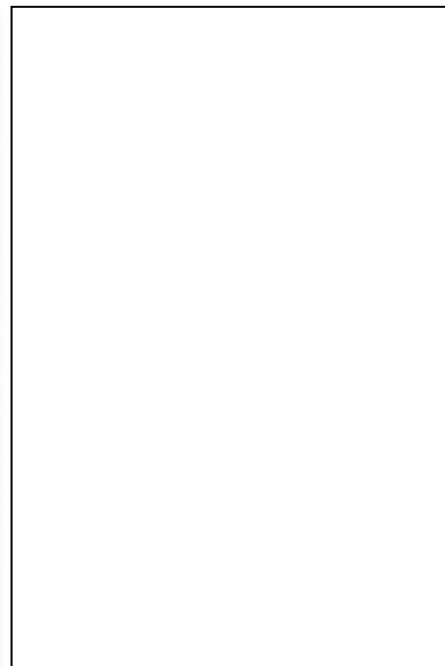
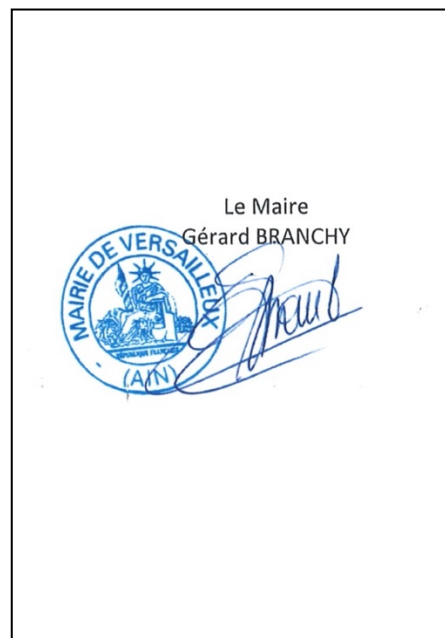


Commune de Versailleux

Département de l'Ain



Plan Local d'Urbanisme



Règlement



PIECE N°5

Vu et certifié conforme pour être annexé à la délibération du Conseil municipal en date du 13/09/2023 approuvant le PLU de Versailleux.
Le Maire de Versailleux.

P.L.U.
PLAN LOCAL
d'URBANISME

Pièce n°5 : REGLEMENT

SOMMAIRE

| | |
|---|----|
| <i>PREAMBULE</i> | 4 |
| <i>DISPOSITIONS GÉNÉRALES</i> | 10 |
| TITRE 1. DISPOSITIONS APPLICABLES AUX ZONES URBAINES (U) | 14 |
| TITRE 2. DISPOSITIONS APPLICABLES AUX ZONES D'URBANISATION FUTURE (AU) | 23 |
| TITRE 3. DISPOSITIONS APPLICABLES AUX ZONES AGRICOLES (A) | 31 |
| TITRE 4. DISPOSITIONS APPLICABLES AUX ZONES NATURELLES (N) | 40 |
| <i>ANNEXES</i> | 47 |

Préambule

QUE DETERMINE LE P.L.U. ?

Le Plan Local d'Urbanisme (PLU) détermine le droit des sols. A ces fins, le territoire de la commune est divisé en zones et secteurs où sont définis les modes d'occupation et d'utilisation du sol.

Le territoire français est le patrimoine commun de la nation. Chaque collectivité publique en est le gestionnaire et le garant dans le cadre de ses compétences. Afin d'aménager le cadre de vie, d'assurer sans discrimination aux populations résidentes et futures des conditions d'habitat, d'emploi, de services et de transports répondant à la diversité de ses besoins et de ses ressources, de gérer le sol de façon économe, d'assurer la protection des milieux naturels et des paysages ainsi que la sécurité et la salubrité publiques et de promouvoir l'équilibre entre les populations résidant dans les zones urbaines et rurales et de rationaliser la demande de déplacements, les collectivités publiques harmonisent, dans le respect réciproque de leur autonomie, leurs prévisions et leurs décisions d'utilisation de l'espace.

Selon le Code de l'Urbanisme :

-Le Plan Local d'Urbanisme (P.L.U.) de Versailles comporte :

- « un règlement qui fixe, en cohérence avec le Projet d'Aménagement et de Développement Durables (PADD), les règles générales et les servitudes d'utilisation des sols, permettant d'atteindre les objectifs, qui peuvent notamment comporter l'interdiction de construire, délimitent les zones urbaines ou à urbaniser et les zones naturelles ou agricoles et forestières à protéger, et définissent, en fonction des circonstances locales, les règles concernant l'implantation des constructions ».

-Les différentes règles sont énoncées dans un règlement qui doit être cohérent avec :

- Le rapport de présentation du PLU.
- Le Projet d'Aménagement et de Développement Durables (PADD).
- Les Orientations d'Aménagement et de Programmation (OAP) qui l'accompagnent.

Le règlement ne peut pas aller au-delà de l'objet du PLU. Il n'y a pas de modèle unique de règlement.

Après un préambule, le présent règlement comprend quatre titres, qui sont les suivants :

Le titre 1 relatif aux zones urbaines « U ».

Le titre 2 relatif aux zones d'urbanisation future « AU ».

Le titre 3 relatif aux zones agricoles « A ».

Le titre 4 relatif aux zones naturelles « N ».

Chaque titre comprendra au plus 12 articles.

Au préalable des 4 titres, des dispositions générales sont précisées et touche l'ensemble des zones.

Elles précisent notamment :

- Les effets respectifs du règlement PLU et des autres législations et réglementations relatives au droit des sols.
- Les divers modes d'occupation et d'utilisation du sol réglementés par le PLU.
- Elles indiquent sommairement les caractéristiques des grandes divisions par zones et situe les "travaux concernant les constructions existantes".
- Elles déterminent les droits des sols respectivement pour les zones urbaines, les zones à urbaniser, les zones agricoles et les zones naturelles.
- Elles déterminent les prescriptions relatives à l'aspect extérieur des constructions.

COMMENT UTILISER LES DOCUMENTS ?

Pour connaître les droits afférents à un terrain, il faut :

- Repérer la parcelle sur le plan général et la situer par rapport à la zone ou le secteur (désigné par des lettres).
- Rechercher dans le règlement les dispositions relatives aux zones et secteurs.
- Vérifier les Annexes Sanitaires notamment si le secteur est touché par une servitude.

Dans chaque zone, le droit des sols est défini par 12 articles qui ne sont pas exclusifs les uns des autres. Les limites qu'ils déterminent ont donc un effet cumulatif et il conviendra dans tous les cas de respecter les dispositions les plus contraignantes.

Chaque zone comporte un corps de règle en trois sous-sections et 12 articles :

SOUS SECTION 1 – AFFECTATION DES SOLS ET DESTINATION DES CONSTRUCTIONS

- Article 1 : Occupations et utilisations du sol interdites.
- Article 2 : Occupations et utilisations du sol soumises à conditions particulières.
- Article 3 : Mixité sociale et fonctionnelle.

SOUS SECTION 2 – QUALITES URBAINES, ARCHITECTURALES, ENVIRONNEMENTALES ET PAYSAGERES

- Article 4 : Coefficient d'emprise au sol.
- Article 5 : Hauteurs.
- Article 6 : Implantations.
- Article 7 : Aspect extérieur des constructions.
- Article 8 : Traitement environnemental et paysager des espaces non bâtis.
- Article 9 : Performance énergétique.
- Article 10 : Stationnement.

SOUS SECTION 3 – EQUIPEMENTS, RESEAUX ET EMBLEMES RESERVES

- Article 11 : Conditions de desserte des terrains par les voies publiques ou privées des terrains aux voies ouvertes au public.
- Article 12 : Conditions de desserte par les réseaux publics.

Le numéro de l'article est toujours précédé du sigle de la zone où il s'applique.

Pour une bonne compréhension du texte, des définitions de base sont données dans les annexes.

Pour connaître pleinement le droit des sols concernant une parcelle, il conviendra après avoir lu le règlement, de se reporter également aux annexes.

Enfin, des renseignements complémentaires peuvent être obtenus par :

- Le Rapport de Présentation (RP).
- Le Projet d'Aménagement et de Développement Durables (PADD).
- Les Orientations d'Aménagement et de Programmation (OAP).
- Les Annexes.

LA DIVISION DU TERRITOIRE EN ZONES

Le territoire couvert par le Plan Local d'Urbanisme est divisé en zones délimitées par un tiret et repérées aux documents graphiques par les indices suivants :

-Zones urbaines (titre 1) : Les zones urbaines sont dites "zones U".

Peuvent être classés en zone urbaine, 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.

-Zones à urbaniser (titre 2) : Les zones à urbaniser sont dites "zones AU".

Peuvent être classés en zone à urbaniser les secteurs à caractère naturel ou urbain de la commune destinés à être ouverts à l'urbanisation.

Lorsque les voies publiques et les réseaux d'eau, d'électricité et, le cas échéant, d'assainissement existant à la périphérie immédiate d'une zone AU, ont une capacité suffisante pour desservir les constructions à implanter dans l'ensemble de cette zone, le projet d'aménagement et de développement durable et le règlement définissent les conditions d'aménagement et d'équipement de la zone. Les constructions y sont autorisées soit lors de la réalisation d'une opération d'aménagement d'ensemble, soit au fur et à mesure de la réalisation des équipements internes à la zone, prévus par le projet d'aménagement et de développement durables et le règlement.

Lorsque les voies publiques et les réseaux d'eau, d'électricité et, le cas échéant, d'assainissement existant à la périphérie immédiate d'une zone AU n'ont pas une capacité suffisante pour desservir les constructions à implanter dans l'ensemble de cette zone, son ouverture à l'urbanisation peut être subordonnée à une modification ou à une révision du plan local d'urbanisme.

-Zones agricoles (titre 3) : Les zones agricoles sont dites "zones A".

Peuvent être classés en zone agricole les secteurs de la commune, équipés ou non, à protéger en raison du potentiel agronomique, biologique ou économique des terres agricoles.

Les constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif et à l'exploitation agricole sont seules autorisées en zone A.

-Zones naturelles (titre 4) : Les zones naturelles et forestières sont dites "zones N".

Peuvent être classés en zone naturelle et forestière les secteurs de la commune, équipés ou non, à protéger en raison, soit de la qualité des sites, des milieux naturels, des paysages et de leur intérêt, notamment du point de vue esthétique, historique ou écologique, soit de l'existence d'une exploitation forestière, soit de leur caractère d'espaces naturels.

En zone N, peuvent être délimités des périmètres à l'intérieur desquels s'effectuent les transferts des possibilités de construire. Les terrains présentant un intérêt pour le développement des exploitations agricoles et forestières sont exclus de la partie de ces périmètres.

En dehors des périmètres définis à l'alinéa précédent, des constructions peuvent être autorisées dans des secteurs de taille et de capacité d'accueil limitées, à la condition qu'elles ne portent atteinte ni à la préservation des sols agricoles et forestiers ni à la sauvegarde des sites, milieux naturels et paysages.

- **Les zones urbaines « U »:**

Elles sont repérées sur les documents graphiques par un signe commençant par la lettre « U ». Des règles particulières sont applicables à chacune de ces zones ou secteurs. Le Plan Local d'Urbanisme de Versailles comprend les zones et secteurs suivants :

- **Zone Ua**
Cette zone correspond aux zones urbaines du centre historique de Versailles. Il s'agit d'une zone du centre historique à caractère mixte : habitat, commerces et services.
- **Zone Ue**
Cette zone est destinée à recevoir de façon privilégiée des équipements publics.
- **Zone Ux**
Cette zone est destinée à recevoir de façon privilégiée les activités économiques.

- **Les zones à urbaniser « AU » :**

Elles sont repérées sur le document graphique par un signe commençant par les lettres « AU ».

- **Zone AU**
Cette zone **AU** est destinée à être ouverte à l'urbanisation.

- **Les zones agricoles «A»:**

Elles sont repérées sur les documents graphiques par un signe commençant par la lettre « A ».

- **Zone A**
Cette zone **A** est à protéger en raison du potentiel agronomique, biologique ou économique des terres agricoles.

- **Les zones naturelles «N»:**

Elles sont repérées sur les documents graphiques par un signe commençant par la lettre « N ».

- **Zone N**

Cette zone est composée de sites naturels ou paysages qui constituent un patrimoine important pour la commune et pour la région. Ces sites ou paysages présentent des risques importants de dégradations et doivent donc être d'abord fortement protégés de toute urbanisation. Un secteur est considéré de zone naturelle forestière et distingué par la lettre **Nf**, un secteur est considéré de zone des étangs par la lettre **Ne**, un secteur est considéré de zone humide par la lettre **Nh**, un secteur est considéré de zone de captage par la lettre **Np** et un secteur de zone de loisirs **NL**.

Le Plan de zonage délimite également :

-Les emplacements réservés aux voies, ouvrages publics et installations d'intérêt général : l'emplacement réservé est délimité sur le plan et repéré par un numéro. Sa destination, sa superficie et son bénéficiaire figurent aux documents graphiques.

-Les secteurs exposés à certains risques naturels, parmi ceux identifiés, justifiant des prescriptions particulières indispensables pour que soit assurée la pérennité des bâtiments et la sécurité des personnes à l'intérieur de ceux-ci. En l'occurrence, il s'agit :

- Des zones aujourd'hui bâties, soumises en l'état actuel du site à un risque fort tel qu'il justifie l'interdiction de nouvelles constructions et le maintien du bâti à l'existant, sans changement de destination ; les seuls travaux autorisés sont ceux ayant pour effet d'améliorer la sécurité des personnes et des biens.

- Des zones aujourd'hui soumises en l'état actuel du site à un risque moyen tel qu'il autorise l'aménagement et l'extension du bâti existant du bâti et la réalisation de bâtiments nouveaux, sous réserve que tout projet, entre autres ceux entraînant un changement de destination et/ou une augmentation de la vulnérabilité, prenne en compte des prescriptions spéciales intégrées au projet, propres à assurer la sécurité du bâti et de ses occupants.

- Sont également reportés, à titre indicatif, les zones aujourd'hui soumises en l'état actuel du site à un risque faible tel qu'il autorise l'aménagement et l'extension du bâti existant du bâti et la réalisation de bâtiments nouveaux ; des recommandations de confort peuvent être mises en œuvre afin de protéger le bâti et de ses occupants des inconvénients mineurs qui peuvent apparaître lors des manifestations des phénomènes naturels.

Ces secteurs peuvent concerner également, des zones soumises à un risque, mais qui, compte-tenu de l'existence de dispositifs, déportés, de protection est, en l'état actuel du site librement constructible sous réserve du maintien de l'efficacité présente du système de défense.

Dispositions générales

Le présent règlement est établi conformément aux dispositions du Code de l'Urbanisme (CU).

Le champ d'application territorial

Le présent Plan Local d'Urbanisme (PLU) s'applique à l'ensemble du territoire communal de Versailles.

La portée respective du règlement à l'égard d'autres législations relatives à l'occupation des sols

Sont et demeurent notamment applicables au territoire couvert par le PLU :

- Les articles R.111.2, R.111.4, R.111.15 et R.111.21 du code de l'urbanisme.
- Les servitudes d'utilité publique instituant une limitation administrative au droit de propriété et décrites dans les annexes du présent PLU.
- Les articles du Code de l'Urbanisme ou d'autres législations concernant :
 - les périmètres sensibles,
 - les zones de Droit de Prémption Urbain (DPU),
 - les Zones d'Aménagement Différé (ZAD),
 - les secteurs sauvegardés,
 - les périmètres de restauration immobilière,
 - les périmètres de résorption de l'habitat insalubre,
 - les périmètres de déclaration d'utilité publique,
 - les projets d'intérêt général.

De nombreuses lois au cours des dernières décennies ont profondément fait évoluer l'outil de planification du développement territorial qu'est le plan local d'urbanisme.

De manière non exhaustive on peut notamment évoquer la loi relative à la Solidarité et au Renouveau Urbain (SRU) de 2000 qui a instauré les Plans Locaux d'Urbanisme tels que nous les connaissons aujourd'hui en remplacement des Plans d'Occupation des Sols (POS), avec les premières incitations à la réduction de la consommation de l'espace et une place importante réservée à la mixité sociale.

La commune de Versailles n'est d'ailleurs concernée par l'article 55 de cette loi SRU qui impose 25% de logements sociaux dans les communes ou les Communautés de Communes de plus de 3 500 habitants.

Les lois Grenelle de 2009 et 2010 vont par la suite conforter le verdissement des documents d'urbanisme qui doivent désormais intégrer les enjeux d'effet de serre, de maîtrise de l'énergie, de production énergétique propre et sûre à partir de sources renouvelables, de qualité de l'air, de l'eau et des sols, de restauration et protection de la biodiversité (via notamment la restauration d'espaces naturels, forestiers et des continuités écologiques), avec une répartition «géographiquement équilibrée» et économe en espace de l'emploi, l'habitat, du commerce et des services et du rural et de l'urbain.

Enfin, la loi pour l'Accès au Logement et un Urbanisme Rénové (ALUR) de 2015, dont le décret du 28/12/2015 relatif à la modernisation du contenu du PLU a profondément modifié l'écriture des Plans Locaux d'Urbanisme ainsi que les outils à disposition des collectivités.

Le Plan Local d'Urbanisme devra notamment intégrer la recodification du Code de l'Urbanisme, les nouvelles destinations et sous-destinations ainsi que la nouvelle nomenclature des PLU pour que, dans l'esprit de la loi ALUR, l'urbanisme de projet soit favorisé par l'élaboration d'un règlement plus simple, plus clair et plus souple.

L'article L.151-8 du code de l'urbanisme édicte que 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.

Les moyens mis à disposition dans le code de l'urbanisme pour la sauvegarde des espaces naturels et paysagers de la commune, tels que l'article L.151-19 ou 23 peuvent être appliqués dans le présent règlement.

Les servitudes d'urbanisme

Des servitudes d'urbanisme particulières peuvent être instituées dans le cadre de l'élaboration d'un PLU. Elles sont régies par des dispositions spécifiques du Code de l'Urbanisme. Il s'agit:

- des emplacements réservés,
- de l'interdiction des constructions ou installations dans un périmètre délimité,
- des emplacements réservés pour des programmes de logements,
- des localisations délimitées des ouvrages publics ou d'intérêt général,
- des servitudes de transport de canalisation gaz.

Ces servitudes, qui se superposent aux zones du PLU, peuvent engendrer des restrictions ou des interdictions d'occuper ou d'utiliser le sol. Elles sont reportées sur les documents graphiques de zonage du PLU et des Annexes Sanitaires comprenant les différents plans de servitudes.

Le respect de la part de logement social

Dans les zones urbaines, pour tout nouveau programme de logement doit être en cohérence avec les orientations du Plan Local de l'Habitat (PLH) concernant les logements sociaux ou les orientations du Scot.

Les adaptations mineures et les dérogations au Plan Local d'Urbanisme

Les dispositions des articles 3 à 12 des règlements de chacune des zones ne peuvent faire l'objet d'aucune dérogation, à l'exception des adaptations mineures rendues nécessaires par la nature du sol, la configuration des parcelles ou le caractère des constructions avoisinantes

L'autorité compétente pour délivrer le permis de construire peut, par décision motivée, accorder des dérogations à une ou plusieurs règles du plan local d'urbanisme pour permettre la reconstruction de bâtiments détruits ou endommagés à la suite d'une catastrophe naturelle hormis celle liée à une inondation, survenue depuis moins d'un an, lorsque les prescriptions imposées aux constructeurs en vue d'assurer la sécurité des biens et des personnes sont contraires à ces règles.

L'autorité compétente pour délivrer le permis de construire peut également, par décision motivée, accorder des dérogations à une ou plusieurs règles du plan local d'urbanisme pour permettre la restauration ou la reconstruction d'immeubles protégés au titre de la législation sur les monuments historiques, hormis la reconstruction liée à une inondation, lorsque les contraintes architecturales propres à ces immeubles sont contraires à ces règles.

L'autorité compétente pour délivrer le permis de construire peut, dans les conditions définies par décret en Conseil d'Etat, accorder des dérogations à une ou plusieurs règles du plan local d'urbanisme ou du document d'urbanisme en tenant lieu pour autoriser des travaux nécessaires à l'accessibilité des personnes handicapées à un logement existant.

Les bâtiments détruits ou démolis

En application du Code de l'Urbanisme, la reconstruction à l'identique d'un bâtiment détruit ou démolí depuis moins de dix ans est autorisée, hormis la reconstruction liée à une inondation, dès lors qu'il a été régulièrement édifié.

Sont également autorisées, sous réserve de l'obtention des autorisations d'urbanisme nécessaires, 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.

Le permis entraînant division

Sur l'ensemble des zones, pour toute autorisation d'occupation du sol entraînant une division de terrain (permis d'aménagement, permis de lotir, permis valant division...), les modes de calcul du Code de l'Urbanisme ne s'appliquent pas.

Les différents articles du règlement ne s'appliquent pas au terrain d'assiette mais aux futures limites issues du découpage.

L'impossibilité de réalisation de stationnement

Lorsque le bénéficiaire du permis ou de la décision de non-opposition à une déclaration préalable ne peut pas satisfaire aux obligations de réalisation de stationnement, 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.

Les dispositions applicables en toutes zones

L'édification des clôtures est soumise à déclaration préalable en dehors des clôtures nécessaires à l'activité agricole et forestière conformément à l'article R.421-2 du code de l'urbanisme.

Les démolitions sont soumises à permis de démolir.

Les travaux, installations et aménagements affectant l'utilisation du sol et figurant sur une liste arrêtée par décret en Conseil d'Etat doivent être précédés de la délivrance d'un permis d'aménager.

Les dispositions applicables à proximité de l'ouvrage de gaz

Sont admis, dans l'ensemble des zones définies par GRT gaz 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.

GRT gaz précise :

- Les interdictions et règles d'implantation associées à la servitude d'implantation et de passage I3 de la canalisation (zone non aedificandi et non sylvandi).
- Les interdictions et règles d'implantations associées aux servitudes d'utilité publique relatives à la maîtrise de l'urbanisation I1 et de détailler les modalités de l'analyse de compatibilité.
- L'obligation d'informer GRT gaz de toute demande de permis de construire, de certificat d'urbanisme opérationnel ou de permis d'aménager concernant un projet situé dans l'une des zones précitées de nos ouvrages (Art. R. 555-30-1. – Issu du code de l'environnement, créé par le décret n° 2017-1557 du 10 novembre 2017).
- La réglementation anti-endommagement en rappelant le site internet du Guichet Unique des réseaux pour les Déclarations de Travaux (DT) et Déclaration d'Intention de Commencement de Travaux (DICT).

Pour plus de détails concernant ces éléments, merci de vous référer aux fiches jointes en Annexes.

L'articulation avec les Orientations d'Aménagement et de Programmation (OAP)

Une partie du territoire est couverte à la fois par le présent règlement et une Orientation d'Aménagement et de Programmation (OAP).

Les Orientations d'Aménagement et de Programmation sont opposables au projet dans le cadre d'un rapport de compatibilité, alors que le règlement impose un rapport de conformité de tout projet.

Dans un souci de plus grande liberté dans les choix d'aménagement, le règlement détermine parfois une règle plus souple (implantation, hauteur, etc.), mais le projet devra toujours rester également compatible avec l'Orientations d'Aménagement et de Programmation, qui définit plus finement ces règles, avec, le cas échéant, des variations possibles au sein du secteur.

TITRE 1 :

DISPOSITIONS APPLICABLES AUX ZONES URBAINES (U)

Le présent titre s'applique aux zones urbaines du PLU qui sont divisées en 3 secteurs de zones suivantes. Elles sont repérées sur le document graphique par un signe commençant par la lettre « U » :

- **Zone Ua**
Cette zone correspond aux zones urbaines du centre historique de Versailles. Il s'agit d'une zone à caractère mixte : habitat, commerces et services.
- **Zone Ue**
Cette zone correspond aux zones d'équipements publics de Versailles.
- **Zone Ux**
Cette zone est destinée à recevoir de façon privilégiée l'extension d'une activité économique existante.

Règlement de la zone U

REGLEMENT DE LA ZONE U

Sous-section 1 : Affectation des sols et destination des constructions

ARTICLE U 1 – OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL INTERDITES

- Sont interdites les occupations et utilisations du sol suivantes :

- La construction, ainsi que l'extension, des établissements et installations classés ou non pour la protection de l'environnement pouvant entraîner une gêne ou un risque pour le voisinage (nuisances, incendie, explosion, bruit, odeur, etc.).
 - Les changements de destination des constructions à usage de restauration, de commerces de bouche sans autorisation.
 - Les constructions destinées à l'industrie.
 - Les commerces source de nuisances.
 - Les constructions destinées à l'entrepôt de plus de 200 m² de surface de plancher.
 - L'aménagement de terrains de camping, et l'accueil de caravanes, camping-car, mobil-home et autres habitations légères de loisirs.
 - Les constructions provisoires (sauf si elles sont liées au fonctionnement d'un chantier en cours), les abris fixes ou mobiles (sauf s'ils sont à usage de jardinage ou de service public).
 - Les dépôts de ferraille, de matériaux de démolition, le stockage pérenne de matériaux de construction, de déchets, d'épaves de véhicules, ainsi que de combustibles solides ou liquides.

ARTICLE U 2 – OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL SOUMISES À CONDITIONS PARTICULIÈRES

Sont autorisés les constructions à usage d'habitation mais soumis à des conditions particulières les modes d'occupation et d'utilisation du sol suivants :

- Les établissements et installations classées ou non, destinés à abriter des activités artisanales, commerciales, de restauration et d'hôtellerie, de services, administratives, pour lesquels toutes dispositions nécessaires sont prises afin :
 - qu'ils ne portent pas atteinte à la salubrité et à la sécurité;
 - qu'ils n'apportent pas une gêne matérielle, sonore, olfactive ou visuelle notamment par l'aspect dévalorisant des abords, et par l'augmentation de la circulation automobile.

Il faut que par leur taille ou leur organisation soient compatibles avec la structure architecturale ou urbaine du centre de Versailles. Leur compatibilité sera appréciée selon la réglementation relative aux installations classées pour la protection de l'environnement et celle relative à la protection et à la mise en valeur des paysages :

- Les équipements publics ou d'intérêt collectif.
- L'aménagement des constructions existantes à la date d'approbation du présent P.L.U. qui ne respectent pas les dispositions du présent règlement, ainsi que leur extension.
- La reconstruction à l'identique d'un bâtiment existant à la date d'approbation du présent P.L.U., détruit en tout ou partie à la suite d'un sinistre, dans la limite de la Surface de Plancher initiale.

Les constructions provisoires à condition qu'elles soient liées au fonctionnement d'un chantier en cours, les abris fixes ou mobiles à condition qu'ils soient à usage de jardinage ou de service public.

Les modes d'occupation du sol doit se baser sur les destinations et sous-destinations fixées par l'arrêté du 10 novembre 2016.

La zone Ux permet l'extension d'une activité artisanale existante, la création de logement est interdite.

ARTICLE U 3 – MIXITE SOCIALE ET FONCTIONNELLE

La zone Ua recouvre la zone urbaine du centre historique de Versailles. Elle est affectée essentiellement à l'habitat, aux commerces, aux services qui en sont le complément normal.

La zone Ue recouvre les espaces à vocation communale d'équipements.

La zone Ux permet l'extension d'une activité artisanale existante sans création de logement.

Les dispositions réglementaires visent la préservation du caractère historique, rural, villageois en favorisant la réhabilitation du bâti ancien. Les commerces et services doivent pouvoir se développer en complément des équipements et des logements.

Selon l'article R.151-37-4° le secteur de la rue principale centrale du village est identifié comme secteur de préservation de la diversité commerciale afin de protéger et développer l'activité commerciale au centre de la commune.

Sous-section 2 : Qualités urbaines, architecturales, environnementales et paysagères

ARTICLE U 4 – COEFFICIENT D'EMPRISE AU SOL

- En zone Ua le coefficient d'emprise au sol est de 0.6.
- En zone Ue et Ux de 0.7.

ARTICLE U 5 – HAUTEURS

- La hauteur des constructions mesurée du sol naturel au faîtage pour les toitures en pente est de 9 m et ne doit pas excéder : R+1+Comble et à l'acrotère soit à 7 m pour les toitures terrasses. Elle est de 12 m en zone Ux.
- La hauteur des constructions se calcule au niveau du plancher le plus bas du terrain naturel.
- Dans le cas où la hauteur du bâti existant serait supérieure, la hauteur mesurée du sol naturel au faîtage des extensions ne pourra pas excéder la hauteur existante.
- Les combles aménageables ne peuvent constituer au maximum qu'un étage.
- La hauteur des constructions annexes (garages, appentis, etc.), par rapport au sol naturel, ne devra pas dépasser 5m au faîtage. Pour les abris de jardin la hauteur ne devra pas dépasser 3.5m au faîtage.

ARTICLE U 6 – IMPLANTATIONS

6.1. Implantation par rapport à la voie et emprise publique

- Les nouvelles constructions doivent être implantées :
 - soit à l'alignement des voies publiques ou privées, si elles s'inscrivent de façon harmonieuse dans l'ordonnement des constructions avoisinantes ou si la continuité bâtie sur rue est assurée par un mur de clôture.
 - Soit en retrait de 3 m minimum pour l'accès à la parcelle afin de ne pas gêner la circulation.

6.2. Implantations par rapport aux limites séparatives

- Les constructions pourront être implantées soit en limite séparative avec une façade aveugle en limite séparative, soit en retrait. Lorsqu'elles sont en retrait, les constructions devront être édifiées avec un recul d'au minimum la moitié de la hauteur de la façade, avec un minimum de 3m mesurés en tout point de la construction, des limites séparatives.

6.3. Implantations des bâtiments sur une même parcelle

- La construction de plusieurs bâtiments non contigus sur une même propriété est admise sous réserve qu'ils soient implantés à une distance minimum de 4m l'un de l'autre. Dans le cas d'habitations existantes qui ne respectent pas cette règle, les extensions sont néanmoins autorisées.
- Cette règle ne s'applique pas pour les annexes.
- Il est autorisé un maximum de 2 bâtiments annexes non contigus sur la même parcelle.

ARTICLE U 7 – ASPECT EXTERIEUR DES CONSTRUCTIONS

La commune peut conseiller utilement le pétitionnaire en amont du dépôt de permis de construire afin de contribuer à une bonne intégration du bâtiment dans le paysage.

L'implantation des bâtiments doit rechercher l'adaptation la meilleure au terrain naturel et réduire au maximum les terrassements cisillant la pente. Tout terrassement doit faire l'objet de mesures de réhabilitation par apport de terre végétale et ré-engazonnement.

Lorsqu'un projet est de nature à modifier fortement un site existant, l'aspect des constructions peut être apprécié selon des critères plus généraux, notamment dans le cas de la mise en œuvre de matériaux ou de techniques liées aux économies d'énergies, aux énergies renouvelables, ou à la bio-construction.

7.1. L'aspect général

- En aucun cas, les constructions et installations ne doivent par leur situation, leurs dimensions ou leur aspect extérieur porter atteinte au caractère ou à l'intérêt des lieux avoisinants, aux sites, aux paysages naturels ou urbains ainsi qu'à leur conservation.

- Les différents murs d'un bâtiment ou d'un ensemble de bâtiments aveugles ou non, visibles ou non de la voie publique, doivent présenter une unité d'aspect. Les constructions annexes seront traitées comme les façades et pignons de la construction principale.

- Les constructions à édifier ou à modifier, intégrées dans un ensemble, doivent tenir compte tout particulièrement de l'ordonnance architecturale des constructions voisines.

7.2. Les parements extérieurs

- Les façades et pignons auront l'aspect des pierres de pays ou briques, ou seront recouverts d'un enduit ayant l'aspect du mortier de chaux ou de chaux grasse et sable, taloché ou gratté.

- L'emploi à nu de matériaux destinés à être enduits (parpaing, carreaux de plâtre) est interdit.

- L'usage en façade de fausses briques, bardages métalliques et plastique et de tous matériaux ou échantillonnage de matériaux hétéroclites et disparates est interdit.

- Peuvent être tolérés le bois, le verre et le métal, si ces éléments rentrent dans une construction d'un apport architectural significatif.

7.3. Les volumes et percements

- Dans le cas des extensions, le niveau du Rez-de-chaussée de l'extension sera de préférence le même que celui de la construction existante selon le terrain naturel.

- En cohérence avec le bâti traditionnel local, les constructions devront présenter des volumes simples partant des toitures à 2 pans de même pente en évitant une trop grande complexité de volumes (les effets de tours, les formes compliquées ou anguleuses à multiples pans, les styles étrangers aux caractères régionaux sont interdits).

- Les débords sont interdits sur le domaine public sauf sur les bâtiments existants.

- Les portes de garage seront pleines et de préférence à aspect bois, à peindre de couleur identique aux menuiseries de la construction principale.

7.4. Les toitures

- Les toitures des constructions devront présenter un ou plusieurs éléments à au moins deux versants dont la pente sera comprise entre 30% et 50% au-dessus de l'horizontale, sauf pour la zone Ux qui peut être entre 20 et 40%.

- Les couvertures seront en tuile creuses (canal) ou romanes (à emboîtement, fortement galbées, 13 unités au m²) en terre cuite de teinte rouge, rouge vieilli.

- Les annexes adossées à la construction pourront avoir une seule pente ou une toiture terrasse.

- Les abris de jardin à surface inférieure à 20 m² pourront avoir une pente à 20%.

- Les constructions doivent présenter des débords de toiture, en bas de pentes et en pignons, de 0.50 m minimum.

- Les toitures terrasses sont à limiter et doivent être en cohérence avec la volumétrie globale. Les toitures végétalisées sont autorisées et à favoriser. La prévention de création de gîtes larvaires vis-à-vis du moustique tigre est à intégrer.
- Les couvertures des constructions nouvelles doivent être réalisées en harmonie avec celle des constructions voisines. Néanmoins, les couvertures des extensions devront être réalisées en conformité avec la toiture existante.
- L'éclairage éventuel des combles sera assuré par des ouvertures en lucarne à fronton ou à croupe, ou par des châssis de toit encastrés. La hauteur de chaque ouverture sera supérieure à sa largeur.
- Les panneaux solaires sont autorisés à condition de s'intégrer parfaitement à la toiture.

7.5. Les clôtures

- Tant en bordure des voies que sur les limites séparatives, les clôtures devront être conçues de manière à s'harmoniser avec la ou les constructions existantes sur la propriété et dans le voisinage immédiat.
- L'usage de canisse ou tout habillage de bâche en matière plastique est proscrit.
- La hauteur maximale d'une clôture est de 2.00 m. En cas de soubassement ou muret en maçonnerie, il ne doit pas dépasser 0.50 m.
- Les enrochements et gabions sont interdits en clôture, car cette disposition est étrangère à la région et sont inadaptés au paysage sur lequel ils ont un impact négatif fort.

7.6. Les dispositions diverses

- L'aménagement de bâtiment à usage commercial sera subordonné à des conditions particulières d'aspect extérieur. Pour les devantures commerciales, les enseignes comportant du plexiglas ou des néons seront soumis à autorisation spécifique.
- Les vérandas sont autorisées si elles s'intègrent par leur matériaux et formes avec la construction principale. Le volume de cette extension doit être pensé en fonction du volume principal de la construction sur laquelle elle se greffe, soit en s'intégrant dans le volume principal de l'habitation ou des annexes, soit en s'y accolant à la manière d'une dépendance.
- Les bâtiments annexes aux habitations telles que garages, et autres..., devront être couverts en tuiles et les murs revêtus d'un enduit. Les couleurs des tuiles et de l'enduit seront identiques à celles de l'habitation.
- Dans tous les cas d'une annexe ou d'une extension avec un toit à deux versants, la pente du toit devra être identique à celle de la construction principale.
- Les abris de jardins devront être en aspect bois uniquement.
- Les antennes paraboliques, réservoirs d'eau, groupes de climatisation et autres éléments inesthétiques devront être fixés en un point non visible du domaine public.
- L'implantation de groupes froids, climatisation ou chauffage doit minimiser les nuisances sonores sur le voisinage et son impact avec les voisins devra être maîtrisé.
- L'installation de piscine et la mise en place des systèmes de filtration susceptibles de nuisances sonores sur le voisinage devra être maîtrisé.

ARTICLE U 8 – TRAITEMENT ENVIRONNEMENTAL ET PAYSAGER DES ESPACES NON BATIS

Les plantations existantes doivent être maintenues ou remplacées par des plantations équivalentes.

Les surfaces libres de toute construction ou d'aménagement viaire (stationnements, voie intérieure) doivent être plantées ou recevoir un aménagement paysager végétal planté d'espèces locales avec, autant que faire se peut, des souches non hybrides. Il y a obligation d'éradiquer les espèces exotiques envahissantes (ou invasive) telle que l'ambrosie.

En particulier, en cas de construction en retrait de l'alignement, l'espace situé entre la façade sur rue et la clôture doit recevoir un traitement paysager soigné.

Il sera souhaitable de planter 1 arbre à haute tige pour 200 m² d'espaces libres et au moins un arbre pour 4 places de stationnement.

Dans le cas d'une construction liée à de l'activité, le stockage des matériaux à ciel ouvert sera masqué par des plantations à feuillage persistant.

En zone Ua, il est demandé de réserver 20% de la parcelle à de l'espace vert en pleine terre.

ARTICLE U 9 – PERFORMANCE ENERGETIQUE

9.1. Les apports solaires

Il doit être recherché un captage solaire maximal à travers les vitrages. L'orientation Sud est nettement plus favorable que les orientations Est et Ouest, elles-mêmes nettement plus favorables que l'orientation Nord. Dans le cas de constructions avec des appartements traversant, l'orientation Nord/Sud est privilégiée à l'orientation Est-Ouest.

Il doit être recherché un maximum de vitrage au Sud. Des protections solaires devront être proposées pour le confort d'été. La création d'une véranda ou d'une serre est privilégiée au Sud avec un maximum de vitrages proche de la verticale.

9.2. La protection contre les vents

Le choix de l'emplacement des murs, claustras et des plantations doit chercher à minimiser l'effet des vents dominants sur les constructions et les espaces extérieurs.

9.3. La consommation énergétique

Les constructions nouvelles devront respecter un niveau de consommation conventionnelle d'énergie primaire en rapport à la RT en vigueur ou à de nouvelles normes, elles devront rechercher si possible des performances énergétiques correspondant au niveau de bâtiment passif ou bâtiment à énergie positive.

ARTICLE U 10 – STATIONNEMENT

- Il est exigé deux places minimum de stationnement par logement.
- Les places réservées au stationnement des véhicules doivent être réalisées en dehors des voies publiques.
- Pour toute autre construction ou installation isolée, le stationnement doit être assuré en dehors des places et voies ouvertes à la circulation publique, à raison d'un emplacement au moins par tranche de surface de plancher hors œuvre nette de :
 - 60m² de construction à usage industriel et d'activités tertiaires (bureaux, commerces, artisanat, services, etc.)
 - 20m² de construction à usage d'hébergement et d'accueil (hôtels, restaurants, salles de spectacles et de réunions, établissements de santé, etc.).
- La superficie à prendre en compte pour le stationnement d'un véhicule est de 25 m² y compris les accès.
- Dans le cas où les constructions existantes ne disposeraient pas du nombre de places exigées en application des alinéas précédents, l'extension de ces constructions peut être autorisée si leur affectation reste inchangée.

Sous-section 3 : Equipements, réseaux et emplacements réservés

ARTICLE U 11 - CONDITIONS DE DESSERTE DES TERRAINS PAR LES VOIES PUBLIQUES OU PRIVÉES ET D'ACCÈS DES TERRAINS AUX VOIES OUVERTES AU PUBLIC

11.1. Les accès

- 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 fonds voisins.
- Les accès et voies nouvelles privées doivent présenter des caractéristiques permettant de satisfaire aux exigences de la sécurité, de la défense contre l'incendie, de la protection civile et de la salubrité (enlèvement des ordures) et être adaptés à l'importance et à la destination de l'opération future et au trafic qu'elle pourra engendrer.
- Les accès ne doivent pas présenter de risque pour la sécurité des usagers des voies ou pour celle des personnes utilisant ces accès. Cette sécurité doit être appréciée compte tenu, notamment, de la position des accès, de leur configuration, de la pente, ainsi que de la nature et de l'intensité du trafic.
- Le nombre des accès d'un terrain à la voirie peut être limité dans l'intérêt de la sécurité. En particulier, lorsque le terrain est desservi par plusieurs voies, l'accès peut n'être autorisé que sur la voie où la gêne pour la circulation est la moindre.

11.2. Les voies nouvelles

- En cas de création d'une ou plusieurs voies, des conditions particulières pourront être imposées en matière de tracé, de largeur ou de modalités d'exécution dans l'intérêt de la circulation et de l'utilisation de certains terrains riverains ou avoisinants, ou en vue de leur intégration dans la voirie publique communale.
- Les voies en impasse à créer devront comporter un aménagement permettant aux véhicules de service de faire demi-tour à leur extrémité.

ARTICLE U 12 - CONDITIONS DE DESSERTE PAR LES RESEAUX PUBLICS

12.1. L'eau potable

- Toute construction ou installation nouvelle nécessitant l'utilisation d'eau potable doit être raccordée au réseau public de distribution d'eau potable.

12.2. L'assainissement

12.2.1. Les eaux usées

- Toute construction ou installation nouvelle doit être raccordée par des canalisations souterraines au réseau collectif d'assainissement en respectant ses caractéristiques et en respectant la réglementation en vigueur.
- En l'absence de réseau public, toutes les eaux usées doivent être dirigées par des canalisations souterraines vers des dispositifs de traitement et d'évacuation conformes aux exigences des textes réglementaires en vigueur. La création d'un ANC devra être conforme aux prescriptions du schéma d'assainissement.
- Ces dispositifs devront être conçus de façon à permettre le branchement sur le réseau collectif dès sa réalisation.
- L'évacuation des eaux usées non domestiques est subordonnée à un prétraitement conformément aux instructions des textes en vigueur.
- La vidange des piscines, après neutralisation du chlore, doit être effectuée dans le réseau des eaux usées ou vers le milieu naturel. Les eaux de lavage de filtres doivent rejoindre le tout à l'égout, les eaux de vidange de bassin, après neutralisation rejoignent le milieu naturel.

12.2.2. Les eaux pluviales

- Les aménagements réalisés sur tout terrain doivent être tels qu'ils garantissent le libre écoulement des eaux pluviales.
- Les eaux pluviales de toiture et de ruissellement doivent être recueillies et traitées à la parcelle à l'aide de dispositifs de stockage, de traitement conformes à la législation en vigueur, afin d'éviter la surcharge du réseau primaire. La réutilisation et le stockage des eaux de pluie est soumise au respect des prescriptions sanitaires prévues par l'arrêté du 21 août 2008.
- Les prescriptions du SCOT sur les eaux pluviales doivent être prises en compte.

12.3. Les réseaux divers

- Dans le cas de construction nouvelle, les réseaux, quel qu'en soit le type (électricité, télécommunications, internet et autres, ...), devront être aménagés en souterrain jusqu'à la limite du domaine public en un point à déterminer en accord avec les services techniques.
- Toute construction, installation nouvelle, aménagement pour rénovation et changement de destination devra donner lieu à la mise en place d'infrastructures adaptées à la desserte en haut débit.
- La mise en place de disconnecteurs lors de la création de piscine, ou pour les activités artisanales susceptible de contaminer le réseau public par retour d'eau est demandée.

12.4. Les déchets ménagers et assimilés

- La collecte des déchets devra se faire en conformité avec les règlements sanitaires des collectivités.

12.5. Les réseaux de communications électroniques

Les constructions de plus de 5 logements et les constructions à usage de bureaux et d'hébergement hôtelier devront prévoir à être reliés à un réseau haut débit.

TITRE 2 :

DISPOSITIONS APPLICABLES AUX ZONES D'URBANISATION FUTURE (AU)

Le présent titre s'applique aux zones d'urbanisation future du PLU. Elles sont repérées sur le document graphique par un signe commençant par les lettres « **AU** ».

La zone **AU** est destinée à être ouverte à l'urbanisation.

Règlement de la zone AU

REGLEMENT DE LA ZONE AU

La zone AU est destinée à être ouverte à l'urbanisation. La zone AU ou la zone d'habitat Nord-Est complétée par une Orientation d'Aménagement et de Programmation (OAP).

Sous-section 1 : Affectation des sols et destination des constructions

ARTICLE AU1 – OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL INTERDITES

- Les terrains aménagés de camping, caravanning et le stationnement de caravanes, les habitations légères de loisirs, le camping et le stationnement des caravanes hors des terrains aménagés.
- Les installations classées pour la protection de l'environnement, soumises à autorisation, et notamment les carrières.
- Les installations et travaux divers suivants :
 - .les dépôts de véhicules et de matériaux de toute nature.
 - .les garages collectifs de caravanes.

ARTICLE AU2 – OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL SOUMISES À CONDITIONS PARTICULIÈRES

Dans l'ensemble de la zone :

- Les affouillements ou exhaussements de sol s'ils sont nécessaires à des constructions ou des aménagements compatibles avec la vocation de la zone.
- Les installations classées pour la protection de l'environnement soumises à déclaration.
- Les constructions à usage d'équipements collectifs, sous réserve qu'elles soient compatibles avec le caractère de la zone et n'occasionnent pas de nuisances pour le voisinage.
- Les constructions à usage de commerce, sous réserve qu'elles soient compatibles avec le caractère de la zone et n'occasionnent pas de nuisances pour le voisinage, dans la limite de 200 m² d'emprise au sol.
- Les constructions à usage de bureaux et de service sous réserve qu'ils soient compatibles avec le caractère de la zone et n'occasionnent pas de nuisances pour le voisinage.
- Les constructions à usage d'annexes dans la limite de 100 m² d'emprise au sol, lorsqu'elles constituent sur le tènement considéré un complément fonctionnel à une construction existante ou autorisée.
- L'aménagement ou l'extension des constructions existantes dans les limites définies pour chaque catégorie de construction et sous réserve qu'elles n'aient pas pour objet un changement d'affectation contraire au statut de la zone.
- La reconstruction de bâtiments, dans leur volume initial en cas de destruction accidentelle.
- Les ouvrages techniques, sous réserve qu'ils soient compatibles avec le caractère de la zone et nécessaire au fonctionnement des services publics.

ARTICLE AU3 – MIXITE SOCIALE ET FONCTIONNELLE

La zone AU, est destinée à accueillir à terme l'urbanisation future de la commune en s'inspirant et respectant l'équilibre habitat, emploi, services et équipements publics existant sur l'ensemble de la commune, dans le respect des objectifs du Projet d'Aménagement et de Développement Durables.

Sous-section 2 : Qualités urbaines, architecturales, environnementales et paysagères

ARTICLE AU4 – COEFFICIENT D'EMPRISE AU SOL

- L'emprise au sol des constructions en zone AU ne doit pas excéder 60 % de la surface du tènement.
- Les piscines ne sont pas comptées dans le calcul de l'emprise au sol. Cette règle peut ne pas être exigée :
 - .pour les constructions à usage d'équipement collectif,
 - .en limite séparatives, la hauteur maximale de la façade aveugle ne peut dépasser 3.5 m à l'acrotère ou 5 m au faitage.
- Les abris de jardin doivent avoir une superficie inférieure ou égale à 20 m².

ARTICLE AU5 – HAUTEURS

- La hauteur maximale est fixée à 9m au faitage pour une toiture en pente et 6.5m à l'acrotère d'une toiture terrasse en zone AU.
- Ces règles peuvent ne pas être appliquées :
 - .aux dépassements ponctuels dus à des exigences fonctionnelles ou techniques,
 - .aux ouvrages techniques nécessaires au fonctionnement des services publics ou d'intérêt collectif.
- en limite séparatives, la hauteur maximale de la façade aveugle ne peut dépasser 3.5 m à l'acrotère ou 5 m au faitage.

ARTICLE AU6 – IMPLANTATIONS

6.1. Implantation par rapport à la voie et emprise publique

- Les constructions peuvent s'implanter en retrait des voies avec un minimum de 3 m ou en alignement des voies afin de créer une ambiance rue de village.
- Ces règles peuvent ne pas être exigées :
 - pour les aménagements et reconstructions de bâtiments existants.
 - pour les constructions à usage d'équipement collectif.
 - pour les ouvrages techniques nécessaires au fonctionnement des services publics.
 - pour les voies de desserte interne des ensembles d'habitations assujettis à un plan de composition réglementant l'implantation des bâtiments.
- Les piscines devront respecter un retrait minimum de 1 m par rapport à l'alignement actuel ou futur.

6.2. Implantations par rapport aux limites séparatives

- Les constructions pourront être implantées soit en limite séparative avec une façade aveugle en limite séparative, soit en retrait. Lorsqu'elles sont en retrait, les constructions devront être édifiées avec un recul d'au minimum la moitié de la hauteur de la façade, avec un minimum de 3 m mesurés en tout point de la construction, des limites séparatives.

6.3. Implantations des bâtiments sur une même parcelle

- Sans objet.

ARTICLE AU7 – ASPECT EXTERIEUR DES CONSTRUCTIONS

- Tout projet de construction doit participer à la mise en valeur des caractéristiques de la zone et maintenir un équilibre de masse entre le domaine construit et les espaces laissés libres.
- Par le traitement de leur aspect, les constructions doivent s'intégrer au paysage environnant en prenant en compte :
 - .les caractéristiques du contexte urbain dans lequel elles s'insèrent,
 - .les spécificités architecturales des constructions avoisinantes.

7.1. Les enduits et couleurs

- Doivent être recouverts d'un enduit, tous les matériaux qui par leur nature et par l'usage sont destinés à l'être, tels le béton grossier, les briques, les parpaings agglomérés. L'utilisation du bois est tolérée.

- Les façades des constructions devront respecter le nuancier des couleurs autorisées annexé au présent règlement. Des teintes non autorisées par le nuancier peuvent être utilisées de manière très ponctuelle pour signaler des éléments architecturaux ou techniques en saillie : modénatures, chaînages d'angle, soubassements, poutres, poteaux, cheminées, antennes, gouttières, chéneaux, rambardes, ferronneries, pare soleils.

7.2. Les toitures

- Les toitures des constructions devront présenter un ou plusieurs éléments à au moins deux versants dont la pente sera comprise entre 30% et 50% au-dessus de l'horizontale.

- Les annexes adossées à la construction pourront avoir une seule pente ou une toiture terrasse.

- Les constructions doivent présenter des débords de toiture, en bas de pentes et en pignons, de 0.50 m minimum.

- Les toitures terrasses sont à limiter et doivent être en cohérence avec la volumétrie globale. Les toitures végétalisées sont autorisées et à favoriser. Une prévention est à mener contre la création des gîtes larvaires comme le moustique tigre.

- Les couvertures des constructions nouvelles doivent être réalisées en harmonie avec celle des constructions voisines. Néanmoins, les couvertures des extensions devront être réalisées en conformité avec la toiture existante.

- Les abris de jardin à surface inférieure à 20 m² pourront avoir une pente à 20%.

- Dans tous les cas d'une annexe ou d'une extension avec un toit à un ou deux versants, la pente du toit devra être identique à celle de la construction principale (sauf pour les abris jardins préfabriqués).

- L'éclairage éventuel des combles sera assuré par des ouvertures en lucarne à fronton ou à croupe, ou par des châssis de toit encastrés. La hauteur de chaque ouverture sera supérieure à sa largeur.

- Les panneaux solaires sont autorisés à condition de s'intégrer à la toiture.

7.3. Les clôtures

- La conception des clôtures, tant par leur aspect, leur proportion et le choix des matériaux doit aboutir à limiter leur impact visuel dans le paysage en s'harmonisant avec la construction principale, les clôtures avoisinantes et l'ambiance de lieux.

- Tout en respectant les contraintes des opérateurs, notamment d'accès et de visite, les logettes des réseaux doivent être intégrées dans les clôtures, sans majorer les hauteurs autorisées de 2 m.

- Les clôtures seront :

.Soit une clôture végétale composée d'une haie libre, variée, éventuellement contre plantée d'arbres. Le cas échéant, un grillage sera implanté dans l'épaisseur de la haie.

.Soit une clôture éventuellement maçonnée pouvant suivre la pente ou être composée de redents.

- La hauteur du muret sera de 0.5 mètre maximum.

- Elle sera éventuellement contre plantée d'arbustes, de haies ou d'arbres d'essences locales. Elle sera éventuellement contre plantée d'une haie.

7.4. Les ouvrages techniques

- Tout ouvrage technique sera conçu et implanté avec soin pour assurer une intégration optimale au domaine bâti et aux espaces extérieurs caractéristiques de la zone. La hauteur maximale des édifices techniques sur toit ne doit pas dépasser 2 m.

ARTICLE AU8 – TRAITEMENT ENVIRONNEMENTAL ET PAYSAGER DES ESPACES NON BATIS

-Les plantations existantes doivent être maintenues. Les arbres abattus pour des besoins de constructions doivent être remplacés par des plantations équivalentes.

-Dans les opérations de constructions groupées faisant l'objet d'une composition d'ensemble approuvée, une superficie au moins égale à 10 % de celle du terrain d'assiette de l'opération sera traitée en espace vert plantée de façon appropriée.

-Toute plantation d'espèces invasives est interdite. Il est interdit de planter des haies mono-spécifiques. Lorsque la parcelle est en contact avec une zone A ou une zone N, il est interdit de planter des essences non locales ou horticoles sur la limite en contact avec la zone. Il est recommandé de planter des haies diversifiées d'essences locales dans les nouvelles plantations.

ARTICLE AU9 – PERFORMANCE ENERGETIQUE

-Les constructions nouvelles devront respecter un niveau de consommation conventionnelle d'énergie primaire en rapport à la RT en vigueur, elles devront rechercher si possible des performances énergétiques correspondant au niveau de bâtiment passif ou bâtiment à énergie positive.

ARTICLE AU10 – STATIONNEMENT

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

- Les places de stationnement seront limitées à un minimum d'emprise au sol et aménagées tout en respectant l'ambiance et le caractère des lieux.

- Les places de stationnement devront s'intégrer dans leur environnement de part :

.les constructions, adaptées : auvents, appentis, pergolas,...

.les plantations, appropriées et indigènes à raison d'un arbre pour 4 places de stationnement sur les espaces communs aménagées en surface.

10.1. Stationnement des véhicules automobile

- Constructions à destination d'habitation :

- 1 place pour 80 m² de surface de plancher avec un minimum de deux places par logement.

- 1 place supplémentaire non affectée pour 2 logements doit être ajoutée afin de pourvoir aux besoins des visiteurs.

10.2. Stationnement des deux roues

-Dans les constructions à destination d'habitat collectif, de bureaux et d'équipements recevant du public, un local ou des emplacements couverts affectés aux deux roues doit être prévu.

Sa dimension est de 1 m² pour 80 m² de surface de plancher.

Ces règles peuvent ne pas être exigées pour :

- les aménagements de bâtiments existants,
- le changement de destination.

Sous-section 3 : Equipements, réseaux et emplacements réservés

ARTICLE AU11 - CONDITIONS DE DESSERTE DES TERRAINS PAR LES VOIES PUBLIQUES OU PRIVÉES ET D'ACCÈS DES TERRAINS AUX VOIES OUVERTES AU PUBLIC

11.1. Les accès

- L'accès des constructions doit être assuré et aménagé de façon à ne pas présenter de risque pour la sécurité des usagers des voies publiques ou pour celle des personnes utilisant ces accès. Cette sécurité doit être appréciée, compte tenu notamment de la position des accès, de leur configuration ainsi que de la nature et de l'intensité du trafic.

- Le nombre des accès sur les voies publiques peut être limité dans l'intérêt de la sécurité. En particulier, lorsque le terrain est desservi par plusieurs voies, les constructions peuvent n'être autorisées que sous réserve que l'accès soit établi sur la voie où la gêne pour la circulation sera la moindre. Cette gêne sera appréciée notamment en fonction des aménagements qui pourraient être réalisés sur l'une ou l'autre voie.

11.2. Les voies nouvelles

- Les voies publiques ou privées destinées à accéder aux constructions doivent avoir des caractéristiques techniques adaptées aux usages qu'elles supportent, aux opérations qu'elles doivent desservir et notamment à l'approche du matériel de lutte contre l'incendie, comme aux véhicules de collecte des ordures ménagères.

- Les voies en impasse doivent être aménagées dans leur partie terminale de telle sorte que les véhicules puissent faire demi-tour sans manœuvre.

- La chaussée sera complétée par un espace latéral de 1,40 m minimum permettant d'assurer la circulation des piétons et ponctuellement du stationnement.

- La création de voies ouvertes à la circulation automobile et destinées à s'intégrer au réseau de circulation de la commune, est soumise aux règles suivantes :

- .largeur minimale de plate-forme : 8 m,
- .largeur minimale de chaussée : 5 m.

- Pour les lotissements et les opérations de logements groupés, il devra être prévu un espace adapté au stockage des ordures ménagères. La surface et l'accès seront adaptés à l'approche des véhicules de collecte. L'emplacement de cette plate-forme sera localisé en limite de la voie publique.

- La desserte de la zone et les principes d'accès devront s'organiser à partir du plan de l'OAP et devront être respectés.

ARTICLE AU12 - CONDITIONS DE DESSERTE PAR LES RESEAUX PUBLICS

- L'ensemble des réseaux doit être enterré.

12.1. L'assainissement

12.1.1. Les eaux usées

- Le raccordement au réseau public d'égouts est obligatoire.

- L'évacuation des eaux usées dans ce réseau peut être subordonnée à un équipement de traitement spécifique avant la mise à l'égout.

12.1.2. Les eaux pluviales

- Le rejet doit être prévu et adapté au milieu récepteur.

- Les réseaux internes aux opérations d'aménagement doivent obligatoirement être de type séparatif.

- Dans les secteurs non desservis en assainissement pluvial ou dont les collecteurs existants n'ont pas les capacités suffisantes, l'aménageur doit réaliser sur son terrain et à sa charge des dispositifs appropriés à la gestion des eaux pluviales.

A cet effet, toute étude technique nécessaire sera jointe aux différentes demandes et permis liés à l'aménagement et à la construction.

- Il est rappelé que les aménagements réalisés pour la rétention et l'écoulement des eaux pluviales ne doivent pas faire obstacle au libre écoulement des eaux de ruissellement. Les rejets seront conformes à la législation de la loi sur l'eau.

- Les eaux pluviales de toiture et de ruissellement doivent être recueillies et traitées à la parcelle à l'aide de dispositifs de stockage, de traitement conformes à la législation en vigueur, afin d'éviter la surcharge du réseau primaire. La réutilisation et le stockage des eaux de pluie est soumise au respect des prescriptions sanitaires prévues par l'arrêté du 21 août 2008.

-Les prescriptions du SCOT sur les eaux pluviales doivent être prises en compte.

12.2. L'eau potable

- Toute construction à usage d'habitation ou d'activités économiques ou de loisirs doit être raccordée au réseau public d'eau potable.

12.2. Les réseaux divers

- Dans le cas de construction nouvelle, les réseaux, quel qu'en soit le type (électricité, télécommunications, internet, et autres...), devront être aménagés en souterrain jusqu'à la limite du domaine public en un point à déterminer en accord avec les services techniques.

12.3. Les déchets ménagers et assimilés

- La collecte des déchets devra se faire en conformité avec les règlements sanitaires de la collectivité.

- Compte tenu de la mise en service de la collecte sélective des déchets, les locaux de stockage des immeubles et habitations devront être conformes aux prescriptions de la collectivité.

12.4. Les réseaux de communications électroniques

Les constructions de plus de 5 logements et les constructions à usage de bureaux et d'hébergement hôtelier devront prévoir à être reliés à un réseau haut débit.

TITRE 3 :

DISPOSITIONS APPLICABLES AUX ZONES AGRICOLES (A)

Le présent titre s'applique aux zones agricoles du PLU. Elles sont repérées sur les documents graphiques par un signe commençant par la lettre « **A** ».

La zone **A** est à protéger en raison du potentiel agronomique, biologique ou économique des terres agricoles.

Règlement de la zone A

REGLEMENT DE LA ZONE A

- La zone A correspond au secteur de la zone des espaces agricoles protégés.
- La zone A est à protéger en raison du potentiel agronomique, biologique ou économique des terres agricoles. Elle est couverte par une zone Natura 2000 en grande partie.

Sous-section 1 : Affectation des sols et destination des constructions

ARTICLE A1 – OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL INTERDITES

Toute construction est interdite, hormis les constructions autorisées sous conditions fixées à l'article A 2.
Dans certains secteurs les constructions ou installations de toute nature peuvent être interdites ou soumises à des conditions spéciales afin de tenir compte des servitudes ou risques.

ARTICLE A2 – OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL SOUMISES À CONDITIONS PARTICULIÈRES

- Sont autorisées, sous réserve de ne pas compromettre l'activité agricole ou la qualité paysagère du site et à condition d'assurer le maintien du caractère naturel, agricole ou forestier de la zone :

- L'extension des constructions à usage d'habitation existantes à la date d'approbation du PLU dans la limite de 50% de la surface totale initiale à condition que la surface totale initiale soit supérieure à 50 m² et que la surface totale de la construction après travaux n'excède pas 250 m² (existant + extensions). Le nombre de logement est plafonné à 2 logements pour une exploitation existante.

- Les annexes liées à une activité – non accolées – aux habitations existantes, sous réserve que ces annexes soient implantées à une distance maximale de 30 mètres du bâtiment principal de l'habitation dont elles dépendent, dans la limite de 50 m² de surface de plancher et d'emprise au sol (total des annexes hors piscine). La superficie du bassin de la piscine est limitée à 30 m².

- Sont autorisés mais soumis à des conditions particulières les modes d'occupation et d'utilisation du sol suivants :

- Les constructions et installations liées à la voirie et aux réseaux divers pour lesquels il pourra être fait abstraction des articles suivants.

- Les constructions, installations et ouvrages techniques nécessaires au fonctionnement des services publics ou d'intérêt collectif, sous réserve qu'elles soient compatibles avec le caractère de la zone, dès lors qu'ils ne sont pas incompatibles avec l'exercice d'une activité agricole, pastorale ou forestière dans l'unité foncière où ils sont implantés.

- Les affouillements et exhaussements de sols nécessaires à la réalisation d'équipements d'infrastructure (bassins de rétention, bassins d'infiltration...) dès lors qu'ils ne sont pas incompatibles avec l'exercice d'une activité agricole, pastorale ou forestière dans l'unité foncière où ils sont implantés.

- Les constructions et installations, les occupations et utilisations du sol et les aménagements de constructions existantes nécessaires à l'exploitation agricole.

- Les constructions et installations nécessaires aux activités de diversification de l'activité agricole (transformation, vente, accueil, gîte, agrotourisme, ...) tant qu'elles demeurent accessoires.

- Les installations classées pour l'environnement agricoles soumises à autorisation ou à déclaration.

- Pour les propriétaires démontrant un lien direct avec une exploitation agricole, les abris pour animaux parqués, d'une surface maximale de 100 m² et d'une hauteur au faîtage de 7 m au maximum. L'implantation de ces constructions pourra être adossée aux haies et boisements existants.

Un certain nombre d'activités pour l'obtention d'une autorisation au titre du régime propre à Natura 2000, doivent réaliser une évaluation des incidences. Les affouillements et exhaussements de sols, la création de plans d'eau, le drainage, l'arrachage de haies, le premier boisement ou le retournement de prairies permanentes sont concernés (arrêté préfectoral du 24 juillet 2014).

ARTICLE A3 – MIXITE SOCIALE ET FONCTIONNELLE

La zone A est à protéger en raison du potentiel agronomique, biologique ou économique des terres agricoles.

Seule la fonction d'activité agricole est autorisée.

Les gîtes et chambres d'hôtes relèvent de la destination habitation, même s'il s'agit d'une activité complémentaire à l'activité agricole. Leur aménagement dans un bâtiment existant à destination agricole nécessite un changement de destination, donnant ensuite les mêmes droits à annexes et extensions que les bâtiments d'habitation en zone A mais pas droit aux constructions nouvelles.

Se référant à l'article D.324-13 du code du tourisme, au-delà du seuil de cinq chambres pour une capacité maximale de 15 personnes, on bascule dans la sous-destination « hébergement hôtelier et touristique relevant de la destination « commerce et activité de service ». Dans ce cas, il serait à la fois nécessaire de prévoir un STECAL et/ou un changement de destination.

L'article L.151-12 du code de l'urbanisme autorise en zone agricole 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, dès lors qu'elles ne sont pas incompatibles avec l'exercice d'une activité agricole, pastorale ou forestière sur le terrain sur lequel elles sont implantées et qu'elles ne portent pas atteinte à la sauvegarde des espaces naturels et des paysages.

Le code de l'urbanisme ne permet pas le plafonnement du nombre de logements.

Sous-section 2 : Qualités urbaines, architecturales, environnementales et paysagères

ARTICLE A4 – COEFFICIENT D'EMPRISE AU SOL

- L'emprise au sol des constructions à vocation d'habitat ne doit pas dépasser 10 % des tènements concernés.
- Cette règle ne s'applique pas pour les exploitations agricoles.
- Les abris de jardin doivent avoir une superficie inférieure ou égale à 20m².

ARTICLE A5 – HAUTEURS

-La hauteur maximale est fixée :

.9 m pour les constructions à usage d'habitation,

.3,50 m à l'égout du toit pour les annexes,

.12 m pour les constructions à usage agricole.

-La hauteur au faîtage d'une construction réalisée en extension d'une habitation existante ne pourra dépasser 9 m.

En cas d'extension d'une habitation existante dépassant cette hauteur, la hauteur de la construction en extension peut s'aligner sur la hauteur du bâtiment existant.

-Cette règle peut ne pas être appliquée :

.à des dépassements ponctuels dus à des exigences fonctionnelles ou techniques,

.aux ouvrages de superstructure tels que les antennes,

.pour l'implantation des installations ou les ouvrages techniques nécessaires au fonctionnement des services publics ou d'intérêt collectif.

ARTICLE A6 – IMPLANTATIONS

6.1. Implantation par rapport à la voie et emprise publique

- Les constructions doivent être implantées avec un retrait d'au moins 10m mesurés en tout point de la construction, de l'alignement ou de la limite d'emprise qui s'y substitue.
- En outre, en bordure des voies départementales, les constructions devront s'implanter en retrait d'une bande de 15 m mesurée par rapport à l'axe des voies et instaurée en application du code de l'urbanisme.
- Ces deux règles précédentes ne s'appliquent pas concernant les extensions de bâtiments existants qui ne respecteraient pas ces dispositions.

6.2. Implantations par rapport aux limites séparatives

- La distance comptée horizontalement de tout point de ce bâtiment au point de la limite parcellaire qui en est le plus rapproché doit être au moins égale à 4 m au cas d'une ouverture dans la façade. Une possibilité peut être envisagée en limite de propriété.
- Cette règle peut ne pas être imposée :
 - .pour les aménagements et reconstructions de bâtiments existants, voir les extensions de bâtiments existants.
 - .pour les ouvrages techniques nécessaires au fonctionnement des Services Publics.

6.3. Implantations des bâtiments sur une même parcelle

- La construction de plusieurs bâtiments non contigus sur une même propriété est admise sous réserve qu'ils soient implantés à une distance minimum de 4 mètres l'un de l'autre. Dans le cas de constructions existantes qui ne respectent pas cette règle, les extensions sont néanmoins autorisées.

ARTICLE A7 – ASPECT EXTERIEUR DES CONSTRUCTIONS

7.1. L'aspect général

- Les nouvelles constructions exprimeront leur fonctionnalité et leur couleur s'intégreront au site.
- Les constructions destinées à l'exploitation agricole s'inspireront des caractéristiques des constructions locales.
- En aucun cas, les constructions et installations ne doivent par leur situation, leurs dimensions ou leur aspect extérieur porter atteinte au caractère ou à l'intérêt des lieux avoisinants, aux sites, aux paysages naturels ou urbains ainsi qu'à leur conservation.
- Les différents murs d'un bâtiment ou d'un ensemble de bâtiments aveugles ou non, visibles ou non de la voie publique, doivent présenter une unité d'aspect. Les constructions annexes seront traitées comme les façades et pignons de la construction principale.
- Les constructions à édifier ou à modifier, intégrées dans un ensemble, doivent tenir compte tout particulièrement de l'ordonnance architecturale des constructions voisines.
- Les constructions, par leur situation, leur architecture, leurs dimensions ou l'aspect extérieur des bâtiments ou ouvrages à édifier ou à modifier ne doivent pas porter atteinte au caractère ou à l'intérêt des lieux avoisinants, aux sites, aux paysages naturels ainsi qu'à la conservation des perspectives monumentales.
- Les constructions réalisées en extension des habitations existantes ainsi que les constructions d'annexes séparées des constructions principales (garages, abris...) peuvent être autorisées sous réserve de l'utilisation de matériaux en harmonie avec la construction principale.
- La volumétrie et les toitures des extensions devront notamment être en harmonie avec celles du bâtiment principal. Les vérandas peuvent être créées sur le bâti ancien sous réserve que leur architecture soit cohérente avec l'existant.
- En ce qui concerne les extensions, le souci d'intégration des constructions dans leur contexte peut conduire à proposer un vocabulaire architectural contemporain. Dans ce cas, la demande d'autorisation d'urbanisme devra mettre en avant un argumentaire architectural rigoureux, démontrant la bonne intégration de l'extension dans son environnement bâti et paysager.

7.2. Les parements extérieurs

- Les façades et pignons auront l'aspect des pierres de pays, ou seront recouverts d'un enduit ayant l'aspect du mortier de chaux ou de chaux grasse et sable, taloché ou gratté.
- L'emploi à nu de matériaux destinés à être enduits (parpaing, carreaux de plâtre) est interdit.
- L'usage en façade de fausses briques et de tous matériaux ou échantillonnage de matériaux hétéroclites et disparates non prévus à cet effet est interdit.
- Peuvent être tolérés le bois, le verre et le métal, si ces éléments rentrent dans une construction d'un apport architectural significatif.
- Les briques en restauration à l'identique ou en encadrement de baies peuvent être autorisées dans la mesure où ce matériau est caractéristique de la commune de Versailles.

7.3. Les volumes et percements

- Les caves et sous-sols enterrés sont autorisés. Les sous-sols semi enterrés sont interdits. Dans le cas des extensions, le niveau du rez-de-chaussée de l'extension pourra être le même que celui de la construction existante.
- Les portes de garage seront pleines, et de préférence à aspect bois assemblé verticalement, à peindre de couleur identique aux menuiseries de la construction principale.

7.4. Les toitures

- Les toitures des constructions d'habitation devront présenter un ou plusieurs éléments à un ou deux versants dont la pente sera comprise entre 30 et 50% au-dessus de l'horizontale. Les bâtiments agricoles ne sont pas concernés par cette règle.
- Les constructions doivent présenter des débords de toiture, en bas de pentes et en pignons, de 0.50m minimum, sauf pour les abris bois.
- Les toitures terrasses sont à limiter et doivent être en cohérence avec la volumétrie globale. Les toitures végétalisées sont autorisées et à favoriser. Une prévention est à mener contre la création des gîtes larvaires comme le moustique tigre.
- Les couvertures des constructions doivent être réalisées en harmonie avec celle des constructions voisines. Néanmoins, les couvertures des extensions devront être réalisées en conformité avec la toiture existante.
- Les couvertures seront refaites selon un principe de restauration à l'identique. Elles seront en tuiles creuses (canal) ou romanes (à emboîtement, fortement galbées, 13 unités au m²) en terre cuite de teinte rouge, rouge vieilli ou seront réalisées en tuiles de terre cuite losangées ou à côte centrale (12 à 14 unités au m²) et de teinte rouge, rouge vieilli ou brun rouge clair. Les tuiles paille, rouge orangé, brun foncé, ou panachées ne seront pas autorisées.
- L'éclairage éventuel des combles sera assuré par des ouvertures en lucarne à fronton ou à croupe, ou par des châssis de toit. La hauteur de chaque ouverture sera supérieure à sa largeur.
- Les panneaux solaires sont autorisés à condition de s'intégrer à la toiture.

7.5. Les clôtures

- Tant en bordure des voies que sur les limites séparatives, les clôtures devront être conçues de manière à s'harmoniser avec la ou les constructions existantes sur la propriété et dans le voisinage immédiat.
- L'usage de brande, de panneaux bois ou bâche en plastique est proscrit.
- Dans tous les cas, les clôtures pleines réalisées en plaques de béton entre poteaux ou en briques maintenues par des fers sont interdites.
- Les murs de clôture sont interdits, mais la reconstruction de murs existants à l'identique pourra se faire. Un muret de 50 cm de hauteur pourra être autorisé. Les clôtures seront constituées de dispositifs à claire-voie et éventuellement doublés d'une haie.
- Les enrochements et gabions sont interdits en clôture, car cette disposition est étrangère à la région et sont inadaptés au paysage sur lequel ils ont un impact négatif fort.
- L'implantation de clôtures agricoles nécessaires à l'activité agricole n'est pas soumise à déclaration et sont exclus des règles de cet article.

7.6. Les dispositions générales

- Les vérandas sont autorisées si elles s'intègrent par leur matériaux et formes avec la construction principale. Le volume de cette extension doit être pensé en fonction du volume principal de la construction sur laquelle elle se greffe, soit en s'intégrant dans le volume principal de l'habitation ou des annexes, soit en s'y accotant à la manière d'une dépendance.
- Les bâtiments annexes aux habitations, tels que garages, abris de jardin..., devront être couverts en tuiles et les murs revêtus d'un enduit. Les couleurs des tuiles et de l'enduit seront identiques à celles de l'habitation.
- Dans tous les cas d'une annexe ou d'une extension avec un toit à un ou deux versants, la pente du toit devra être identique à celle de la construction principale.
- Les antennes paraboliques, réservoirs d'eau, groupes de climatisation et autres éléments inesthétiques devront être fixés en un point non visible du domaine public.

ARTICLE A8 – TRAITEMENT ENVIRONNEMENTAL ET PAYSAGER DES ESPACES NON BATIS

Les espaces paysagers remarquables doivent être préservés et mis en valeur. Tous les travaux ou aménagements exécutés doivent être conçus dans un souci de mise en valeur de cet élément qui contribue à l'identité urbaine et paysagère du secteur.

Les plantations existantes doivent être maintenues ou remplacées par des plantations au moins équivalentes, indigènes, résistantes aux conditions climatiques et pédologiques.

En secteur A, les haies et les bosquets existants seront conservés ou remplacés et complétés afin de constituer une structure globale et cohérente du paysage et de revaloriser les fonctions écologiques et microclimatiques de la zone agricole.

Toute plantation d'espèces invasives est interdite. Il est interdit de planter des haies mono-spécifiques. Il est interdit de planter des essences non locales. Il est recommandé de planter des haies diversifiées d'essences locales dans les nouvelles plantations.

Des rideaux de végétation peuvent être imposés afin de masquer les constructions ou installations, ainsi que les dépôts de toute nature.

ARTICLE A9 – PERFORMANCE ENERGETIQUE

Il n'est pas fixé de règle.

ARTICLE A10 – STATIONNEMENT

-Les places réservées au stationnement des véhicules doivent correspondre aux besoins des constructions admises dans la zone et être réalisées en dehors des voies publiques.

Sous-section 3 : Equipements, réseaux et emplacements réservés

ARTICLE A11 - CONDITIONS DE DESSERTE DES TERRAINS PAR LES VOIES PUBLIQUES OU PRIVÉES ET D'ACCÈS DES TERRAINS AUX VOIES OUVERTES AU PUBLIC

11.1. Les accès

- Les accès et voiries publiques ou privées seront aménagés en accord avec le caractère agricole de la zone à l'aide d'éléments paysagers (allées, haies, etc.).
- L'accès des constructions doit être assuré par une voie publique, ou privée et aménagé de façon à ne pas présenter de risque pour la sécurité des usagers des voies publiques ou pour celle des personnes utilisant ces accès. Cette sécurité doit être appréciée, compte tenu notamment de la position des accès, de leur configuration ainsi que de la nature et de l'intensité du trafic.

- Le nombre des accès sur les voies publiques peut être limité dans l'intérêt de la sécurité, en particulier lorsque le terrain est desservi par plusieurs voies, l'accès à une nouvelle construction sera établi par la voie la plus sûre.

11.2. Les voies nouvelles

- Les voies publiques ou privées destinées à accéder aux constructions auront les caractéristiques techniques adaptées aux usages qu'elles supportent et devront permettre l'approche du matériel de lutte contre l'incendie. Les voies en impasse seront aménagées de telle sorte que les véhicules puissent faire demi-tour sans manœuvre.

ARTICLE A12 - CONDITIONS DE DESSERTE PAR LES RESEAUX PUBLICS

- L'ensemble des réseaux doit être, si possible, enterré.

12.1. L'assainissement

12.1.1. Les eaux usées

- Lorsqu'il existe un réseau public d'assainissement, le raccordement à ce réseau est obligatoire.
- L'évacuation des eaux usées dans ce réseau peut être subordonnée à un traitement spécifique avant la mise à l'égout.
- En l'absence de réseau public d'assainissement, l'assainissement autonome est obligatoire. Il doit être adapté à la nature géologique et à la topographie du terrain.
- L'évacuation des eaux usées non traitées dans les rivières, fossés ou réseaux d'eaux pluviales est interdite.

12.1.2. Les eaux pluviales

- Le rejet doit être prévu et adapté au milieu récepteur.
- Dans les secteurs non desservis en assainissement pluvial ou dont les collecteurs existants n'ont pas les capacités suffisantes, des mesures devront être prises pour limiter l'imperméabilisation des sols et pour assurer la maîtrise des débits et de l'écoulement des eaux pluviales et de ruissellement des parcelles.
- Les prescriptions du SCOT sur les eaux pluviales doivent être prises en compte.

12.2. L'eau potable

- Lorsqu'il existe un réseau d'alimentation en eau potable, le raccordement des constructions à usage d'habitation ou d'activité à ce réseau est obligatoire.
- En l'absence de réseau d'eau potable, des dispositions techniques permettant l'alimentation des constructions sont autorisées dans le cadre de la réglementation en vigueur.
- L'utilisation des ressources en eau autre que celles provenant du réseau public (puisage, pompage, captage) est admise pour l'usage agricole.
- Dans le cadre d'accueil du public ou d'une activité annexe, l'alimentation en eau potable si le site n'est pas raccordé au réseau public, doit être autorisée conformément aux prescriptions de code de la santé publique.

12.3. Les réseaux divers

- Dans le cas de construction nouvelle, les réseaux, quel qu'en soit le type (électricité, télécommunications, internet, ...), devront être aménagés en souterrain jusqu'à la limite du domaine public en un point à déterminer en accord avec les services techniques.
- L'utilisation des ressources en eau autre que celles provenant du réseau public (puisage, pompage, captage) est admise pour l'usage agricole.
- Une protection du réseau public contre les retours par la mise en place d'un système de disconnexion adapté et conforme doit être envisagé.

12.4. Les déchets ménagers et assimilés

- La collecte des déchets devra se faire en conformité avec les règlements sanitaires régionaux, départementaux et intercommunaux.
- Les vieux papiers, lingettes et autres, d'une manière générale, les déchets ne devront en aucun cas être l'objet d'une évacuation à l'égout même avec un broyage humide.
- Compte tenu de la mise en service de la collecte sélective des déchets, les locaux de stockage des constructions devront être conformes aux prescriptions de la collectivité compétente.

TITRE 4 :

DISPOSITIONS APPLICABLES AUX ZONES NATURELLES (N)

Le présent titre s'applique aux zones naturelles du PLU. Elles sont repérées sur les documents graphiques par un signe commençant par la lettre « **N** ».

Cette zone est composée de sites naturels ou paysages qui constituent un patrimoine important pour la commune et pour la région. Ces sites ou paysages présentent des risques importants de dégradations et doivent donc être d'abord fortement protégés de toute urbanisation. 4 secteurs composent cette zone :

- un secteur est considéré de zone naturelle forestière et distingué par la lettre **Nf**,
- un secteur est considéré de zone des étangs par la lettre **Ne**,
- un secteur est considéré de zone humide par la lettre **Nh**,
- un secteur est considéré de zone de captage par la lettre **Np**,
- un secteur de zone de loisirs **NL**.

Règlement de la zone N

REGLEMENT DE LA ZONE N

Cette zone est composée de sites naturels ou paysages qui constituent un patrimoine important pour la commune et pour la région. Ces sites ou paysages présentent des risques importants de dégradations et doivent donc être d'abord fortement protégés de toute urbanisation. Un secteur est considéré de zone naturelle forestière et distingué par la lettre Nf, un secteur est considéré de zone des étangs par la lettre Ne, un secteur est considéré de zone humide par la lettre Nh, un secteur est considéré de zone de captage par la lettre Np et un secteur NL lié aux loisirs-nature.

Sous-section 1 : Affectation des sols et destination des constructions

ARTICLE N1 – OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL INTERDITES

Toute construction et tout aménagement sont interdits, hormis les constructions autorisées sous conditions fixées à l'article N 2.

Dans certains secteurs, les constructions ou installations de toute nature peuvent être interdites ou soumises à des conditions spéciales afin de tenir compte des servitudes ou risques.

Des contraintes et prescriptions est portée par la DUP des captages de Versailles, pour la protection de la ressource en eau.

ARTICLE N2 – OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL SOUMISES À CONDITIONS PARTICULIÈRES

Sont autorisés mais soumis à des conditions particulières les modes d'occupation et d'utilisation du sol suivants:

-Les constructions et installations liées à la voirie et aux réseaux divers pour lesquels il pourra être fait abstraction des articles suivants.

-Les constructions et installations d'équipements d'intérêt collectif liés à une station d'épuration ou au captage d'eau potable.

-L'édification des clôtures est soumise à déclaration à l'exception de celles nécessaires à l'activité agricole ou forestière.

-Les constructions nécessaires à l'exploitation forestière sont autorisées conformément à l'article R.151-25 du code de l'urbanisme.

-La démolition de bâtiments et clôtures, sous réserve d'obtention d'un permis de démolir.

-La reconstruction à l'identique d'un bâtiment existant à la date d'approbation du présent P.L.U., détruit en tout ou partie à la suite d'un sinistre, dans la limite de la Surface de Plancher initiale.

-Les réparations sans modifications de l'aspect extérieur et les transformations sans changement d'affectation sur les immeubles existants avant la date d'approbation du présent P.L.U.

-Dans le cas où la nature des occupations et utilisations du sol existantes ne correspond pas à la vocation de la zone telle que prévue au P.L.U., les travaux envisagés sont autorisés sous réserve qu'ils n'aient pas pour effet d'aggraver les contraintes, nuisances ou dangers résultant de leur présence dans la zone naturelle d'intérêt esthétique, historique ou écologique.

-Les constructions et installations liées au transport de l'énergie.

-Afin de ne pas empêcher le développement de l'économie agricole d'ombrière, les constructions, aménagements et installations liés à la pisciculture en zone N ou Ne sont autorisés.

Sont autorisées, sous réserve de ne pas compromettre l'activité agricole ou la qualité paysagère du site et à condition d'assurer le maintien du caractère naturel, agricole ou forestier de la zone :

○ L'extension des constructions à usage d'habitation existantes à la date d'approbation du PLU dans la limite de 50 % de la surface totale initiale à condition que la surface totale initiale soit supérieure à 50 m² et que la surface totale de la construction après travaux n'excède pas 250 m² (existant + extensions).

○ Les annexes – non accolées – aux habitations existantes, sous réserve que ces annexes soient implantées à une distance maximale de 30 mètres du bâtiment principal de l'habitation dont elles dépendent, dans la limite de 50 m² de surface de plancher et d'emprise au sol (total des annexes hors piscine). La superficie du bassin de la piscine est limitée à 30 m².

Un certain nombre d'activités pour l'obtention d'une autorisation au titre du régime propre à Natura 2000, doivent réaliser une évaluation des incidences. Les affouillements et exhaussements de sols, la création de plans d'eau, le drainage, l'arrachage de haies, le premier boisement ou le retournement de prairies permanentes sont concernés (arrêté préfectoral du 24 juillet 2014).

Tout épandage d'engrais de synthèse et de pesticides sur les périmètres rapprochés et éloignés sera interdit.

Les prescriptions établis dans la DUP devront être pris en compte.

ARTICLE N3 – MIXITE SOCIALE ET FONCTIONNELLE

La zone N couvre les espaces naturels en raison de la qualité de ces sites et des paysages naturels.

La zone Ne concerne les étangs et la zone Nh les zones humides qui doivent être préservés ou compensés en raison de leur richesse écologique en lien avec l'eau.

La zone Np est liée aux puits de captage et des règles spécifiques de l'ARS sont à respecter.

La zone Nf est liée aux espaces boisés et des haies sont à protéger et tout abattage d'arbre est soumis à autorisation.

La zone NL est une zone liée aux loisirs-nature et peuvent accueillir de l'hébergement atypique (cabane dans les arbres, ...) et donc sans constructions en dur et sans fondation. La zone doit répondre aux exigences de l'article L.151-13 du code de l'urbanisme sur la fixation de conditions de hauteur, d'implantation et de densité des constructions autorisées.

Sous-section 2 : Qualités urbaines, architecturales, environnementales et paysagères

ARTICLE N4 – COEFFICIENT D'EMPRISE AU SOL

Il n'est pas fixé de règle.

ARTICLE N5 – HAUTEURS

- La hauteur des constructions mesurée du sol naturel au faîtage ne doit pas excéder 7 m.
- En cas d'extension, la hauteur des constructions mesurée du sol naturel au faîtage ne doit pas excéder 7 m, ou, pour le bâti existant, la hauteur des constructions existantes si celle-ci est supérieure à 7 m.
- Les combles aménageables ne peuvent constituer au maximum qu'un étage.
- La hauteur maximale des annexes est de 3,50 m à l'égout du toit.
- La hauteur des constructions ne doit pas dépasser la cime des arbres.

ARTICLE N6 – IMPLANTATIONS

6.1. Implantation par rapport à la voie et emprise publique

- Les constructions doivent être implantées avec un retrait d'au moins 10m mesurés en tout point de la construction, de l'alignement ou de la limite d'emprise qui s'y substitue.
- En outre, en bordure des voies départementales, les constructions devront s'implanter en retrait d'une bande de 15 m mesurée par rapport à l'axe des voies.
- Ces deux règles précédentes ne s'appliquent pas concernant les extensions de bâtiments existants qui ne respecteraient pas ces dispositions.

6.2. Implantations par rapport aux limites séparatives

- Les constructions doivent être implantées en retrait à 8m minimum en tout point de la construction, des limites séparatives.

6.3. Implantations des bâtiments sur une même parcelle

- La construction de plusieurs bâtiments non contigus sur une même propriété est admise sous réserve qu'ils soient implantés à une distance minimum de 4 mètres l'un de l'autre.

ARTICLE N7 – ASPECT EXTERIEUR DES CONSTRUCTIONS

7.1. L'aspect général

- En aucun cas, les constructions et installations ne doivent par leur situation, leurs dimensions ou leur aspect extérieur porter atteinte au caractère ou à l'intérêt des lieux avoisinants, aux sites, aux paysages naturels ou urbains ainsi qu'à leur conservation.
- Les différents murs d'un bâtiment ou d'un ensemble de bâtiments aveugles ou non, visibles ou non de la voie publique, doivent présenter une unité d'aspect. Les constructions annexes seront traitées comme les façades et pignons de la construction principale. Avec une possibilité d'utiliser l'aspect bois.
- Les constructions à édifier ou à modifier, intégrées dans un ensemble, doivent tenir compte tout particulièrement de l'ordonnance architecturale des constructions voisines.

7.2. Les parements extérieurs

- Les façades et pignons auront l'aspect des pierres de pays ou briques, ou seront recouverts d'un enduit ayant l'aspect du mortier de chaux ou de chaux grasse et sable, taloché ou gratté.
- L'emploi à nu de matériaux destinés à être enduits (brique creuse, parpaing, carreaux de plâtre) est interdit.
- L'usage en façade de fausses briques, bardages métalliques et plastiques et de tous matériaux ou échantillonnage de matériaux hétéroclites et disparates non prévus à cet effet est interdit.
- Peuvent être tolérés le bois, le verre et le métal, si ces éléments rentrent dans une construction d'un apport architectural significatif.

7.3. Les volumes et percements

- Dans le cas des extensions, le niveau du rez-de-chaussée de l'extension pourra être le même que celui de la construction existante.
- Les portes de garage seront pleines, et de préférence à parement bois, à peindre de couleur identique aux menuiseries de la construction principale.

7.4. Les toitures

- Les toitures des constructions devront présenter un ou plusieurs éléments à un ou deux versants dont la pente sera comprise entre 30 et 50 % au-dessus de l'horizontale.
- Les constructions doivent présenter des débords de toiture, en bas de pentes et en pignons, de 0.50m minimum, sauf pour les abris.
- Les toitures terrasses sont à limiter et doivent être en cohérence avec la volumétrie globale. Les toitures végétalisées sont autorisées et à favoriser. Une prévention est à mener contre la création des gîtes larvaires comme le moustique tigre.
- Les couvertures des constructions doivent être réalisées en harmonie avec celle des constructions voisines. Néanmoins, les couvertures des extensions devront être réalisées en conformité avec la toiture existante.
- L'éclairage éventuel des combles sera assuré par des ouvertures en lucarne à fronton ou à croupe, ou par des châssis de toit. La hauteur de chaque ouverture sera supérieure à sa largeur.
- Une pente de toit inférieure à la pente minimale autorisée pourra être tolérée pour les vérandas et pour les annexes.
- Les panneaux solaires sont autorisés à condition de s'intégrer à la toiture.

7.5. Les clôtures

- Tant en bordure des voies que sur les limites séparatives, les clôtures devront être conçues de manière à s'harmoniser avec la ou les constructions existantes sur la propriété et dans le voisinage immédiat.
- L'usage de brande, de panneaux bois ou bâche plastique est proscrit.
- Dans tous les cas, les clôtures pleines sont interdites.
- L'implantation de clôtures agricoles nécessaires à l'activité agricole n'est pas soumise à déclaration et sont exclus des règles de cet article.

7.6. Les dispositions diverses

- Les antennes paraboliques, réservoirs d'eau, groupes de climatisation et autres éléments inesthétiques devront être fixés en un point non visible du domaine public.

ARTICLE N8 – TRAITEMENT ENVIRONNEMENTAL ET PAYSAGER DES ESPACES NON BATIS

Les espaces paysagers remarquables doivent être préservés et mis en valeur. Tous les travaux ou aménagements exécutés doivent être conçus dans un souci de mise en valeur de cet élément qui contribue à l'identité urbaine naturelle et paysagère de la commune.

ARTICLE N9 – PERFORMANCE ENERGETIQUE

Il n'est pas fixé de règle.

ARTICLE N10 – STATIONNEMENT

Le stationnement des véhicules doit être assuré en dehors des voies publiques. Les besoins seront définis en fonction de la destination et de l'importance de la construction.
Les besoins de stationnement liés à la zone NL devront être assurés au sein de la zone ou à proximité et l'impact des aménagements des places doit être limité.

Sous-section 3 : Equipements, réseaux et emplacements réservés

ARTICLE N11 - CONDITIONS DE DESSERTE DES TERRAINS PAR LES VOIES PUBLIQUES OU PRIVÉES ET D'ACCÈS DES TERRAINS AUX VOIES OUVERTES AU PUBLIC

11.1. Les accès

- Pour pouvoir recevoir une construction selon l'article N2, un terrain doit avoir accès à une voie publique ou privée, soit directement, soit par l'intermédiaire d'un passage aménagé sur fonds voisins.
- Les accès et voies nouvelles privées doivent présenter des caractéristiques permettant de satisfaire aux exigences de la sécurité, de la défense contre l'incendie, de la protection civile et de la salubrité (enlèvement des ordures) et être adaptés à l'importance et à la destination de l'opération future et au trafic qu'elle pourra engendrer.
- Les accès ne doivent pas présenter de risque pour la sécurité des usagers des voies ou pour celle des personnes utilisant ces accès. Cette sécurité doit être appréciée compte tenu, notamment, de la position des accès, de leur configuration, de la pente, ainsi que de la nature et de l'intensité du trafic.
- Le nombre des accès d'un terrain à la voirie peut être limité dans l'intérêt de la sécurité. En particulier, lorsque le terrain est desservi par plusieurs voies, l'accès peut n'être autorisé que sur la voie où la gêne pour la circulation est la moindre.

11.2. Les voies nouvelles

- En cas de création d'une ou plusieurs voies, des conditions particulières pourront être imposées en matière de tracé, de largeur ou de modalités d'exécution dans l'intérêt de la circulation et de l'utilisation de certains terrains riverains ou avoisinants, ou en vue de leur intégration dans la voirie publique communale.
- Les voies en impasse à créer devront comporter un aménagement permettant aux véhicules de service de faire demi-tour à leur extrémité.

ARTICLE N12 - CONDITIONS DE DESSERTE PAR LES RESEAUX PUBLICS

12.1. L'assainissement

12.1.1. Les eaux usées

- Toute construction ou installation nouvelle doit être raccordée par des canalisations souterraines au réseau collectif d'assainissement en respectant ses caractéristiques et en respectant la réglementation en vigueur ou en réseau autonome.
- En l'absence de réseau public, toutes les eaux usées doivent être dirigées par des canalisations souterraines vers des dispositifs de traitement et d'évacuation conformes aux exigences des textes réglementaires en vigueur (notamment le règlement sanitaire départemental).
- Ces dispositifs devront être conçus de façon à permettre le branchement sur le réseau collectif si possible dès sa réalisation.
- L'évacuation des eaux usées non domestiques est subordonnée à un prétraitement conformément aux instructions des textes en vigueur.

12.1.2. Les eaux pluviales

- Les aménagements réalisés sur tout terrain doivent être tels qu'ils garantissent le libre écoulement des eaux pluviales.
- Les eaux pluviales de toiture et de ruissellement doivent être recueillies et infiltrées à la parcelle à l'aide de dispositifs de stockage, de traitement et d'infiltration conformes à la législation en vigueur.
- Un libre écoulement par rapport aux fossés existants devra être prévu.
- Les prescriptions du SCOT sur les eaux pluviales doivent être prises en compte.

12.2. L'eau potable

- Toute construction ainsi que tout local pouvant servir de jour ou de nuit au travail, au repos ou à l'agrément doit être alimenté en eau potable sous pression, par raccordement au réseau public de distribution existant (sans rallonger le réseau public).
- Dans le cadre d'accueil du public ou d'une activité annexe, l'alimentation en eau potable si le site n'est pas raccordé au réseau public, doit être autorisée conformément aux prescriptions de code de la santé publique.

12.3. Les réseaux divers

- Dans le cas de construction nouvelle, les réseaux, quel qu'en soit le type (électricité, télécommunications, internet, ...), devront être aménagés en souterrain si possible jusqu'à la limite du domaine public en un point à déterminer en accord avec les services techniques.
- Une protection du réseau public contre les retours par la mise en place d'un système de disconnexion adapté et conforme doit être envisagé.

12.4. Les déchets ménagers et assimilés

- La collecte des déchets devra se faire en conformité avec les règlements sanitaires régionaux, départementaux et intercommunaux.
- Compte tenu de la mise en service de la collecte sélective des déchets, les locaux de stockage des constructions devront être conformes aux prescriptions de la collectivité compétente.

Annexes

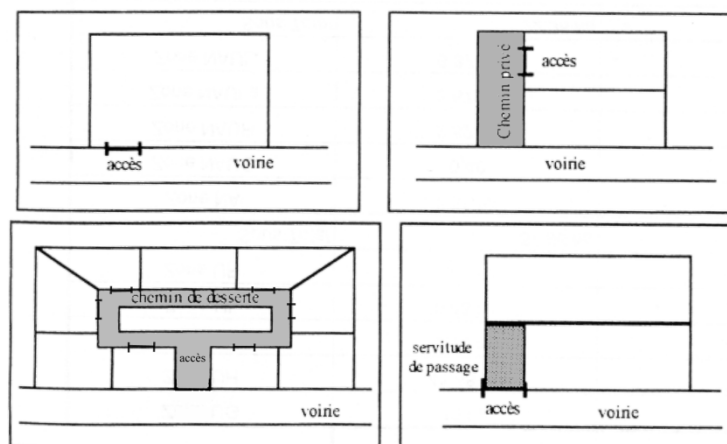
ANNEXE 1. QUELQUES DEFINITIONS A RAPPELER (à titre d'information)

Abri :

Construction annexe à l'habitation destinée à des usages domestiques : abri de jardin, abri bois, etc...

Accès :

L'accès est un passage privé, non ouvert à la circulation publique, situé sur l'emprise de la propriété ou aménagé sur fonds voisin reliant la construction.



Acrotère :

Il s'agit d'un couronnement situé à la périphérie d'une toiture-terrasse.

Alignement :

L'alignement est la limite entre le domaine public et le domaine privé des terrains riverains d'une voie ou d'un espace public. La notion de domaine public recouvre tout espace du territoire communal ouvert à l'usage direct du public : voies privées si elles sont ouvertes au public, places ...

Annexe :

Il s'agit d'un bâtiment situé sur le même terrain que la construction principale. Il est contigu ou non à celle-ci, et n'est affecté ni à l'habitation, ni à l'activité. (Exemple : garage, abri, remise à bois, réserve, cellier, atelier non professionnel, ...). On distinguera au sein des bâtiments annexes : les bâtiments dits « bâtis en dur » (matériaux de type parpaings, pierres, ...) des bâtiments de type « légers » (matériaux en bois, ...).

Attique :

Partie supérieure d'un édifice occupant 70 % maximum de la surface du niveau inférieur, en retrait des façades des niveaux inférieurs sur 50 % minimum de leur linéaire.

Baie :

Ouverture dans un mur (fenêtre, porte, etc.).

Bardage :

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

Chien-assis :

Lucarne de comble à un seul versant, dont le toit est retroussé en pente contraire à celle de la toiture générale.

Clôture :

Désigne tout type de construction (mur, muret, grille, ...etc.) ou de plantation de végétaux (haie), qui délimite un terrain qui sert à enclore 2 propriétés privées ou une propriété privée et le domaine public.

Comble :

Ensemble du volume constitué par la charpente et la couverture.

Construction et installation nécessaire aux services publics ou d'intérêt collectif :

Il s'agit de l'ensemble des équipements publics et privés y compris les résidences services, les foyers étudiants et foyers jeunes travailleurs ainsi que des postes et installations techniques liés aux réseaux hydraulique, électrique, ou gaz. Les antennes relais de téléphonie mobile ne sont pas incluses dans cette catégorie.

Cour :

Espaces libres à l'intérieur des terrains sur lesquels les pièces d'habitation ou de travail des bâtiments qui les bordent, peuvent prendre du jour et de l'air.

Encorbellement :

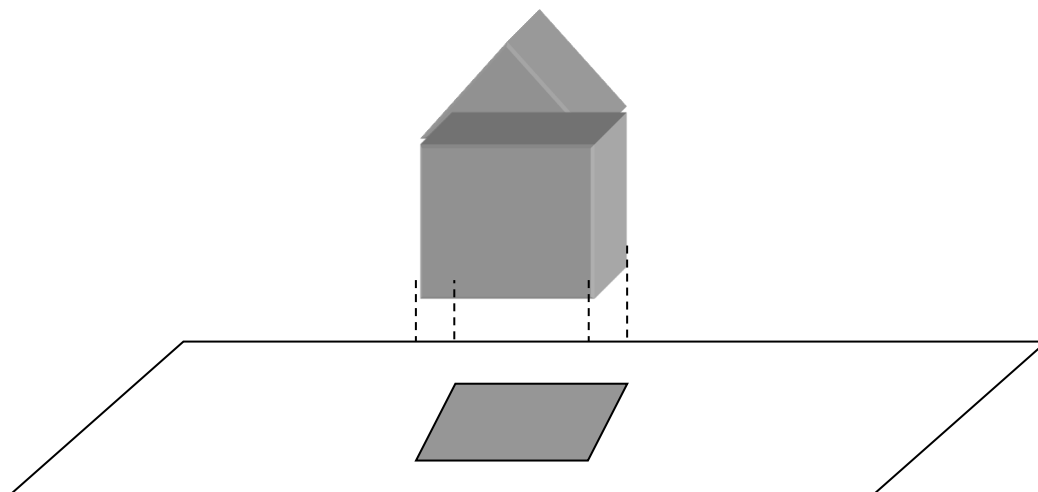
Ouvrage avec un important porte-à-faux et en surplomb par rapport au nu de la façade des étages inférieurs : balcon, étage, bow-window par exemple.

Egout du toit :

Limite basse d'un pan de couverture, vers laquelle ruissellent les eaux de pluie.

Emprise au sol :

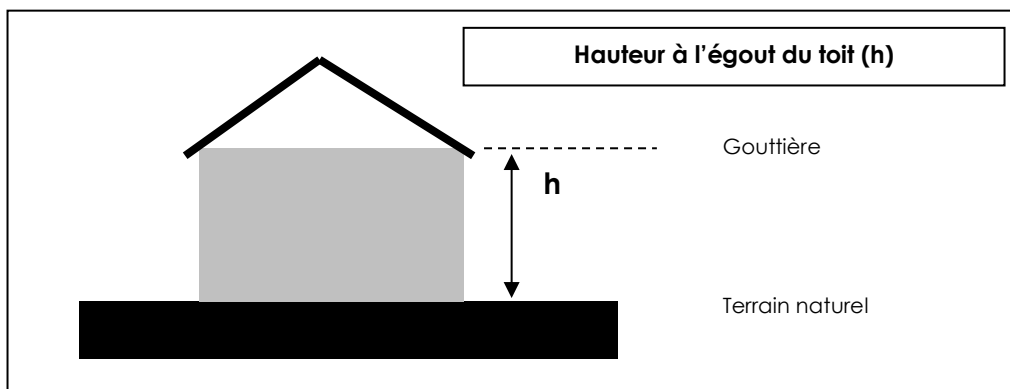
Au sens du présent règlement, l'emprise au sol des constructions correspond à la projection verticale du volume de la construction, tous débords et surplombs inclus.

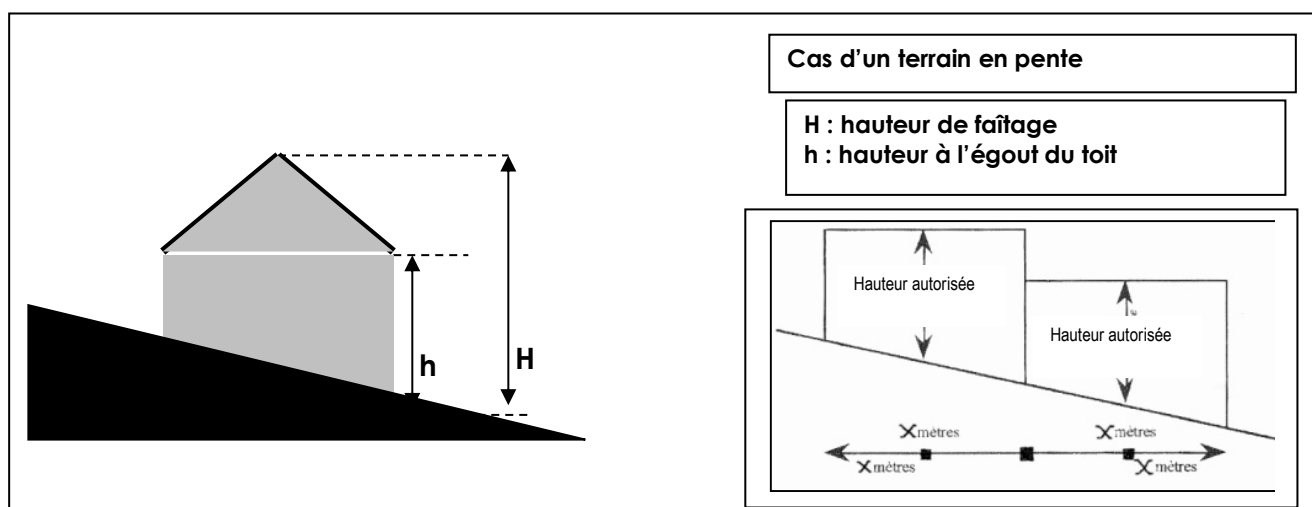
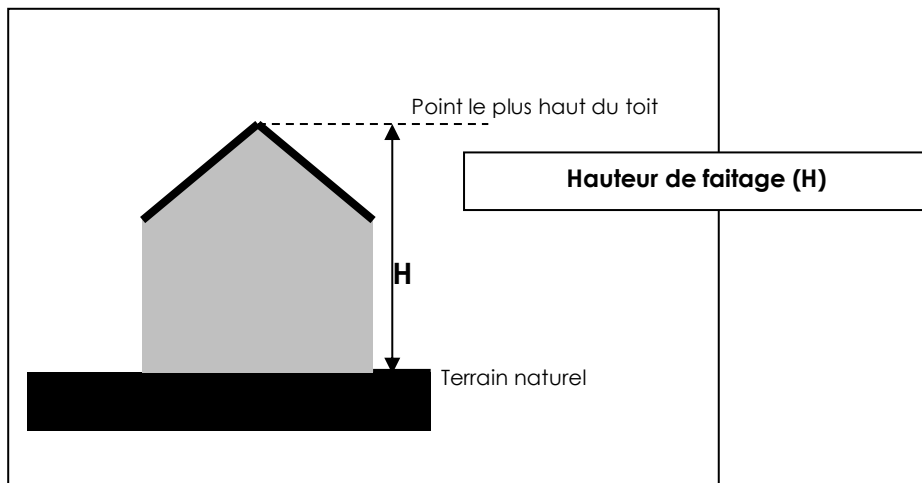
**Faîtage :**

Ligne de jonction supérieure de 2 pans de toiture, inclinés suivant des pentes opposées. (Voir : hauteur de construction).

Hauteur de construction :

Altitude limite que doivent respecter les constructions. La hauteur des constructions est mesurée à partir du terrain naturel existant avant le début des travaux, dans l'axe longitudinal de la construction jusqu'au faîtage, antennes relais inclus (sommets d'ouvrages techniques cheminées et autres superstructures exclus). Le « terrain naturel » à partir duquel s'effectuent les calculs des distances et hauteurs mentionnées dans le règlement doit être mesuré sur la parcelle intéressée et non sur les parcelles voisines ou sur la voie publique.





Dans le cas d'un terrain en pente, le point bas est pris au point médian de la ligne de plus grande pente par rapport au niveau naturel du sol avant travaux.

Limite séparative :

Ligne commune, séparant deux propriétés privées.

Lucarne :

Ensemble particulier d'une toiture permettant de réaliser une ouverture verticale, créant une vue directe.

Marge de reculement :

Distance qui sépare une construction des limites séparatives du terrain ou qui sépare plusieurs constructions entre elles. Pour les marges de reculement par rapport aux limites séparatives, la distance minimum est comptée horizontalement de tout point de la construction au point de la limite séparative qui en est la plus rapprochée. Pour les marges de reculement relatives à l'implantation de plusieurs constructions sur un même terrain, la distance minimum est comptée horizontalement entre les points les plus proches qui séparent les façades.

Mitoyenneté :

Se dit d'un élément situé sur la limite séparative et qui est propriété commune des deux propriétaires. Par extension, se dit d'un élément situé en bordure de la limite séparative.

Modénature :

Traitement ornemental (proportions, forme, galbe) de certains éléments en relief ou en creux d'un bâtiment, et en particulier des moulures.

Mur pignon :

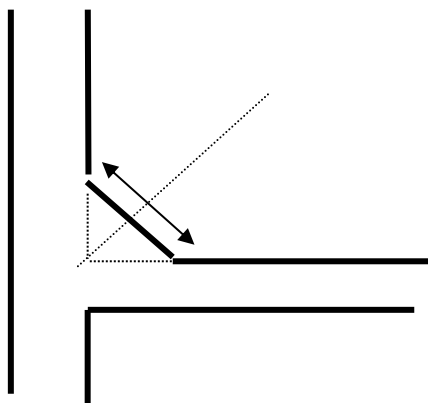
Mur extérieur réunissant les murs de façades.

Mur de soutènement :

Mur réalisé pour soutenir les terres en dessous de la clôture.

Pan coupé :

Le pan coupé est le mur perpendiculaire à la bissectrice de l'angle formé au point d'intersection de la rencontre de deux voies.



Pan de toiture :

Surface plane de toiture.

Prospect :

C'est la distance horizontale, mesurée perpendiculairement, en chaque point d'une façade avec une autre construction en vis-à-vis, une limite de terrain ou un alignement opposé d'une voie.

Point de référence (pour l'appréciation de la hauteur des constructions) :

Pour toutes les constructions, les hauteurs seront mesurées, en tout point, par rapport au niveau du terrain naturel. Le niveau du terrain naturel est le niveau du terrain pris avant toute intervention de terrassement envisagée pour l'édification de la construction.

Prospect :

Le prospect (P) est la distance minimale à respecter perpendiculairement à la baie d'éclairage et en son point le plus défavorable en cas de vue directe et entre le nu de la façade et la limite séparative en cas de jour de souffrance ou sans vue.

Saillie :

Élément, corps d'ouvrage, membre d'architecture qui est en avant de l'alignement ou du nu d'une façade.

Sous-sol :

Le sous-sol est l'étage souterrain ou partiellement souterrain d'un bâtiment.

Surface imperméabilisée :

Les surfaces imperméabilisées comprennent les surfaces bâties et les surfaces non bâties recouvertes par un matériau imperméable (voie, toiture, ...).

Surface de plancher :

Elle 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 mètre ;
- 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 ;

- des surfaces de plancher des locaux techniques nécessaires au fonctionnement d'un groupe de bâtiments ou d'un immeuble autre qu'une maison individuelle au sens de l'article L.231-1 du Code de la construction et de l'habitation, y compris les locaux de stockage des déchets ;
- des surfaces de plancher des caves ou des celliers, annexes à des logements, dès lors que ces locaux sont desservis uniquement par une partie commune ;
- d'une surface égale à 10% des surfaces de planchers affectées à l'habitation telles qu'elles résultent le cas échéant de l'application des alinéas précédents, dès lors que les logements sont desservis par des parties communes intérieures.

Rampe :

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

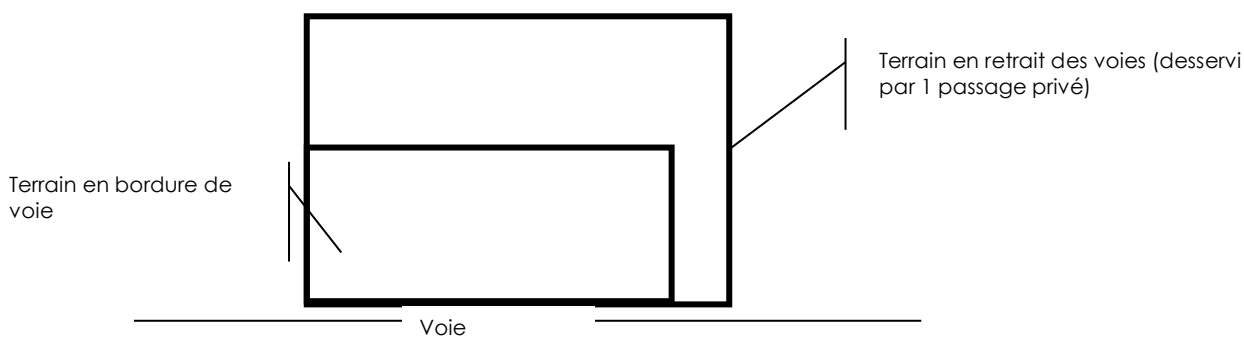
Réhabilitation / Rénovation :

Réhabilitation : remise aux normes du bâtiment existant

Rénovation : restructuration, reconstruction dans les volumes existants.

Terrain :

Un terrain est une parcelle ou un ensemble de parcelles contiguës appartenant à un même propriétaire.

Terrains situés en bordure ou en retrait des voies :**Unité foncière (ou propriété) :**

Une propriété correspond à l'ensemble des parcelles contiguës appartenant à un même propriétaire. Deux terrains appartenant à un même propriétaire, situés de part et d'autre d'une voie publique constituent deux propriétés.

Voie :

Le terme de voie s'applique aux éléments suivants :

- les routes, rues, chemins, publics ou privés existants ouverts à la circulation automobile,
- les routes, rues, chemins publics futurs figurants sur le document graphique et desservant plusieurs terrains,
- les voies privées futures ayant fait l'objet d'une autorisation (lotissement, permis de construire groupé).

Seules sont prises en compte les voies desservant plusieurs terrains (les accès aux constructions situés sur un seul terrain ne sont pas considérés comme des voies).

Notion d'ouvertures créant des vues :

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

- les fenêtres ;
- les portes-fenêtres ;
- les lucarnes ;
- les fenêtres et châssis de toit ; dont l'allège est située à moins de 1m90 du plancher (y compris les ouvertures en toiture) ;
- les balcons ;

- les loggias;
- les terrasses situées à plus de 0.60 m du terrain naturel.

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

- les percements en sous-sol à condition que la hauteur de l'ouverture au point le plus haut soit inférieure à 0,80 m par rapport au terrain naturel ;
- les portes pleines ;
- les ouvertures dont l'allège est située à plus de 1m90 du plancher (y compris les ouvertures en toiture)
- les ouvertures autres que celles mentionnées ci-dessus dont les dimensions sont inférieures ou égales à 0.50m x 0.50m à condition que ces ouvertures soient isolées les unes des autres d'au moins 0,50m et que la surface totale des ouvertures de ce type n'excède pas 5% de la surface de la façade considérée ;
- les châssis fixes et verre translucide ;
- les marches et palier des escaliers extérieurs ;
- les pavés de verre ;
- les terrasses inaccessibles (absence d'ouverture de toute nature donnant sur la terrasse) ;
- les terrasses situées à 0.60 m maximum du terrain naturel ;
- la modification des ouvertures existantes créant des vues ou leur remplacement, à condition qu'il n'y ait pas d'agrandissement.