et dans le respect des dispositions du PPRI en vigueur : <ul style="list-style-type: none"> ▪ Dans l'emprise des constructions existantes à la date d'approbation du PLU révisé pouvant changer de destination, identifiés par la lettre « b » sur le document graphique au titre de l'article L.151-11 du Code de l'urbanisme à condition d'être liés et nécessaires au fonctionnement de l'équipement d'intérêt collectif autorisé. ▪ Dans la limite de 500 m² d'emprise au sol (construction existante à la date d'approbation du PLU révisé et extension de celle-ci comprise) pour la construction pouvant changer de destination, identifiée par la lettre « c » sur le document graphique ▪ Dans l'emprise des constructions existantes à la date d'approbation du PLU révisé pouvant changer de destination identifiées par les lettres « d,e,f » sur le document graphique au titre de l'article L.151-11 du Code de l'urbanisme. <p>Dans les secteurs Ne1, sous réserve d'être compatibles avec les orientations fixées dans le secteur Grand'Maisons (OAP n° 2 « Ecole ») et à condition de contribuer à valoriser le site classé de la Plaine de Versailles et dans le respect des dispositions du PPRI en vigueur :</p> <ul style="list-style-type: none"> ▪ Dans la limite de 650 m² d'emprise au sol.
	Hébergement	X	

V. DISPOSITIONS PARTICULIÈRES APPLICABLES EN ZONES NATURELLES

Sous-destinations	Interdites	Autorisées	Autorisées sous conditions particulières...
COMMERCES ET ACTIVITÉS DE SERVICES			
Artisanat et commerce de détail	<p>Ne1</p> <p>Na1</p> <p>Na2</p> <p>Na3</p> <p>Na5</p> <p>NI1</p> <p>Bâtiment pouvant changer de destination "b,f,h"</p>	<p>Na4</p> <p>N uniquement dans les bâtiments pouvant changer de destination « a,c,d,e,g »</p>	<p>Les dispositions ci-dessous s'appliquent sous réserve que les constructions et installations ne soient pas incompatibles avec l'exercice d'une activité agricole, pastorale ou forestière du terrain sur lequel elles sont implantées et qu'elles ne portent pas atteinte à la sauvegarde des espaces naturels et des paysages, conformément aux articles L.151-11 et L.151-12 du Code de l'urbanisme.</p> <p>Dans la zone N uniquement :</p> <ul style="list-style-type: none"> - Sous réserve d'être compatibles avec les orientations fixées dans les OAP sectorielles et à condition de contribuer à valoriser le site classé de la Plaine de Versailles et dans le respect des dispositions du PPRi en vigueur : <ul style="list-style-type: none"> ▪ Dans l'emprise des constructions existantes à la date d'approbation du PLU révisé pouvant changer de destination, identifiées par les lettres « a,d,e,g » sur le document graphique au titre de l'article L.151-11 du Code de l'urbanisme à condition d'être accessoire à la sous-destination principale autorisée ▪ Dans la limite de 500 m² d'emprise au sol (construction existante à la date d'approbation du PLU révisé et extension de celle-ci comprise) pour la construction pouvant changer de destination, identifiée par la lettre « c » sur le document graphique <p>Dans le secteur Na4 :</p> <ul style="list-style-type: none"> - Sous réserve d'être compatibles avec les orientations fixées dans l'OAP sectorielle et à condition de contribuer à valoriser le site classé de la Plaine de Versailles, <ul style="list-style-type: none"> ▪ dans la limite de 100 m² d'emprise au sol.
Restauration	<p>Na5</p> <p>Ne1</p> <p>NI1</p> <p>Bâtiment pouvant changer de destination "a,b,d,f,h"</p>	<p>Na1</p> <p>Na2</p> <p>Na3</p> <p>Na4</p> <p>N uniquement dans les bâtiments pouvant changer de destination « c,e,g »</p>	<p>Les dispositions ci-dessous s'appliquent sous réserve que les constructions et installations ne soient pas incompatibles avec l'exercice d'une activité agricole, pastorale ou forestière du terrain sur lequel elles sont implantées et qu'elles ne portent pas atteinte à la sauvegarde des espaces naturels et des paysages, conformément aux articles L.151-11 et L.151-12 du Code de l'urbanisme.</p> <p>Dans la zone N uniquement :</p> <ul style="list-style-type: none"> - Sous réserve d'être compatibles avec les orientations fixées dans les OAP sectorielles et à condition de contribuer à valoriser le site classé de la Plaine de Versailles et dans le respect des dispositions du PPRi en vigueur : <ul style="list-style-type: none"> ▪ Dans la limite de 500 m² d'emprise au sol (construction existante à la date d'approbation du PLU révisé et extension de celle-ci comprise) pour la construction pouvant changer de destination, identifiée par la lettre « c » sur le document graphique ▪ Dans l'emprise des constructions existantes à la date d'approbation du PLU révisé pouvant changer de destination, identifiées par la lettre « e » sur le document graphique au titre de l'article L.151-11 du Code de l'urbanisme ▪ Dans l'emprise des constructions existantes à la date d'approbation du PLU révisé, dans la limite de 450 m² de de surface de plancher, identifiées par la lettre « g »

V. DISPOSITIONS PARTICULIÈRES APPLICABLES EN ZONES NATURELLES

Sous-destinations	Interdites	Autorisées	Autorisées sous conditions particulières...
			<p>comme pouvant changer de destination sur le document graphique au titre de l'article L.151-11 du Code de l'urbanisme</p> <p>Dans le secteur Na1 :</p> <ul style="list-style-type: none"> - Sous réserve d'être compatibles avec les orientations fixées dans les OAP sectorielles et à condition de contribuer à valoriser le site classé de la Plaine de Versailles et dans le respect des dispositions du PPRi en vigueur, <ul style="list-style-type: none"> ▪ dans la limite de 240 m² de surface de plancher <p>Dans le secteur Na2 :</p> <ul style="list-style-type: none"> - Sous réserve d'être compatibles avec les orientations fixées dans les OAP sectorielles et à condition de contribuer à valoriser le site classé de la Plaine de Versailles et dans le respect des dispositions du PPRi en vigueur, <ul style="list-style-type: none"> ▪ dans la limite de 20 m² de surface de plancher <p>Dans le secteur Na3 :</p> <ul style="list-style-type: none"> - Sous réserve d'être compatibles avec les orientations fixées dans les OAP sectorielles et à condition de contribuer à valoriser le site classé de la Plaine de Versailles, <ul style="list-style-type: none"> • dans la limite de 1300 m² d'emprise au sol. <p>Dans le secteur Na4,</p> <ul style="list-style-type: none"> - Sous réserve d'être compatibles avec les orientations fixées dans les OAP sectorielles et à condition de contribuer à valoriser le site classé de la Plaine de Versailles, <ul style="list-style-type: none"> ▪ dans la limite de 400 m² d'emprise au sol
Commerce de gros	X		
Activités de services où s'effectue l'accueil d'une clientèle	<p>Na4</p> <p>Na5</p> <p>Ne1</p> <p>NI1</p> <p>Bâtiment pouvant changer de destination "a,b"</p>	<p>Na1</p> <p>Na2</p> <p>Na3</p> <p>N uniquement dans les bâtiments pouvant changer de destination « c,d,e,f,g,h »</p>	<p>Les dispositions ci-dessous s'appliquent sous réserve que les constructions et installations ne soient pas incompatibles avec l'exercice d'une activité agricole, pastorale ou forestière du terrain sur lequel elles sont implantées et qu'elles ne portent pas atteinte à la sauvegarde des espaces naturels et des paysages, conformément aux articles L.151-11 et L.151-12 du Code de l'urbanisme.</p> <p>Dans la zone N uniquement :</p> <ul style="list-style-type: none"> - Dans l'emprise des constructions existantes à la date d'approbation du PLU révisé pouvant changer de destination, identifiées par la lettre « h » sur le document graphique au titre de l'article L.151-11 du Code de l'urbanisme - Sous réserve d'être compatibles avec les orientations fixées dans les OAP sectorielles et à condition de contribuer à valoriser le site classé de la Plaine de Versailles et dans le respect des dispositions du PPRi en vigueur : <ul style="list-style-type: none"> ▪ Dans la limite de 500 m² d'emprise au sol (construction existante à la date d'approbation du PLU révisé et extension de celle-ci comprise) pour la construction pouvant changer de destination, identifiée par la lettre « c » sur le document graphique

V. DISPOSITIONS PARTICULIÈRES APPLICABLES EN ZONES NATURELLES

Sous-destinations	Interdites	Autorisées	Autorisées sous conditions particulières...
			<ul style="list-style-type: none"> ▪ Dans l’emprise des constructions existantes à la date d’approbation du PLU révisé pouvant changer de destination, identifiées par les lettres « d,e » sur le document graphique au titre de l’article L.151-11 du Code de l’urbanisme ▪ Dans l’emprise des constructions existantes à la date d’approbation du PLU révisé, dans la limite de 1900 m² de surface de plancher, identifiées par les lettres « f,g » sur le document graphique comme pouvant changer de destination, au titre de l’article L.151-11 du Code de l’urbanisme <p>Dans le secteur Na1 :</p> <ul style="list-style-type: none"> - Sous réserve d’être compatibles avec les orientations fixées dans les OAP sectorielles et à condition de contribuer à valoriser le site classé de la Plaine de Versailles et dans le respect des dispositions du PPRi en vigueur, <ul style="list-style-type: none"> ▪ dans la limite de 240 m² de surface de plancher <p>Dans le secteur Na2 :</p> <ul style="list-style-type: none"> - Sous réserve d’être compatibles avec les orientations fixées dans les OAP sectorielles et à condition de contribuer à valoriser le site classé de la Plaine de Versailles et dans le respect des dispositions du PPRi en vigueur, <ul style="list-style-type: none"> ▪ dans la limite de 20 m² de surface de plancher <p>Dans le secteur Na3 :</p> <ul style="list-style-type: none"> - Sous réserve d’être compatibles avec les orientations fixées dans les OAP sectorielles et à condition de contribuer à valoriser le site classé de la Plaine de Versailles, <ul style="list-style-type: none"> • dans la limite de 1500 m² d’emprise au sol.
Hôtel	<p>N</p> <p>Na2</p> <p>Na4</p> <p>Na5</p> <p>Ne1</p> <p>NI1</p> <p>Bâtiment pouvant changer de destination “a,b,h”</p>	<p>Na1</p> <p>Na3</p> <p>N uniquement dans les bâtiments pouvant changer de destination « c,d,e,f,g »</p>	<p>Les dispositions ci-dessous s’appliquent sous réserve que les constructions et installations ne soient pas incompatibles avec l’exercice d’une activité agricole, pastorale ou forestière du terrain sur lequel elles sont implantées et qu’elles ne portent pas atteinte à la sauvegarde des espaces naturels et des paysages, conformément aux articles L.151-11 et L.151-12 du Code de l’urbanisme.</p> <p>Dans la zone N uniquement :</p> <ul style="list-style-type: none"> - Sous réserve d’être compatibles avec les orientations fixées dans les OAP sectorielles et à condition de contribuer à valoriser le site classé de la Plaine de Versailles et dans le respect des dispositions du PPRi en vigueur : <ul style="list-style-type: none"> ▪ Dans la limite de 500 m² d’emprise au sol (construction existante à la date d’approbation du PLU révisé et extension de celle-ci comprise) pour la construction pouvant changer de destination, identifiée par la lettre « c » sur le document graphique ▪ Dans l’emprise des constructions existantes à la date d’approbation du PLU révisé pouvant changer de destination, identifiées par les lettres « d,e,f,g » sur le document graphique au titre de l’article L.151-11 du Code de l’urbanisme <p>Dans le secteur Na1 :</p>

V. DISPOSITIONS PARTICULIÈRES APPLICABLES EN ZONES NATURELLES

Sous-destinations	Interdites	Autorisées	Autorisées sous conditions particulières...
			<ul style="list-style-type: none"> - Sous réserve d'être compatibles avec les orientations fixées dans les OAP sectorielles et à condition de contribuer à valoriser le site classé de la Plaine de Versailles et dans le respect des dispositions du PPRI en vigueur, <ul style="list-style-type: none"> ▪ dans la limite de 240 m² de surface de plancher <p>Dans le secteur Na3 :</p> <ul style="list-style-type: none"> - Sous réserve d'être compatibles avec les orientations fixées dans les OAP sectorielles et à condition de contribuer à valoriser le site classé de la Plaine de Versailles, <ul style="list-style-type: none"> • dans la limite de 4500 m² d'emprise au sol.
Autre hébergement touristique	X		
Cinéma	X		
AUTRES ACTIVITÉS DES SECTEURS SECONDAIRES ET TERTIAIRES			
Industrie	Na1 Na2 Na3 Na4 Ne1 NI1 Bâtiment pouvant changer de destination "a,b,c,d,e,f,g"	Na5 N uniquement dans les bâtiments pouvant changer de destination « h »	<p>Les dispositions ci-dessous s'appliquent sous réserve que les constructions et installations ne soient pas incompatibles avec l'exercice d'une activité agricole, pastorale ou forestière du terrain sur lequel elles sont implantées et qu'elles ne portent pas atteinte à la sauvegarde des espaces naturels et des paysages, conformément aux articles L.151-11 et L.151-12 du Code de l'urbanisme.</p> <p>Dans la zone N uniquement :</p> <ul style="list-style-type: none"> - Dans l'emprise des constructions existantes à la date d'approbation du PLU révisé pouvant changer de destination, identifiées par la lettre « h » sur le document graphique au titre de l'article L.151-11 du Code de l'urbanisme <p>Dans le secteur Na5 :</p> <ul style="list-style-type: none"> - Sous condition de contribuer à valoriser le site classé de la Plaine de Versailles, <ul style="list-style-type: none"> • dans la limite de 400 m² d'emprise au sol.
Entrepôt	X		
Bureau	X		
Centre de congrès et d'exposition	X		

V. DISPOSITIONS PARTICULIÈRES APPLICABLES EN ZONES NATURELLES

ZONE N : ESPACES NATURELS

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

Sous-destinations	Interdites	Autorisées	Autorisées sous conditions particulières...
ÉQUIPEMENTS D'INTÉRÊT COLLECTIF ET SERVICES PUBLICS			
Locaux et bureaux des administrations publiques et assimilés	X		
Locaux techniques et industriels des administrations publiques et assimilés	Na1 Na2 Na3 Na4 Na5 Ne1 NI1 Bâtiment pouvant changer de destination "a,b,c,d,e,f,g,h"	N	<p>Les dispositions ci-dessous sous réserve que les constructions et installations ne soient pas incompatibles avec l'exercice d'une activité agricole, pastorale ou forestière du terrain sur lequel elles sont implantées et qu'elles ne portent pas atteinte à la sauvegarde des espaces naturels et des paysages, conformément aux articles L.151-11 et L.151-12 du Code de l'urbanisme.</p> <p>Uniquement en zone N,</p> <ul style="list-style-type: none"> - Dans l'emprise des constructions existantes à la date d'approbation du PLU révisé à destination principale de locaux techniques et industriels des administrations publiques et assimilés - Pour les constructions et installations nouvelles, sous condition de contribuer à valoriser le site classé de la Plaine de Versailles, uniquement les équipements d'intérêt collectif et services publics nécessaires à l'activité ferroviaire, à l'entretien et au bon fonctionnement des ouvrages de transport d'électricité, ainsi qu'à l'entretien, et au passage, de la voirie publique et des infrastructures routières et autoroutières et au fonctionnement des réseaux d'eaux.
Établissements d'enseignement, de santé et d'action sociale	Na1 Na2 Na3 Na4 Na5 NI1 Bâtiment pouvant changer de destination "a,c,d,e,f,g,h"	N Ne1 Bâtiment pouvant changer de destination « b »	<p>Les dispositions ci-dessous s'appliquent sous réserve que les constructions et installations ne soient pas incompatibles avec l'exercice d'une activité agricole, pastorale ou forestière du terrain sur lequel elles sont implantées et qu'elles ne portent pas atteinte à la sauvegarde des espaces naturels et des paysages, conformément aux articles L.151-11 et L.151-12 du Code de l'urbanisme.</p> <p>Dans la zone N uniquement :</p> <ul style="list-style-type: none"> - Dans l'emprise des constructions existantes à la date d'approbation du PLU révisé à destination principale d'établissement d'enseignement - Sous réserve d'être compatibles avec les orientations fixées dans les OAP sectorielles et à condition de contribuer à valoriser le site classé de la Plaine de Versailles et dans le respect des dispositions du PPRi en vigueur, <ul style="list-style-type: none"> ▪ Dans l'emprise des constructions existantes à la date d'approbation du PLU révisé pouvant changer de destination, identifiées par la lettre « b » sur le document graphique au titre de l'article L.151-11 du Code de l'urbanisme

V. DISPOSITIONS PARTICULIÈRES APPLICABLES EN ZONES NATURELLES

Sous-destinations	Interdites	Autorisées	Autorisées sous conditions particulières...
			<p>Dans le secteur Ne1 :</p> <ul style="list-style-type: none"> - Sous réserve d'être compatibles avec les orientations fixées dans les OAP sectorielles et à condition de contribuer à valoriser le site classé de la Plaine de Versailles et dans le respect des dispositions du PPRI en vigueur, <ul style="list-style-type: none"> ▪ dans la limite de 1350 m² d'emprise au sol.
Salles d'art et de spectacles	X		
Équipements sportifs	<p>Na1</p> <p>Na2</p> <p>Na4</p> <p>Na5</p> <p>Bâtiment susceptible de changer de destination « a,c,d,e,f,g,h »</p>	<p>N</p> <p>Na3</p> <p>Ne1</p> <p>NI1</p> <p>Bâtiments susceptibles de changer de destination "b"</p>	<p>Les dispositions ci-dessous s'appliquent sous réserve que les constructions et installations ne soient pas incompatibles avec l'exercice d'une activité agricole, pastorale ou forestière du terrain sur lequel elles sont implantées et qu'elles ne portent pas atteinte à la sauvegarde des espaces naturels et des paysages, conformément aux articles L.151-11 et L.151-12 du Code de l'urbanisme.</p> <p>En zone N uniquement :</p> <ul style="list-style-type: none"> - à condition que ces aménagements soient perméables, compatibles avec les orientations fixées dans les OAP sectorielles et avec les dispositions du PPRI en vigueur, et contribuent à valoriser le site classé de la Plaine de Versailles : <ul style="list-style-type: none"> ▪ des aménagements et installations de loisirs de plein air ▪ des aménagements et installations sportifs de plein air ▪ des aménagements et installations sportifs de plein air liés à l'activité équestre ▪ Dans l'emprise des constructions existantes à la date d'approbation du PLU révisé pouvant changer de destination, identifiées par la lettre « b » sur le document graphique au titre de l'article L.151-11 du Code de l'urbanisme <p>En secteur Ne1 :</p> <ul style="list-style-type: none"> - Sous réserve d'être compatibles avec les orientations fixées dans les OAP sectorielles et à condition de contribuer à valoriser le site classé de la Plaine de Versailles et dans le respect des dispositions du PPRI en vigueur, <ul style="list-style-type: none"> ▪ dans la limite de 650 m² d'emprise au sol <p>En secteur Na3 :</p> <ul style="list-style-type: none"> - Sous réserve d'être compatibles avec les orientations fixées dans les OAP sectorielles et à condition de contribuer à valoriser le site classé de la Plaine de Versailles, <ul style="list-style-type: none"> ▪ dans la limite de 1300 m² d'emprise au sol <p>En secteur NI1 :</p> <ul style="list-style-type: none"> - Sous réserve d'être compatibles avec les orientations fixées dans les OAP sectorielles et à condition de contribuer à valoriser le site classé de la Plaine de Versailles, <ul style="list-style-type: none"> ▪ une construction légère de type embarcadère dans la limite de 200 m² d'emprise au sol .

V. DISPOSITIONS PARTICULIÈRES APPLICABLES EN ZONES NATURELLES

Sous-destinations	Interdites	Autorisées	Autorisées sous conditions particulières...
Autres équipements recevant du public	<p>Na1</p> <p>Na2</p> <p>Na3</p> <p>Na4</p> <p>Na5</p> <p>NI1</p> <p>Bâtiments susceptibles de changer de destination "a,c,d,e,f,g,h"</p>	<p>N</p> <p>Ne1</p> <p>Bâtiments susceptibles de changer de destination "b"</p>	<p>Les dispositions ci-dessous s'appliquent sous réserve que les constructions et installations ne soient pas incompatibles avec l'exercice d'une activité agricole, pastorale ou forestière du terrain sur lequel elles sont implantées et qu'elles ne portent pas atteinte à la sauvegarde des espaces naturels et des paysages, conformément aux articles L.151-11 et L.151-12 du Code de l'urbanisme.</p> <p>En zone N uniquement :</p> <ul style="list-style-type: none"> - Dans l'emprise des constructions existantes à la date d'approbation du PLU révisé à destination d'annexes de type abris de jardins familiaux - Sous réserve d'être compatibles avec les orientations fixées dans les OAP sectorielles et à condition de contribuer à valoriser le site classé de la Plaine de Versailles et dans le respect des dispositions du PPRi en vigueur, <ul style="list-style-type: none"> ▪ Dans l'emprise des constructions existantes à la date d'approbation du PLU révisé pouvant changer de destination, identifiées par la lettre « b » sur le document graphique au titre de l'article L.151-11 du Code de l'urbanisme <p>En secteur Ne1 :</p> <ul style="list-style-type: none"> - Sous réserve d'être compatibles avec les orientations fixées dans les OAP sectorielles et à condition de contribuer à valoriser le site classé de la Plaine de Versailles et dans le respect des dispositions du PPRi en vigueur, <ul style="list-style-type: none"> ▪ dans la limite de 1350 m² d'emprise au sol.

V. DISPOSITIONS PARTICULIÈRES APPLICABLES EN ZONES NATURELLES

ZONE N : ESPACES NATURELS

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

Sous-destinations	Interdites	Autorisées	Autorisées sous conditions particulières...
EXPLOITATIONS AGRICOLES ET FORESTIÈRES			
Exploitation agricole			Les abris légers pour animaux, ouverts sur au moins un côté, sous réserve qu'ils ne portent pas atteinte à la sauvegarde des espaces naturels et des paysages, conformément à l'article L.151-11 du Code de l'urbanisme.
Exploitation forestière		X	

ZONE N : ESPACES NATURELS

CHAPITRE 2 – CARACTERISTIQUES URBAINES, ARCHITECTURALES, ENVIRONNEMENTALES ET PAYSAGERES

2.1 - Implantation des constructions par rapport à l'alignement

En zone N :

- Les extensions des constructions à destination d'habitation doivent être implantées dans le prolongement de la construction principale existante
- les constructions à destination d'équipement d'intérêt collectif et services publics peuvent être implantées à l'alignement ou en retrait.
- Toutes les autres constructions doivent respecter l'implantation des constructions existantes

En secteurs Ne1, Na1, Na2, Na3, Na4, Na5, NI1 :

- les nouvelles constructions et extensions des constructions principales existantes doivent être obligatoirement implantées librement au sein des secteurs de taille et de capacité limitées identifiés sur le document graphique
- Toutes les autres constructions doivent respecter l'implantation des constructions existantes

2.2- Implantation des constructions par rapport aux limites séparatives

En zone N :

- Les extensions des constructions à destination d'habitation doivent être implantées dans le prolongement de la construction principale existante
- les constructions à destination d'équipement d'intérêt collectif et services publics peuvent être implantées en limite séparative ou en retrait.
- Toutes les autres constructions doivent respecter l'implantation des constructions existantes

En secteurs Ne1, Na1, Na2, Na3, Na4, Na5, NI1 :

- les nouvelles constructions et extensions des constructions principales existantes doivent être obligatoirement implantées librement au sein des secteurs de taille et de capacité limitées identifiés sur le document graphique
- Toutes les autres constructions doivent respecter l'implantation des constructions existantes

ZONE N : ESPACES NATURELS

CHAPITRE 2 – CARACTERISTIQUES URBAINES, ARCHITECTURALES, ENVIRONNEMENTALES ET PAYSAGERES

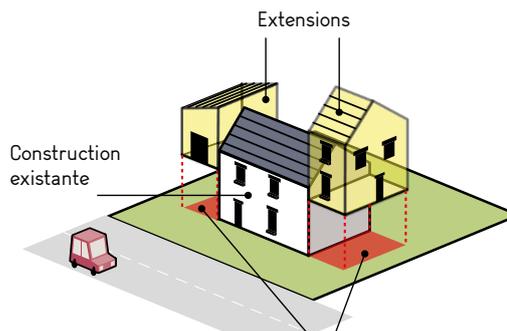
2.3 – Implantation des constructions sur un même terrain

Non réglementé.

2.4 - Emprise au sol maximale des constructions

En zone N :

- Pour les constructions existantes à destination de logements, l'emprise au sol maximale des extensions est fixée à un total de 25 m² d'emprise au sol au maximum à compter de la date d'approbation du présent PLU ; les extensions pouvant être réalisées en une ou plusieurs fois et 1 annexe de 20 m² d'emprise au sol.
- Dans l'emprise des constructions existantes à la date d'approbation du PLU révisé pouvant changer de destination, identifiés par les lettres « a,b,d,e,f,g,h » sur le document graphique au titre de l'article L.151-11 du Code de l'urbanisme
- Dans la limite de **500 m² d'emprise au sol** (construction existante à la date d'approbation du PLU révisé et extension de celle-ci comprise) pour la construction pouvant changer de destination, identifiée par la lettre « c » sur le document graphique



En **secteur Ne1** : l'emprise au sol maximale des nouvelles constructions et extensions des constructions principales existantes est fixée à **2 000 m²** d'emprise au sol total cumulée

En **secteur Na1** : l'emprise au sol maximale des nouvelles constructions est fixée à **240 m²** d'emprise.

En **secteur Na2** : l'emprise au sol maximale des nouvelles constructions est fixée à **20 m²** d'emprise.

En **secteur Na3** : l'emprise au sol maximale des nouvelles constructions est fixée à **4500 m²** d'emprise.

En **secteur Na4** : l'emprise au sol maximale des nouvelles constructions est fixée à **400 m²** d'emprise.

En **secteur NI1** : l'emprise au sol maximale des nouvelles constructions est fixée à **200 m²** d'emprise.

En **secteur Na5** : l'emprise au sol maximale des nouvelles constructions est fixée à **400 m²** d'emprise.

ZONE N : ESPACES NATURELS

CHAPITRE 2 – CARACTERISTIQUES URBAINES, ARCHITECTURALES, ENVIRONNEMENTALES ET PAYSAGERES

2.5 - Hauteur maximale des constructions

En zone N

La hauteur maximale des constructions ne pourra excéder la hauteur des constructions existantes à la date d'approbation du présent règlement.

En secteur **Ne1**, la hauteur maximale ne pourra excéder la hauteur des constructions existantes implantées dans le périmètre de l'OAP 2 « école » secteur Grand'Maison.

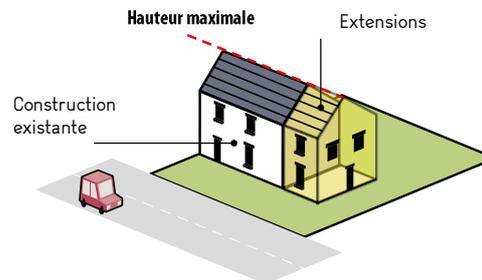
En secteurs **Na1 et Na2**, la hauteur maximale est fixée à **4,5 mètres** au point le plus haut

En secteur **Na3** : La hauteur maximale est fixée à **12 mètres** au point le plus haut.

En secteur **Na4** : la hauteur maximale est limitée à la hauteur des constructions existantes identifiées par la lettre « g » sur le document graphique

En secteur **NI1** : la hauteur maximale est fixée à **4,5 mètres** au point le plus haut.

En zone **Na5** : la hauteur maximale des nouvelles constructions est fixée à **4 mètres**.



ZONE N : ESPACES NATURELS

2.6 – Aspect extérieur des constructions

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

L'autorisation ou la déclaration nécessaire à la réalisation des travaux peut être refusée ou n'être accordée que sous réserve de l'observation des prescriptions spéciales si les constructions, par leur situation, leur architecture, les dimensions ou l'aspect extérieur des bâtiments ou ouvrages à édifier ou à modifier sont de nature à porter atteinte au caractère ou à l'intérêt des lieux avoisinants, aux sites, aux paysages naturels ou urbains ainsi qu'à la conservation des perspectives monumentales (conformément à l'article R111-27 du Code de l'urbanisme).

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

LES VOLUMÉTRIES

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

LES FAÇADES

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

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

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

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

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

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

V. DISPOSITIONS PARTICULIÈRES APPLICABLES EN ZONES NATURELLES

ZONE N : ESPACES NATURELS

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

Les matériaux destinés à être recouverts (carreaux de plâtre, brique creuse, parpaing...) seront obligatoirement enduits (gratté, taloché, brossé, projeté au balais).

Les choix de couleurs pour les menuiseries et façades doivent être compatibles avec les nuanciers du Parc Naturel Régional de la Haute Vallée de Chevreuse en compatibilité avec l'OAP Patrimoine.

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

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

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

LES PERCEMENTS EN FACADES

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

LES MENUISERIES

Les choix de couleurs pour les menuiseries des portes extérieures, des fenêtres et des volets doivent respecter les nuanciers du PNR de la Haute Vallée de Chevreuse

ZONE N : ESPACES NATURELS

LES TOITURES

Types de pentes

En cas de toitures à pentes, les constructions comporteront au minimum 2 pans et respecter les pentes de toiture de la construction d'origine.

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

Les constructions annexes et les vérandas pourront comporter un ou plusieurs pans.

Couvertures

Les toitures de type ondulées, tôles, plastiques ou fibrociment, polyester, polyvinyle, tuiles de couleur vive, shingle sont interdits.

Pour les toitures à pentes, les couvertures doivent être constituées de tuiles plates d'une densité minimum de 55 tuiles/m². Si plusieurs types de matériaux de couverture sont déjà existants, il est recommandé d'homogénéiser les couvertures vers le matériau le plus qualitatif (tuile plate d'un minimum de 55 tuiles/m², etc.). La restauration à l'identique des toitures en ardoises naturelle est également autorisée.

Ces dispositions ne s'appliquent aux constructions agricoles.

Accessoires techniques, etc.

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

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

Ouverture en toiture

Les ouvertures créées dans le volume d'un comble (châssis, lucarnes, etc.) doivent présenter des dimensions et un ordonnancement cohérent avec la composition de la façade (alignement des ouvertures). Lors de la création de lucarnes, seront privilégiées les lucarnes à croupe, pendante ou rampante. Les chiens assis sont interdits sauf si la construction d'origine en possède déjà.

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

LES CLOTURES

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

Les coffrets, compteurs, boîtes aux lettres et autres dispositifs liés à la desserte des unités foncières par les réseaux doivent être dissimulés dans l'épaisseur de la clôture ou, en cas de construction à l'alignement des voies, dans la composition de la façade. Toute saillie sur le domaine public est autorisée à l'extérieur.

V. DISPOSITIONS PARTICULIÈRES APPLICABLES EN ZONES NATURELLES

ZONE N : ESPACES NATURELS

Les portails et portillons doivent être de qualité, simples et proportionnés à la clôture à laquelle ils se rattachent. Ils sont traités en harmonie avec la clôture (couleurs, matériaux) et la conception architecturale d'ensemble des constructions et espaces libres. Ils sont ajourés, sans excès de surcharges décoratives.

Les battants de portails et portillons ne doivent pas s'ouvrir sur le domaine public. Pour des raisons de sécurité, le long des voies ouvertes à la circulation publique, les ouvrants pourront être implantés légèrement en retrait.

Dans les secteurs soumis aux risques d'inondation (vallée du ru de Gally et ses affluents), les clôtures ne doivent pas constituer un obstacle au passage de l'eau dans le cas de crues et de décrues.

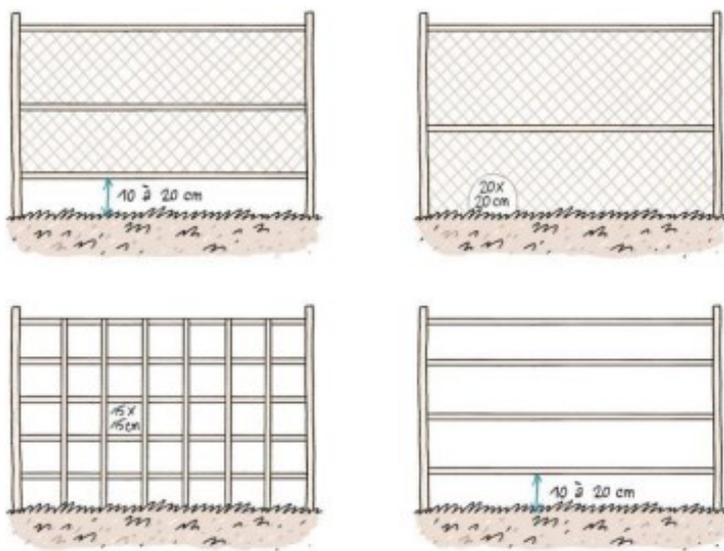
Dans le cas de clôtures végétales, les haies doivent être composées de trois essences locales au minimum, implantées dans le respect des règles du Code civil. La plantation de thuya est interdite.

Les clôtures doivent permettre le passage de la petite faune. Plusieurs options sont possibles :

- Soit des haies indigènes ;
- Soit l'installation d'une clôture à mailles à l'envers (les mailles les plus grandes sont orientées vers le bas et de dimensions d'au moins 15 cm de largeur et 15 cm de longueur) et camouflage de cette dernière par la plantation d'une haie indigène.

Dans le cas où la haie n'est pas envisagée :

- Soit une clôture à larges mailles d'au moins 15 cm de largeur et 15 cm de longueur ;
- Soit une clôture à mailles serrées : prévoir un trou d'au moins 20 cm de largeur et 20 cm de longueur tous les 15 m et pour une clôture de moins de 15 m, prévoir au moins un passage ;
- Soit prévoir une ouverture continue en pied de clôture de 20 cm.



Exemples de clôtures facilitant la circulation de la petite faune - © Bruxelles Environnement

V. DISPOSITIONS PARTICULIÈRES APPLICABLES EN ZONES NATURELLES

ZONE N : ESPACES NATURELS

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

Code couleur	Autorisé	Interdit
--------------	----------	----------

COMPOSITION DE LA CLÔTURE		
Pas de clôture		
Haie végétale d'essence locale doublée ou non d'un grillage souple		
Grille doublée d'une haie végétale d'essence locale		
Mur bahut d'une hauteur de 0,60 m maximum doublée d'une haie végétale d'essence locale		
Mur bahut d'une hauteur de 0,60 maximum surmonté d'une grille ou d'un barreaudage vertical en ferronnerie ou en bois doublé ou non d'une haie végétale d'essence locale		
Mur bahut d'une hauteur de 0,60 m maximum surmonté d'un dispositif à claire voie (au minimum 50% de transparence), doublé ou non d'une haie végétale d'essence locale		
Mur plein enduit		
Mur plein en pierre meulière		
<ul style="list-style-type: none"> • Panneaux bois non ajourés • Lames non ajourées • Matériaux plastiques ou synthétiques • Plaques de béton préfabriquées • Bardage acier • Lames PVC • haies artificielles • Grillages rigides et panneaux soudés d'esthétique périurbaine voire industrielle ou tout autre type d'occultant • Tessons de bouteille ou autre dispositif coupant et contendant 		

ZONE N : ESPACES NATURELS

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

En zone N :

- une part de 80 % minimum de la superficie de l'unité foncière doit être traitée en espace vert de pleine terre.
- Toutefois, dans le secteur Grand'Maisons comportant deux orientations d'aménagement et de programmation (OAP 1 Château Orangerie et OAP 2 Ecole), tout projet devra chercher à limiter l'artificialisation et l'imperméabilisation des sols.
- Par ailleurs, dans les secteurs de taille et de capacité limitée Na1,Na2,Na3,Na4,Na5,Ne1 et NI1, tout projet devra chercher à limiter l'artificialisation et l'imperméabilisation des sols.

Toute imperméabilisation des sols est interdite s'il existe techniquement une alternative perméable. Les espaces libres devront être végétalisés et arborés.



VI. DISPOSITIONS PARTICULIÈRES APPLICABLES EN ZONES AGRICOLES

VI. DISPOSITIONS PARTICULIÈRES APPLICABLES EN ZONES AGRICOLES

ZONE A : ESPACES AGRICOLES

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

Les constructions existantes (bâtiments) susceptibles de changer de destination au titres des articles L.151-11 et L.151-12 du Code de l'urbanisme en zone A sont identifiées par la lettre « e ».

Sous-destinations	Interdites	Autorisées	Autorisées sous conditions particulières...
HABITATION			
Logement		En zone A Bâtiments pouvant changer de destination « e »	<p>Les dispositions ci-dessous s'appliquent sous réserve que les constructions et installations ne soient pas incompatibles avec l'exercice d'une activité agricole, pastorale ou forestière du terrain sur lequel elles sont implantées et qu'elles ne portent pas atteinte à la sauvegarde des espaces naturels et des paysages, conformément aux articles L.151-11 et L.151-12 du Code de l'urbanisme.</p> <p>Les extensions des constructions principales existantes à destination de logement à la date d'approbation du présent règlement, dans la limite d'un total de 25 m² d'emprise au sol.</p> <p>1 construction annexe à la construction principale par unité foncière dans la limite d'un total de 20 m² d'emprise au sol</p> <p>Les nouvelles constructions à condition d'être nécessaire à l'activité agricole et que l'activité requière une présence permanente et rapprochée en continuité des constructions agricoles dans la limite de 1 logement de 150 m² de surface de plancher par exploitation agricole sous réserve d'être compatible avec la valorisation du site classé de la plaine de Versailles, du PPRi de Gally en vigueur.</p> <p>Dans l'emprise des constructions existantes à la date d'approbation du PLU révisé pouvant changer de destination, identifiées par la lettre « e » sur le document graphique au titre de l'article L.151-11 du Code de l'urbanisme.</p>
Hébergement			
COMMERCES ET ACTIVITÉS DE SERVICES			
Artisanat et commerce de détail	En zone A	Bâtiments pouvant changer de destination « e »	<p>Les dispositions ci-dessous s'appliquent sous réserve que les constructions et installations ne soient pas incompatibles avec l'exercice d'une activité agricole, pastorale ou forestière du terrain sur lequel elles sont implantées et qu'elles ne portent pas atteinte à la sauvegarde des espaces naturels et des paysages, conformément aux articles L.151-11 et L.151-12 du Code de l'urbanisme.</p> <p>Dans l'emprise des constructions existantes à la date d'approbation du PLU révisé pouvant changer de</p>

VI. DISPOSITIONS PARTICULIÈRES APPLICABLES EN ZONES AGRICOLES

Sous-destinations	Interdites	Autorisées	Autorisées sous conditions particulières...
			destination, identifiées par la lettre « e » sur le document graphique au titre de l'article L.151-11 du Code de l'urbanisme
Restauration	En zone A	Bâtiments pouvant changer de destination « e »	Les dispositions ci-dessous s'appliquent sous réserve que les constructions et installations ne soient pas incompatibles avec l'exercice d'une activité agricole, pastorale ou forestière du terrain sur lequel elles sont implantées et qu'elles ne portent pas atteinte à la sauvegarde des espaces naturels et des paysages, conformément aux articles L.151-11 et L.151-12 du Code de l'urbanisme. Dans l'emprise des constructions existantes à la date d'approbation du PLU révisé pouvant changer de destination, identifiées par la lettre « e » sur le document graphique au titre de l'article L.151-11 du Code de l'urbanisme
Commerce de gros			
Activités de services où s'effectue l'accueil d'une clientèle	En zone A	Bâtiments pouvant changer de destination « e »	Les dispositions ci-dessous s'appliquent sous réserve que les constructions et installations ne soient pas incompatibles avec l'exercice d'une activité agricole, pastorale ou forestière du terrain sur lequel elles sont implantées et qu'elles ne portent pas atteinte à la sauvegarde des espaces naturels et des paysages, conformément aux articles L.151-11 et L.151-12 du Code de l'urbanisme. Dans l'emprise des constructions existantes à la date d'approbation du PLU révisé pouvant changer de destination, identifiées par la lettre « e » sur le document graphique au titre de l'article L.151-11 du Code de l'urbanisme
Hôtel	En zone A	Bâtiments pouvant changer de destination « e »	Les dispositions ci-dessous s'appliquent sous réserve que les constructions et installations ne soient pas incompatibles avec l'exercice d'une activité agricole, pastorale ou forestière du terrain sur lequel elles sont implantées et qu'elles ne portent pas atteinte à la sauvegarde des espaces naturels et des paysages, conformément aux articles L.151-11 et L.151-12 du Code de l'urbanisme.
Autre hébergement touristique	En zone A	Bâtiments pouvant changer de destination « e »	Dans l'emprise des constructions existantes à la date d'approbation du PLU révisé pouvant changer de destination, identifiées par la lettre « e » sur le document graphique au titre de l'article L.151-11 du Code de l'urbanisme
Cinéma			
AUTRES ACTIVITÉS DES SECTEURS SECONDAIRES ET TERTIAIRES			
Industrie			
Entrepôt			
Bureau			
Centre de congrès et d'exposition			
ÉQUIPEMENTS D'INTÉRÊT COLLECTIF ET SERVICES PUBLICS			

VI. DISPOSITIONS PARTICULIÈRES APPLICABLES EN ZONES AGRICOLES

Sous-destinations	Interdites	Autorisées	Autorisées sous conditions particulières...
Locaux et bureaux des administrations publiques et assimilés			
Locaux techniques et industriels des administrations publiques et assimilés			<p>Les dispositions s'appliquent sous réserve que les constructions et installations ne soient pas incompatibles avec l'exercice d'une activité agricole, pastorale ou forestière du terrain sur lequel elles sont implantées et qu'elles ne portent pas atteinte à la sauvegarde des espaces naturels et des paysages, conformément aux articles L.151-11 et L.151-12 du Code de l'urbanisme.</p> <p>Sont autorisés uniquement les équipements d'intérêt collectif et services publics nécessaires à l'activité ferroviaire, à l'entretien et au bon fonctionnement des ouvrages de transport d'électricité, ainsi qu'à l'entretien, et au passage, de la voirie publique et des infrastructures routières et autoroutières.</p>
Établissements d'enseignement, de santé et d'action sociale			
Salles d'art et de spectacles			
Équipements sportifs			
Autres équipements recevant du public			

VI. DISPOSITIONS PARTICULIÈRES APPLICABLES EN ZONES AGRICOLES

ZONE A : ESPACES AGRICOLES

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

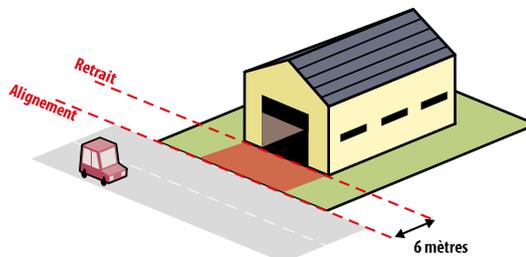
Sous-destinations	Interdites	Autorisées	Autorisées sous conditions particulières...
EXPLOITATIONS AGRICOLES ET FORESTIÈRES			
Exploitation agricole			<p>À condition que :</p> <ul style="list-style-type: none"> - les constructions et installations ne soient pas incompatibles avec l'exercice d'une activité agricole, pastorale ou forestière du terrain sur lequel elles sont implantées et qu'elles ne portent pas atteinte à la sauvegarde des espaces naturels et des paysages, conformément à l'article L.151-11 du Code de l'urbanisme.
Exploitation forestière			<p>À condition que :</p> <ul style="list-style-type: none"> - les constructions et installations ne soient pas incompatibles avec l'exercice d'une activité agricole, pastorale ou forestière du terrain sur lequel elles sont implantées et qu'elles ne portent pas atteinte à la sauvegarde des espaces naturels et des paysages, conformément à l'article L.151-11 du Code de l'urbanisme.

ZONE A : ESPACES AGRICOLES

CHAPITRE 2 – CARACTERISTIQUES URBAINES, ARCHITECTURALES, ENVIRONNEMENTALES ET PAYSAGERES

2.1 - Implantation des constructions par rapport à l'alignement

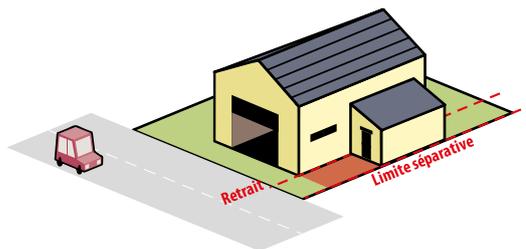
Les constructions doivent être implantées en retrait de 6 mètres minimum par rapport à l'alignement, dans le respect du règlement sanitaire départemental.



La distance de retrait est portée à 10 mètres minimum en vis-à-vis des routes départementales.

2.2- Implantation des constructions par rapport aux limites séparatives

Les constructions peuvent être implantées sur les limites séparatives ou en retrait dans le respect du règlement sanitaire départemental.



2.3 – Implantation des constructions sur un même terrain

Il n'est pas fixé de règle.

VI. DISPOSITIONS PARTICULIÈRES APPLICABLES EN ZONES AGRICOLES

ZONE A : ESPACES AGRICOLES

CHAPITRE 2 – CARACTERISTIQUES URBAINES, ARCHITECTURALES, ENVIRONNEMENTALES ET PAYSAGERES

2.4 - Emprise au sol maximale des constructions

Il n'est pas fixé de règle.

2.5 - Hauteur maximale des constructions

Pour les constructions à destination d'habitation, la hauteur maximale est fixée à 9 mètres au point le plus haut.

Pour les constructions à destination d'exploitation agricole et forestière, la hauteur maximale est fixée à 11 mètres au point le plus haut.

Toutefois, les serres sont limitées à une hauteur de 4 mètres au point le plus haut.

La hauteur des constructions existantes reste inchangée.

2.6 – Aspect extérieur des constructions

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

L'autorisation ou la déclaration nécessaire à la réalisation des travaux peut être refusée ou n'être accordée que sous réserve de l'observation des prescriptions spéciales si les constructions, par leur situation, leur architecture, les dimensions ou l'aspect extérieur des bâtiments ou ouvrages à édifier ou à modifier sont de nature à porter atteinte au caractère ou à l'intérêt des lieux avoisinants, aux sites, aux paysages naturels ou urbains ainsi qu'à la conservation des perspectives monumentales (conformément à l'article R111-27 du Code de l'urbanisme).

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

LES VOLUMÉTRIES

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

ZONE A : ESPACES AGRICOLES

LES FAÇADES

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

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

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

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

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

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

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

Les matériaux destinés à être recouverts (carreaux de plâtre, brique creuse, parpaing...) seront obligatoirement enduits (gratté, taloché, brossé, projeté au balais).

Les choix de couleurs pour les menuiseries et façades doivent être compatibles avec les nuanciers du Parc Naturel Régional de la Haute Vallée de Chevreuse en compatibilité avec l'OAP Patrimoine.

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

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

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

VI. DISPOSITIONS PARTICULIÈRES APPLICABLES EN ZONES AGRICOLES

ZONE A : ESPACES AGRICOLES

LES PERCEMENTS EN FACADES

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

LES MENUISERIES

Les choix de couleurs pour les menuiseries des portes extérieures, des fenêtres et des volets doivent respecter les nuanciers du PNR de la Haute Vallée de Chevreuse

LES TOITURES

Types de pentes

En cas de toitures à pentes, les constructions comporteront au minimum 2 pans et respecter les pentes de toiture de la construction d'origine.

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

Les constructions annexes et les vérandas pourront comporter un ou plusieurs pans.

Couvertures

Les toitures de type ondulées, tôles, plastiques ou fibrociment, polyester, polyvinyle, tuiles de couleur vive, shingle sont interdits.

Pour les toitures à pentes, les couvertures doivent être constituées de tuiles plates. Si plusieurs types de matériaux de couverture sont déjà existants, les couvertures doivent être homogénéisées vers plus de qualité architecturale en cohérence avec les caractéristiques des constructions de la Plaine de Versailles. La restauration à l'identique des toitures en ardoises naturelle est également autorisée.

Ces dispositions ne s'appliquent aux constructions agricoles.

Accessoires techniques, etc.

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

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

Ouverture en toiture

Les ouvertures créées dans le volume d'un comble (châssis, lucarnes, etc.) doivent présenter des dimensions et un ordonnancement cohérent avec la composition de la façade (alignement des ouvertures). Lors de la création de lucarnes, seront privilégiées les lucarnes à croupe, pendante ou rampante. Les chiens assis sont interdits sauf si la construction d'origine en possède déjà.

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

ZONE A : ESPACES AGRICOLES

LES CLOTURES

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

Les coffrets, compteurs, boîtes aux lettres et autres dispositifs liés à la desserte des unités foncières par les réseaux doivent être dissimulés dans l'épaisseur de la clôture ou, en cas de construction à l'alignement des voies, dans la composition de la façade. Toute saillie sur le domaine public est autorisée à l'extérieur.

Les portails et portillons doivent être de qualité, simples et proportionnés à la clôture à laquelle ils se rattachent. Ils sont traités en harmonie avec la clôture (couleurs, matériaux) et la conception architecturale d'ensemble des constructions et espaces libres. Ils sont ajourés, sans excès de surcharges décoratives.

Les battants de portails et portillons ne doivent pas s'ouvrir sur le domaine public. Pour des raisons de sécurité, le long des voies ouvertes à la circulation publique, les ouvrants pourront être implantés légèrement en retrait.

Dans les secteurs soumis aux risques d'inondation (vallée du ru de Gally et ses affluents), les clôtures ne doivent pas constituer un obstacle au passage de l'eau dans le cas de crues et de décrues.

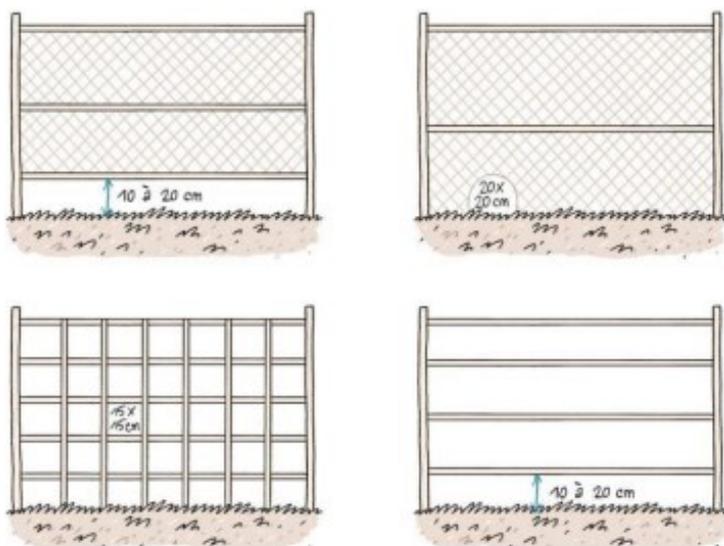
Dans le cas de clôtures végétales, les haies doivent être composées de trois essences locales au minimum, implantées dans le respect des règles du Code civil. La plantation de thuya est interdite.

Les clôtures doivent permettre le passage de la petite faune. Plusieurs options sont possibles :

- Soit des haies indigènes ;
- Soit l'installation d'une clôture à mailles à l'envers (les mailles les plus grandes sont orientées vers le bas et de dimensions d'au moins 15 cm de largeur et 15 cm de longueur) et camouflage de cette dernière par la plantation d'une haie indigène.

Dans le cas où la haie n'est pas envisagée :

- Soit une clôture à larges mailles d'au moins 15 cm de largeur et 15 cm de longueur ;
- Soit une clôture à mailles serrées : prévoir un trou d'au moins 20 cm de largeur et 20 cm de longueur tous les 15 m et pour une clôture de moins de 15 m, prévoir au moins un passage ;
- Soit prévoir une ouverture continue en pied de clôture de 20 cm.



Exemples de clôtures facilitant la circulation de la petite faune - © Bruxelles Environnement

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

VI. DISPOSITIONS PARTICULIÈRES APPLICABLES EN ZONES AGRICOLES

ZONE A : ESPACES AGRICOLES

Code couleur	Autorisé	Interdit
--------------	----------	----------

Les règles ci-après ne s'appliquent pas aux clôtures et barrières destinées à clore des pâtures pour les animaux.

COMPOSITION DE LA CLÔTURE		
Pas de clôture		
Haie végétale d'essence locale doublée ou non d'un grillage souple		
Grille doublée d'une haie végétale d'essence locale		
Mur bahut d'une hauteur de 0,60 m maximum doublée d'une haie végétale d'essence locale		
Mur bahut d'une hauteur de 0,60 maximum surmonté d'une grille ou d'un barreaudage vertical en ferronnerie ou en bois doublé ou non d'une haie végétale d'essence locale		
Mur bahut d'une hauteur de 0,60 m maximum surmonté d'un dispositif à claire voie (au moins 50 % de transparence), doublé ou non d'une haie végétale d'essence locale		
Mur plein enduit		
Mur plein en pierre meulière		
<ul style="list-style-type: none"> • Panneaux bois non ajourés • Lames non ajourées • Matériaux plastiques ou synthétiques • Plaques de béton préfabriquées • Bardage acier • Lames PVC • haies artificielles • Grillages rigides et panneaux soudés d'esthétique périurbaine voire industrielle ou tout autre type d'occultant • Tessons de bouteille ou autre dispositif coupant et contendant 		

ZONE A : ESPACES AGRICOLES

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

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



VII. ANNEXES

VII. ANNEXES

1. LISTE DES ESPECES LOCALES ADAPTEES AUX CONDITIONS CLIMATIQUES

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

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

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

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

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

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

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

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

Arbustes champêtres à feuilles caduques
- aubépine
- cornouiller sanguin
- érable champêtre
- fusain d'Europe
- noisetier
- prunellier
- viorne lantane
- viorne obier

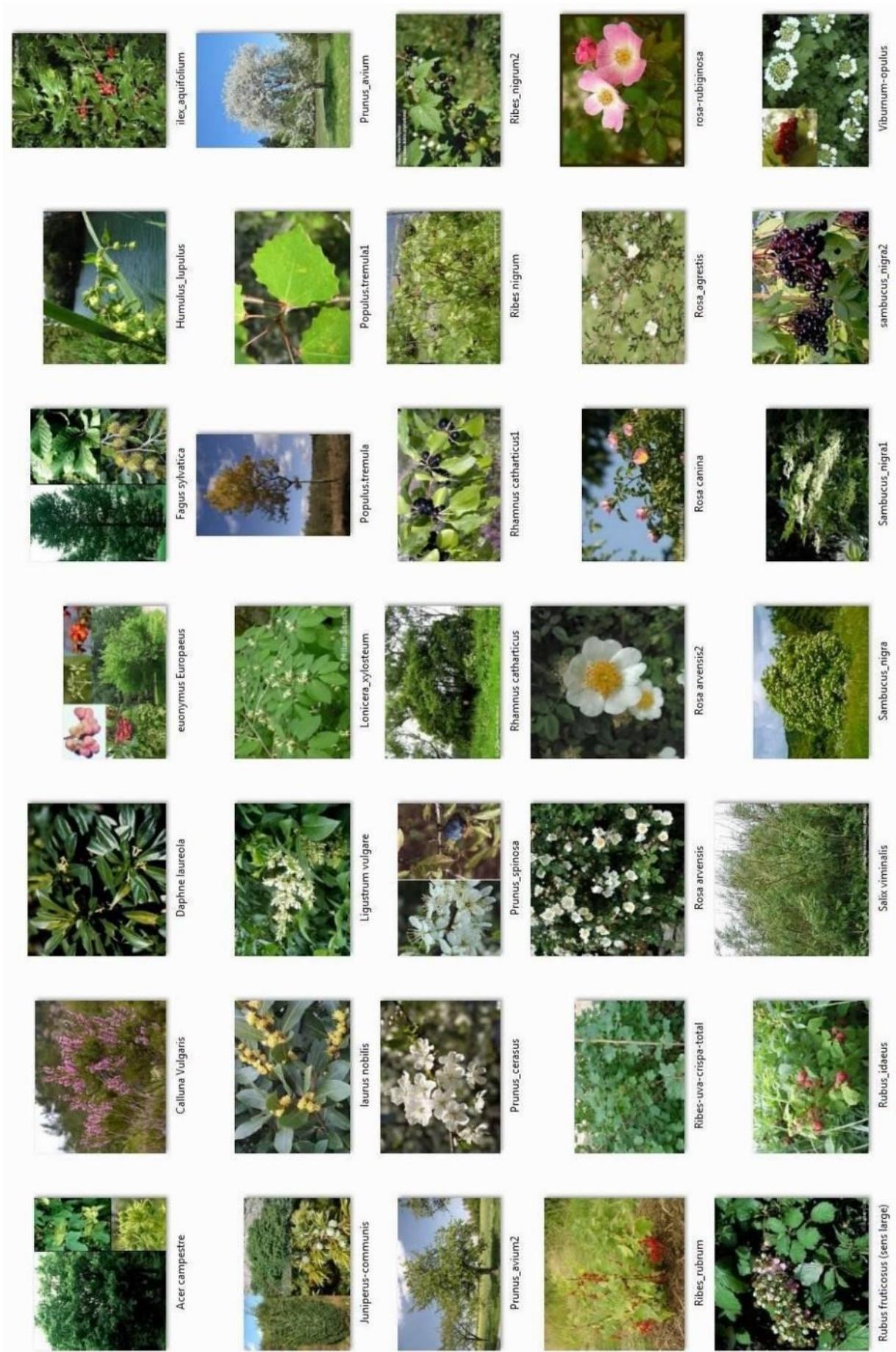
Arbustes horticoles à feuilles caduques
- forsythia
- spirée

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

VII. ANNEXES

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

VII. ANNEXES



VII. ANNEXES

4. LISTE DES ESPACES EXOTIQUES ENVAHISSANTES

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

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

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

VII. ANNEXES

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

VII. ANNEXES

2. LISTE DES ÉLÉMENTS DU PATRIMOINE BÂTI OU CULTURELS (L151-19 DU CODE DE L'URBANISME)