



Commune de Bois d'Arcy

Modification simplifiée du Plan Local d'Urbanisme

4. RÈGLEMENT

*Modification simplifiée du Plan local d'urbanisme approuvée par
délibération du Conseil municipal en date du 19 novembre 2024*

SOMMAIRE

INTRODUCTION	4
1. CHAMPS D'APPLICATION DU PLU	4
2. DIVISION DU TERRITOIRE EN ZONES ET CONTENU DES DOCUMENTS GRAPHIQUES.....	4
3. ARTICULATION DU REGLEMENT AVEC LES ORIENTATIONS D'AMENAGEMENT ET DE PROGRAMMATION (OAP)	5
4. ORGANISATION ET CONTENU DU PRÉSENT RÈGLEMENT	5
5. UTILISATION DU PRÉSENT RÈGLEMENT	6
I. DISPOSITIONS GÉNÉRALES.....	7
1 – PORTEE DU REGLEMENT A L'EGARD DES AUTRES LEGISLATIONS RELATIVES A L'OCCUPATION DES SOLS.....	7
2 – RAPPELS DE DISPOSITIONS LEGISLATIVES, REGLEMENTAIRES ET JURISPRUDENTIELLES, ET DE DELIBERATIONS MUNICIPALES	8
II. LEXIQUE.....	11
III. DISPOSITIONS COMMUNES APPLICABLES EN TOUTES ZONES	28
1 - LES PROTECTIONS PAYSAGERES PATRIMONIALES ET ENVIRONNEMENTALES	28
2 - PERFORMANCE ENERGETIQUE ET ENVIRONNEMENTALE.....	31
3 – ASPECT EXTERIEUR DES CONSTRUCTIONS	32
4 - MIXITE SOCIALE	35
5 - LES REGLES SPECIFIQUES TRANSVERSALES	36
6 – CONDITIONS DE DESSERTE DES TERRAINS ET DES RESEAUX	40
7 - STATIONNEMENT	43
IV. DISPOSITIONS PARTICULIÈRES APPLICABLES EN ZONES URBAINES.....	48
ZONE UA : SECTEURS DE CENTRALITE.....	48
ZONE UC : SECTEURS DES GRANDES RESIDENCES	54
ZONE UG : SECTEURS HISTORIQUES ET RESIDENTIELS.....	59
ZONE UE : SECTEURS D'EQUIPEMENTS	66
ZONE UL : SECTEURS D'ACTIVITES	71
V. DISPOSITIONS PARTICULIÈRES APPLICABLES EN ZONES NATURELLES	76
ZONE N : ESPACES NATURELS.....	76
VI. DISPOSITIONS PARTICULIÈRES APPLICABLES EN ZONES AGRICOLES	82
ZONE A : ESPACES AGRICOLES.....	82
VII. ANNEXES	87
1. LISTE DES ELEMENTS REMARQUABLES DU PATRIMOINE BATI.....	87
2. LISTE DES ARBRES REMARQUABLES	92
3. LISTE DES ESPECES INDIGENES ADAPTEES AUX CONDITIONS CLIMATIQUES	94
4. LISTE DES ESPACES EXOTIQUES ENVAHISSANTES	97
5. CARTE D'EXPOSITION DES FORMATIONS ARGILEUSES AU PHÉNOMÈNE DE MOUVEMENT DE TERRAIN DIFFÉRENTIEL CONSÉCUTIF À LA SÉCHERESSE ET À LA RÉHYDRATATION DES SOLS ARGILEUX.....	99
6. RAPPEL DE L'ARRÊTÉ DU 22 JUILLET 2020 RELATIF AUX TECHNIQUES PARTICULIÈRES DE CONSTRUCTION DANS LES ZONES EXPOSÉES AU PHÉNOMÈNE DE MOUVEMENT DE TERRAIN DIFFÉRENTIEL CONSÉCUTIF À LA SÉCHERESSE ET À LA RÉHYDRATATION DES SOLS	100

INTRODUCTION

1. CHAMPS D'APPLICATION DU PLU

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

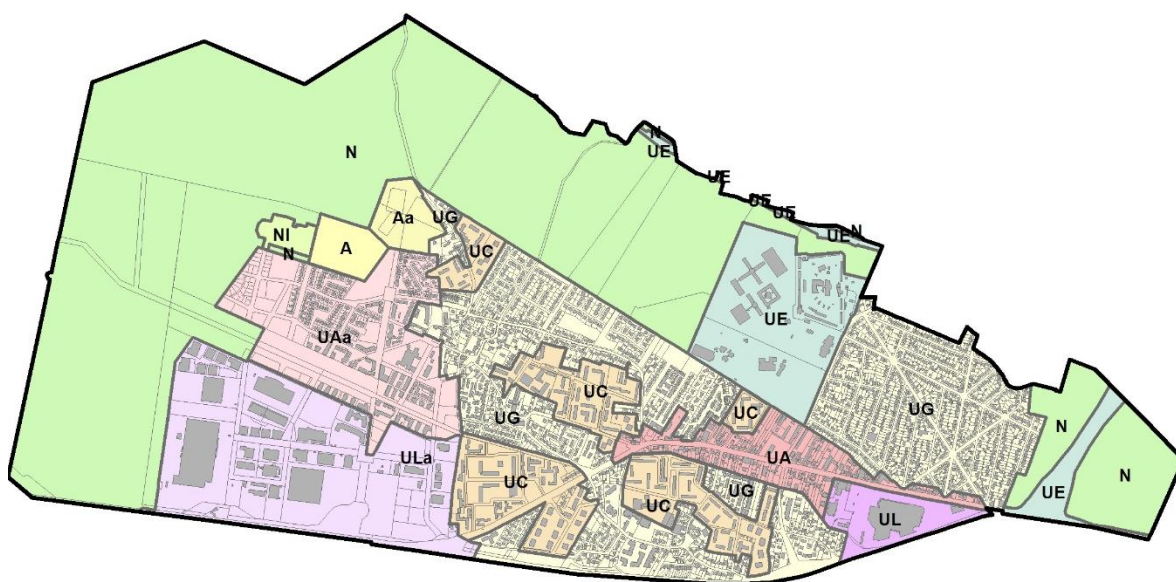
2. DIVISION DU TERRITOIRE EN ZONES ET CONTENU DES DOCUMENTS GRAPHIQUES

Les documents graphiques présentent la division du territoire en :

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

Les documents graphiques comportent également des inscriptions graphiques relatives :

- aux emplacements réservés et aux servitudes
- aux secteurs de projet
- à la protection du patrimoine bâti et paysager
- à la nature en ville



INTRODUCTION

3. ARTICULATION DU REGLEMENT AVEC LES ORIENTATIONS D'AMENAGEMENT ET DE PROGRAMMATION (OAP)

Les orientations d'aménagement et de programmation viennent compléter les dispositions réglementaires. Elles peuvent, par exemple :

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

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

4. ORGANISATION ET CONTENU DU PRÉSENT RÈGLEMENT

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

Le présent règlement est organisé en 6 parties :

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

INTRODUCTION

5. UTILISATION DU PRÉSENT RÈGLEMENT

Identification des dispositions du règlement graphique :

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

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

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

ETAPE 3 : Consulter le règlement écrit qui détaille les règles transversales et propres à chaque zone ou secteur.

Application des dispositions du règlement

Consulter :

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

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

I. DISPOSITIONS GÉNÉRALES

I. DISPOSITIONS GÉNÉRALES

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

1. Demeurent applicables, en plus des règles du PLU, les articles du règlement national d'urbanisme, à l'exception des articles R. 111-3, R. 111-5 à R. 111-19 et R. 111-28 à R. 111-30 du Code de l'urbanisme.
2. Par ailleurs, sont et demeurent applicables sur le territoire communal, les articles législatifs du Code de l'urbanisme relatifs :
 - aux périmètres de travaux publics,
 - aux périmètres de déclaration d'utilité publique,
 - à la réalisation de réseaux,
 - aux routes à grande circulation.
3. S'ajoutent de plus aux règles propres du PLU, les servitudes d'utilité publique qui font l'objet d'une notice annexée au présent dossier de PLU.
4. Les prescriptions prises au titre des autres législations spécifiques concernant l'occupation ou l'utilisation des sols s'ajoutent aux règles propres au PLU, notamment les périmètres de droit de préemption urbain.
5. Au titre de la réglementation sur l'archéologie préventive (article L. 521-1 du Code du patrimoine et article R. 425-31 du Code de l'urbanisme), toute découverte fortuite de vestiges susceptibles de présenter un caractère archéologique doit faire l'objet d'une déclaration immédiate au maire.
6. Règles de construction : tout *bâtiment* créé, étendu ou modifié en application du présent règlement doit respecter les dispositions du Code de la construction et de l'habitation et du Code civil (notamment ses articles 653 à 710 relatifs aux vues, droit de passage, servitude de cour commune, mitoyenneté, plantations, etc.), ainsi que les normes d'accessibilité pour autrui.
7. Accessibilité des personnes handicapées : en application de l'article L. 152-4 du Code de l'urbanisme, l'autorité compétente pour délivrer le permis de construire peut, par décision motivée, accorder des dérogations à une ou plusieurs règles du plan local d'urbanisme pour autoriser des travaux nécessaires à l'accessibilité des personnes handicapées à un logement existant. Il est également rappelé que pour tout *logement* construit pour autrui, les règles d'accessibilité doivent être conformes aux articles R*. 6111-5, et L. 111-1-7 et suivants du Code de la construction et de l'habitation.

I. DISPOSITIONS GÉNÉRALES

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

ADAPTATIONS MINEURES

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

ASPECT EXTERIEUR DES CONSTRUCTIONS

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

BATIMENTS DETRUIITS OU DEMOLIS

Au titre de l'article L. 111-15 du Code de l'Urbanisme, dès lors qu'il a été régulièrement édifié, la reconstruction à l'identique d'un *bâtiment* détruit ou démoli depuis moins de dix ans est autorisée nonobstant toute disposition d'urbanisme contraire, sauf si le plan local d'urbanisme en dispose autrement.

Peut également être autorisée, sauf dispositions contraires des documents d'urbanisme et sous réserve des dispositions de l'article L. 421-5, 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*.

CLOTURES

En application de la délibération du Conseil municipal du 25/09/2007, l'édification des clôtures est soumise à déclaration préalable (sauf si elle fait partie d'une construction, dans ce cas elle est incluse dans la demande de permis de construire).

CONSTRUCTIONS EXISTANTES NON CONFORMES AUX REGLES DU PLU

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

DEROGATION AUX REGLES DU PLU

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

EMPLACEMENTS RESERVES

Sur les emprises foncières classées en *emplacement réservé* sur le plan de zonage au titre de l'article L. 151-41 du Code de l'urbanisme ne sont autorisées que les occupations et utilisations du sol correspondant à la destination de cet emplacement telle qu'elle est mentionnée sur le tableau figurant sur le document graphique.

I. DISPOSITIONS GÉNÉRALES

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

PARTICIPATION DES CONSTRUCTEURS

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

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

PERMIS DE DEMOLIR

Le permis de démolir ayant été institué en application de la délibération du Conseil municipal du 25/09/2007, les démolitions sont soumises à autorisation préalable. Ce permis pourra être refusé ou n'être accordé que sous réserve de l'observation de prescriptions spéciales si les travaux envisagés sont de nature à compromettre la protection ou la mise en valeur des quartiers, des monuments et des sites. La décision sera prise en tenant compte de l'intérêt historique ou architectural de la construction et de l'impact d'une éventuelle démolition dans le paysage.

PREVENTION DU RISQUE LIE AU TRANSPORT DE MATIERES DANGEREUSES

Des dispositions particulières en matière maîtrise de l'urbanisation s'appliquent dans le périmètre des servitudes d'utilité publique (SUP) prenant en compte la maîtrise des risques autour des canalisations de transport de gaz naturel institué par l'arrêté préfectoral n° 2016246-0031 du 2 septembre 2016. Les parcelles traversées par les ouvrages de canalisations de transport de gaz naturel sont grevées d'une bande de servitude dite « non-aedificandi ». Ces périmètres sont représentés à titre indicatif sur le plan des servitudes ; en cas d'écart entre la représentation graphique et les distances figurant dans le tableau de l'arrêté préfectoral, seules ces dernières font foi, par rapport au tracé réel des canalisations.

PREVENTION DU RISQUE DE RETRAIT-GONFLEMENT DES ARGILES

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

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

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

I. DISPOSITIONS GÉNÉRALES

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

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

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

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

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

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

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

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

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

SITES ARCHÉOLOGIQUES

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

VOIES BRUYANTES

La commune de Bois d'Arcy est concernée par un arrêté préfectoral de classement acoustique des infrastructures de transport terrestre et à l'isolement acoustique des *bâtiments* dans les secteurs affectés par le bruit. Cet arrêté du 10 octobre 2000 fixe les secteurs concernés et les niveaux de nuisances sonores à prendre en compte pour la construction de *bâtiments* et pour les prescriptions techniques de nature à les réduire. Les voies et secteurs concernés sont mentionnés dans l'annexe du dossier PLU.

II. LEXIQUE

II. LEXIQUE

LEXIQUE

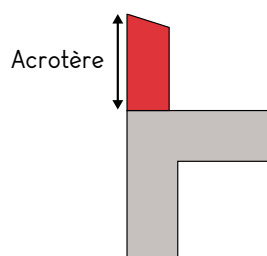
Accès et voie

L'accès est constitué par la limite entre le terrain et la voie qui le dessert, et permet l'entrée et la sortie de véhicules ou de piétons sur le terrain. Le nombre et la dimension des accès sont adaptés à l'occupation du terrain, et au type d'usage de l'accès (véhicule ou piéton).

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

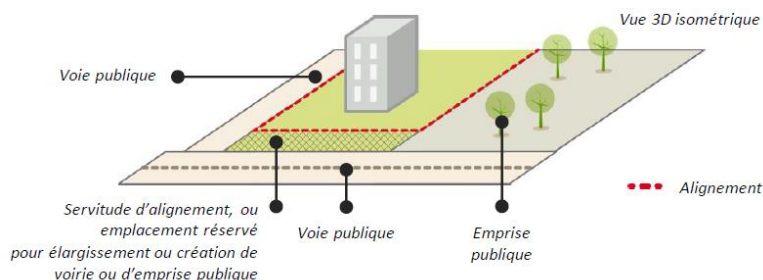
Acrotère

Muret plein ou à claire-voie établi au faîte des *façades*, à la périphérie de la toiture-terrasse d'un *bâtiment*.



Alignement

L'alignement est la limite entre la voie publique ou l'emprise publique ou la limite interne au terrain d'un *emplacement réservé* en vue de la réalisation d'une voie publique ou d'une emprise publique et la propriété riveraine.



Annexe

Voir « Construction annexe »

Arbre

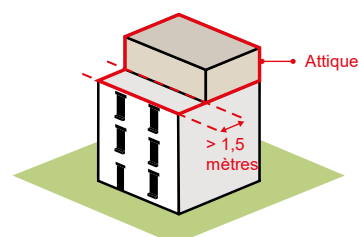
Végétal ligneux comportant un tronc sur lequel s'insèrent des branches ramifiées portant le feuillage dont l'ensemble forme le houppier. Un arbre est dit de "haute tige" doit présenter une hauteur supérieure à 2 mètres lors de la plantation et présenter une capacité de développement supérieure à 3 mètres à maturité.



Lors de la plantation

Attique

Est considéré comme attique le ou les derniers niveaux placés au sommet d'une construction et situés en retrait d'au minimum 1,5 mètre par rapport à la *façade* du niveau directement inférieur de la construction donnant sur la voie publique ou emprise publique.



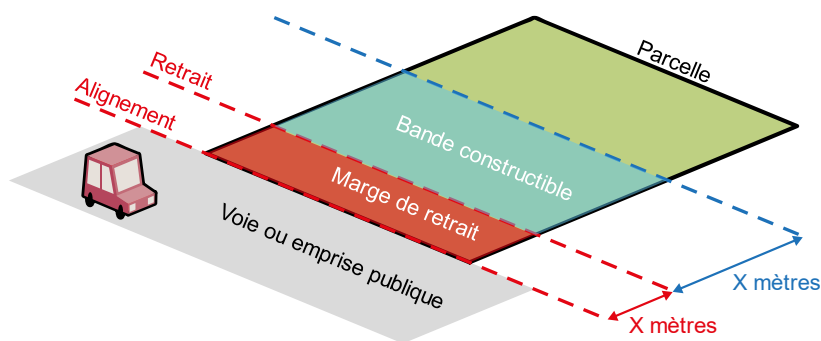
LEXIQUE

Balcon

Plate-forme à hauteur de plancher, formant saillie sur une *façade*, et fermée par une balustrade ou un garde-corps.

Bande constructible

La bande constructible correspond à la partie du terrain se situant entre le retrait fixé par rapport à l'*alignement* des voies et emprises publiques existantes à la date d'approbation du présent règlement et une profondeur donnée, calculée perpendiculairement à ce dernier.



Bâtiment

Un *bâtiment* est une construction couverte et close. Il est réalisé en élévation et peut comprendre un *sous-sol*. Il est impérativement couvert par une toiture et doté de systèmes de fermeture en permettant une *clôture* totale.

Clôture

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

Construction

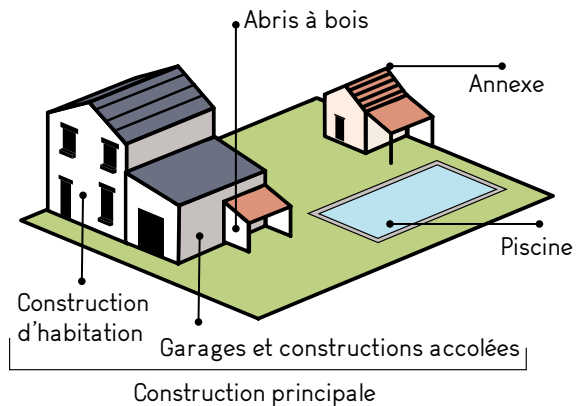
Une construction est un ouvrage fixe et pérenne, comportant ou non des fondations et générant un espace utilisable par l'Homme en *sous-sol* ou en surface. La notion de construction recouvre notamment les constructions en surplomb (constructions sur pilotis, cabanes dans les *arbres*), et les constructions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

LEXIQUE

Construction annexe

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

- une construction d'une *emprise au sol* inférieure à 10 m² et d'une hauteur inférieure à 3 mètres ;
- une construction non affectée à l'habitation ou à l'activité mais à usage d'abri de jardin, locaux techniques des *piscines*, remise à bois, chaufferie ;
- une construction non contiguë à une construction principale.



Tout élément accolé à la construction principale est considéré comme une *extension*, quel qu'en soit la hauteur et le matériau de construction, et doit respecter les mêmes règles que la construction principale. Les abris de type remise à bois dont la structure est ouverte sur au moins une des faces, d'une *emprise au sol* limitée à 4m² et d'une hauteur limitée à 2 mètres, ne sont pas concernés par cette règle.

Au sens du présent règlement, les *piscines* ne sont pas identifiées comme des constructions *annexes*. À ce titre elles ne génèrent pas d'*emprise au sol* mais doivent respecter les dispositions en matière d'espaces de *pleine terre* et d'espaces perméables.

Construction existante

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

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

Construction principale

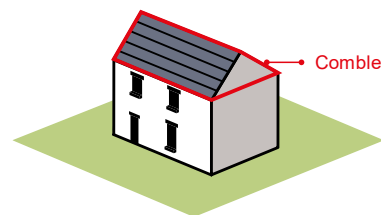
La construction principale correspond au volume bâti, notamment à destination d'habitation, qui peut comprendre un garage intégré au volume.

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

LEXIQUE

Comble

Le comble est constitué de l'espace compris entre le plancher haut et la toiture d'un bâtiment.



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

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

DÉFINITIONS	PRÉCISIONS TECHNIQUES
HABITATION	
Logement	
La sous-destination « logement » recouvre les constructions destinées au logement principal, secondaire ou occasionnel des ménages à l'exclusion des hébergements couverts par la sous-destination « hébergement ». La sous-destination « logement » recouvre notamment les maisons individuelles et les immeubles collectifs. Les chambres d'hôtes de moins de 5 unités d'hébergement sont comprises dans cette sous-destination.	Inclut : – Tous les statuts d'occupation (propriétaires, locataire, occupant à titre gratuit, etc.) et tous les logements, quel que soit le mode de financement. – Les « résidences démontables constituant l'habitat permanent de leurs utilisateurs » (ex : yourtes, tipis, etc.). – Les chambres d'hôtes, limitées à cinq chambres et quinze personnes (code du tourisme, art. D. 324-13). – Les meublés de tourisme ne proposant pas de prestations hôtelières, au sens du b) du 4° de l'article 261-D du code général des impôts.
Hébergement	
La sous-destination « hébergement » recouvre les constructions destinées à l'hébergement dans des résidences ou foyers avec service. Cette sous-destination recouvre notamment les maisons de retraite, les résidences universitaires, les foyers de travailleurs et les résidences autonomie.	Constructions à vocation sociale ou à vocation commerciale, destinées à héberger un public spécifique. Inclut les centres d'hébergement d'urgence, les centres d'hébergement et de réinsertion sociale (CHRS), les centres d'accueil de demandeurs d'asile (Cada).
COMMERCES ET ACTIVITÉS DE SERVICES	
Artisanat et commerce de détail	
La sous-destination « artisanat et commerce de détail » recouvre les constructions commerciales destinées à la présentation et vente de bien directe à une clientèle ainsi que les constructions artisanales destinées principalement à la vente de biens ou services.	Inclut les commerces de détail, notamment les épiceries, les supermarchés et les points permanents de retrait par la clientèle tels que les « drives ». Inclut également l'artisanat avec activité commerciale de vente de biens (boulangeries, charcuteries, etc.) et l'artisanat avec activité commerciale de vente de services (cordonnerie, salon de coiffure, etc.).

II. LEXIQUE

Restauration	
La sous-destination « restauration » recouvre les constructions destinées à la restauration ouverte à la vente directe pour une clientèle commerciale.	N'inclut pas la restauration collective (salariés ou usagers d'une entreprise ou administration).
Commerce de gros	
La sous-destination « commerce de gros » recouvre les constructions destinées à la présentation et la vente de biens pour une clientèle professionnelle.	Toutes constructions destinées à la vente entre professionnels.
Activités de services où s'effectue l'accueil d'une clientèle	
La sous-destination « activité de service où s'effectue l'accueil d'une clientèle » recouvre les constructions destinées à l'accueil d'une clientèle pour la conclusion directe de contrat de vente de services ou de prestation de services et accessoirement la présentation de biens.	Inclut : – Les constructions où s'exerce une profession libérale (médecin, avocat, architecte, etc.) – Toutes les constructions permettant l'accomplissement de prestations de services fournies à des particuliers ou à des professionnels : assurances, banques, agences immobilières, agences de location de véhicules, salles de sport, magasins de téléphonie mobile, etc.
Hébergement hôtelier et touristique	
La sous-destination « hébergement hôtelier et touristique » recouvre les constructions destinées à l'hébergement temporaire de courte ou moyenne durée proposant un service commercial. Les chambres d'hôtes de 5 unités d'hébergement et plus sont comprises dans cette sous-destination.	Inclut tous les hôtels et toutes les constructions démontables ou non, destinées à délivrer des prestations hôtelières au sens du b) du 4° de l'article 261-D du code général des impôts (réunissant au moins trois des prestations suivantes : petit-déjeuner, nettoyage des locaux, fourniture de linge de maison, réception, même non personnalisée, de la clientèle) Inclut notamment : les résidences de tourisme, les villages résidentiels de tourisme, les villages et maisons familiales de vacances et les <i>bâtiments</i> nécessaires au fonctionnement des terrains de camping et des parcs résidentiels de loisirs.
Cinéma	
La sous-destination « cinéma » recouvre toute construction répondant à la définition d'établissement de spectacles cinématographiques mentionnée à l'article L. 212-1 du code du cinéma et de l'image animée accueillant une clientèle commerciale.	Toute construction nécessitant d'obtenir une autorisation d'exploitation et l'homologation de la salle et de ses équipements de projection.
AUTRES ACTIVITÉS DES SECTEURS SECONDAIRES ET TERTIAIRES	
Industrie	
La sous-destination « industrie » recouvre les constructions destinées à l'activité extractive et manufacturière du secteur primaire, les constructions destinées à l'activité industrielle du secteur secondaire ainsi que les	Constructions industrielles ou artisanales affiliées à l'industrie (construction automobile, construction

II. LEXIQUE

constructions artisanales du secteur de la construction ou de l'industrie. Cette sous-destination recouvre notamment les activités de production, de construction ou de réparation susceptibles de générer des nuisances.	aéronautique, ateliers métallurgiques, maçonnerie, menuiserie, peinture, ...).
Entrepôt	
La sous-destination « entrepôt » recouvre les constructions destinées au stockage des biens ou à la logistique.	Constructions destinées au stockage des biens ou à la logistique, et incluant notamment les locaux logistiques dédiés à la vente en ligne et les centres de données.
Bureau	
La sous-destination « bureau » recouvre les constructions destinées aux activités de direction et de gestion des entreprises des secteurs primaires, secondaires et tertiaires.	Constructions destinées au travail tertiaire, les sièges sociaux des entreprises privées et les différents établissements assurant des activités de gestion financière, administrative et commerciale.
Centre de congrès et d'exposition	
La sous-destination « centre de congrès et d'exposition » recouvre les constructions destinées à l'événementiel polyvalent, l'organisation de salons et forums à titre payant.	Constructions de grandes dimensions, notamment les centres, les palais et les parcs d'exposition, les parcs d'attractions, les zéniths, etc.

ÉQUIPEMENTS D'INTÉRÊT COLLECTIF ET SERVICES PUBLICS

Locaux et bureaux des administrations publiques et assimilés

La sous-destination « locaux et bureaux accueillant du public des administrations publiques et assimilés » recouvre les constructions destinées à assurer une mission de service public. Ces constructions peuvent être fermées au public ou ne prévoir qu'un accueil limité du public. Cette sous-destination comprend notamment les constructions de l'État, des collectivités territoriales, de leurs groupements ainsi que les constructions des autres personnes morales investies d'une mission de service public.	– Constructions des porteurs d'une mission de service public, que l'accueil du public soit une fonction principale du <i>bâtiment</i> (mairie, préfecture, etc.) ou une <i>annexe</i> (ministère, services déconcentrés de l'État) ou une maison de service public. – Constructions permettant d'assurer des missions régaliennes de l'État (commissariat, gendarmerie, caserne de pompiers, établissements pénitentiaires, etc.). – Bureaux des organismes publics ou privés, délégataires d'un service public administratif (Acos, Urssaf, etc.) ou d'un service public industriel et commercial (SNCF, RATP, régie de transports publics, VNF, etc.).
--	--

Locaux techniques et industriels des administrations publiques et assimilés

La sous-destination « locaux techniques et industriels des administrations publiques et assimilés » recouvre les constructions des équipements collectifs de nature technique ou industrielle. Cette sous-destination comprend notamment les constructions techniques nécessaires au fonctionnement des services publics, les constructions techniques conçues spécialement pour le fonctionnement de réseaux ou de services urbains, les constructions industrielles concourant à la production d'énergie.	– Équipements d'intérêt collectif nécessaires à certains services publics (fourrières automobiles, dépôts de transports en commun, stations d'épuration, etc.). – Constructions permettant la production d'énergie reversée dans les réseaux publics de distribution et de transport d'énergie, locaux techniques nécessaires comme els transformateurs électriques, etc.
---	--

II. LEXIQUE

Établissements d'enseignement, de santé et d'action sociale	
La sous-destination « établissements d'enseignement, de santé et d'action sociale » recouvre les équipements d'intérêts collectifs destinés à l'enseignement ainsi que les établissements destinés à la petite enfance, les équipements d'intérêts collectifs hospitaliers, les équipements collectifs accueillant des services sociaux, d'assistance, d'orientation et autres services similaires.	– Établissements d'enseignement (maternelle, primaire, collège, lycée, université, grandes écoles), établissements d'enseignement professionnels et techniques, établissement d'enseignement et de formation des adultes. – Hôpitaux, cliniques, maisons de convalescence, maisons de santé privées ou publiques (code de la santé publique, art. L. 6323-3) assurant le maintien de services médicaux dans les territoires sous-équipés (lutte contre les déserts médicaux).
Salles d'art et de spectacles	
La sous-destination « salles d'art et de spectacles » recouvre les constructions destinées aux activités créatives, artistiques et de spectacle, musées et autres activités culturelles d'intérêt collectif.	Salles de concert, théâtres, opéras, etc.
Équipements sportifs	
La sous-destination « équipements sportifs » recouvre les équipements d'intérêts collectifs destinés à l'exercice d'une activité sportive. Cette sous-destination comprend notamment les stades, les gymnases ainsi que les piscines ouvertes au public.	- Stades dont la vocation est d'accueillir du public pour des événements sportifs privés (stades de football...) - Équipements sportifs ouverts au public en tant qu'usagers (piscines municipales, gymnases...).
Autres équipements recevant du public	
La sous-destination « autres équipements recevant du public » recouvre les équipements collectifs destinés à accueillir du public afin de satisfaire un besoin collectif ne répondant à aucune autre sous-destination définie au sein de la destination « Équipement d'intérêt collectif et services publics ». Cette sous-destination recouvre notamment les lieux de culte, les salles polyvalentes, les aires d'accueil des gens du voyage.	Autres équipements collectifs dont la fonction est l'accueil du public à titre temporaire, pour pratiquer un culte (églises, mosquées, temples...) pour tenir des réunions publiques, organiser des activités de loisirs ou de fête (salles polyvalentes, maisons de quartier...), assurer la permanence d'un parti politique, d'un syndicat, d'une association, pour accueillir des gens du voyage.
EXPLOITATIONS AGRICOLES ET FORESTIÈRES	
Exploitation agricole	
La sous-destination « exploitation agricole » recouvre les constructions destinées à l'exercice d'une activité agricole ou pastorale. Cette sous-destination recouvre notamment les constructions destinées au logement du matériel, des animaux et des récoltes.	Toutes constructions concourant à l'exercice d'une activité agricole au sens de l'article L. 3111-1 du Code rural et de la pêche maritime.
Exploitation forestière	
La sous-destination « exploitation forestière » recouvre les constructions et les entrepôts notamment de stockage du bois, des véhicules et des machines permettant l'exploitation forestière.	Notamment les scieries, maisons forestières, etc.

LEXIQUE

Emplacement réservé

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

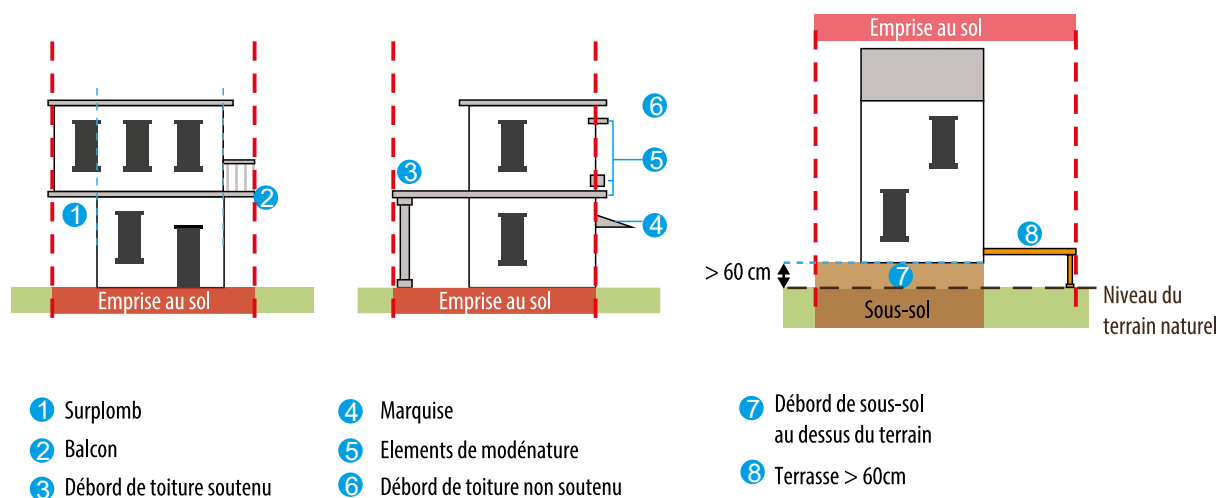
Emprise au sol

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

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

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

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



LEXIQUE

Espaces éco-aménagés

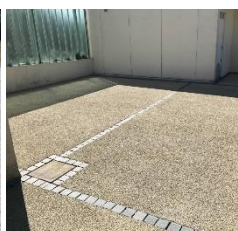
Espaces aménagés de manière à permettre l'infiltration des eaux pluviales. Ces espaces éco-aménagés peuvent prendre la forme d'espaces verts de *pleine terre*, de toitures/murs/terrasses végétalisées ou d'espaces au sol poreux et perméables.

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

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



Gravillon



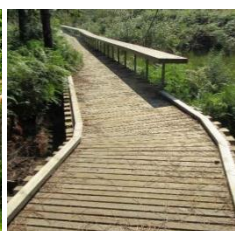
Béton drainant



Dalle alvéolaire



Pavés à joints enherbés



Platelage bois

Espaces libres ou espaces non bâtis

Sont considérés comme espaces libres, ou espaces non bâtis, toutes les surfaces de l'*unité foncière* restantes après déduction de l'*emprise au sol* des constructions.

Espace vert de pleine terre

Un espace vert de pleine terre est un espace de jardin végétalisé qui doit permettre l'infiltration des eaux et qui ne dispose d'aucun traitement de sol autre que la terre. Un espace est considéré comme « de pleine terre » au sens du présent règlement lorsque qu'il n'existe aucun élément bâti ou ouvrages sous sa surface. Les allées piétonnes non imperméabilisées et de moins d'1 mètre de largeur réalisées par des pavés à joints enherbés, dalles en pas japonais, sable stabilisé, platelage bois, etc. sont considérés dans le calcul des espaces verts de pleine terre.

N'entrent pas dans la définition de la pleine terre les espaces de terrasses, accès piétons imperméables ou de plus d'1 mètre de large, *piscines* et abords, circulation et stationnement des véhicules quel que soit le traitement.

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

LEXIQUE

Espace vert perméable

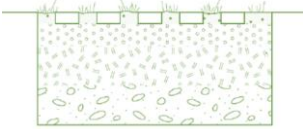
Les espaces verts alternatifs aux seuls vrais « espaces verts de *pleine terre* » sont également susceptibles de participer à la rétention des eaux pluviales et de lutter contre le phénomène d'îlot de chaleur urbain. Du fait de l'intérêt écologique moindre de ces espaces par rapport aux espaces verts de *pleine terre*, il leur est appliqué un « coefficient de valeur écologique » permettant de pondérer leur prise en compte dans le calcul des espaces verts à réaliser qui est défini de la manière suivante.

Le coefficient de valeur écologique est calculé comme suit :

Superficie du type de surface concerné multipliée par sa valeur écologique.
Ainsi :

Rappel : les obligations en *pleine terre* ne peuvent pas être remplies autrement que par de la *pleine terre*. Les obligations d'espace vert perméable viennent s'ajouter aux obligations de *pleine terre*.

100 m² d'espace en pleine terre
=
125 m² d'épaisseur de terre végétale d'au moins 80 cm
ou
167 m² d'épaisseur de terre végétale d'au moins 40 cm
ou
200 m² de surface perméable ayant un coefficient de ruissellement faible

Surface	Pondération par rapport au coefficient d'espace vert de plein terre	Exemple de surface	
Espace vert de pleine terre	1		Cf. définition « espace vert de pleine terre »
Surface imperméable + terre végétale supérieure à 80 cm d'épaisseur	0,8	Espace vert sur dalle Toiture avec capacité de stockage	
Surface imperméable + de terre végétale supérieur à 40 cm d'épaisseur	0,6	Espace vert sur dalle Toiture avec capacité de stockage	
Surface perméable ayant un coefficient de ruissellement faible	0,5	Revêtement perméable de type dalle gazon, graviers, sable tassé...	
Surface imperméables recouvertes de substrat minéral < 15 cm	0,5	Surface végétalisées extensives (mousses, graminées sur dalle / toiture) murs végétaux	
Surfaces partiellement perméables au coefficient de ruissellement inférieur à 50 %	0,3	Pavés à larges joints, bétons poreux...	

LEXIQUE

Essences indigènes adaptées aux conditions bioclimatiques

Voir la liste présentée en annexe du présent règlement.

Extension

Tout agrandissement d'une construction, avec ou sans augmentation de la *surface de plancher*, avec ou sans augmentation de l'*emprise au sol* (dans ce dernier cas, simple *surélévation*).

Façade

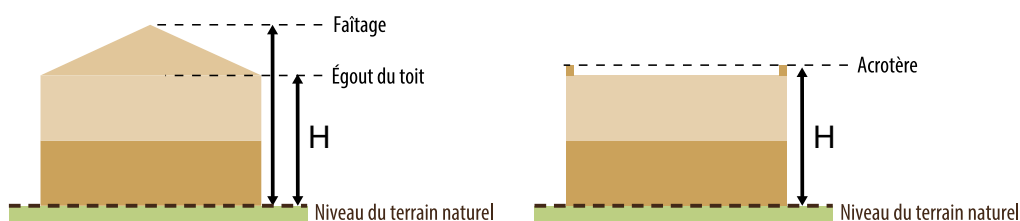
Les façades d'un *bâtiment* ou d'une construction correspondent à l'ensemble de ses parois extérieures hors toiture. Elles intègrent tous les éléments structurels, tels que les baies, les bardages, les ouvertures, l'isolation extérieure et les éléments de modénature. On distingue la façade principale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

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

Faîtage

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

Hauteur des constructions



La hauteur totale d'une construction, d'une *façade*, ou d'une installation correspond à la différence de niveau entre son point le plus haut et son point le plus bas situé à sa verticale. Elle s'apprécie par rapport au niveau du terrain existant avant travaux, à la date de dépôt de la demande. Le point le plus haut à prendre comme référence correspond au *faîtage* de la construction, ou au sommet de l'*acrotère*, dans le cas de toitures-terrasses ou de terrasses en *attique*. Les installations techniques (antennes, cheminées, cabines d'ascenseur, chaufferies, climatisation) sont exclues du calcul de la hauteur dans la limite de 3 m de hauteur.

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

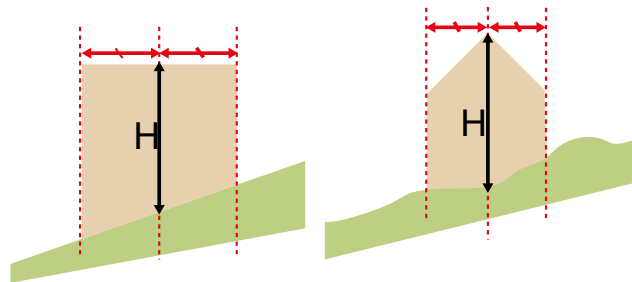
II. LEXIQUE

LEXIQUE

Modalités de calcul de la hauteur en cas de terrain en pente :

Dans le cas d'un terrain en pente, la hauteur est mesurée à la moitié de la largeur de la *façade* ou du *pignon*.

Si la longueur de *façade* excède 20 m, elle est divisée en tranches dont aucune n'excède 20 m, la hauteur est calculée au milieu de chaque tranche.



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

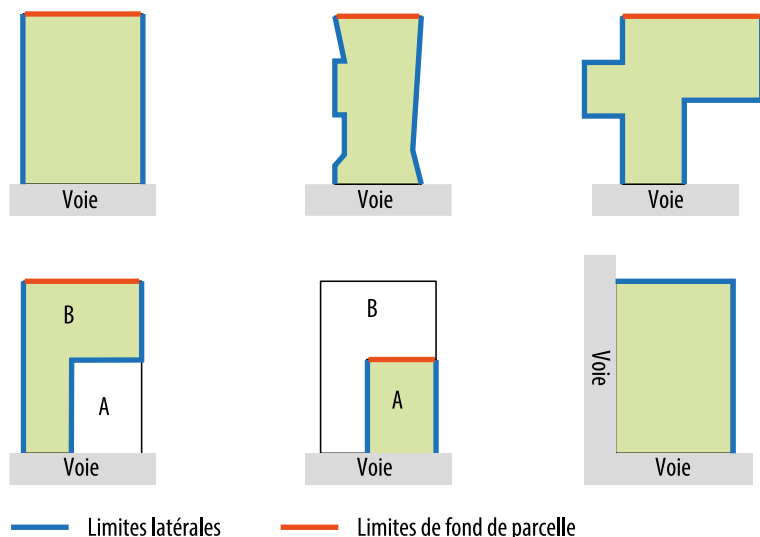
Les installations qualifiées de dangereuses, inconfortables ou insalubres sont répertoriées dans une nomenclature établie par décret au conseil d'état. La réglementation relative aux installations classées est fixée par la loi n° 76663 du 19 juillet 1976 et le décret n° 77-1133 21 septembre 1977. Cette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

Limites séparatives latérales et de fond de parcelle

Les limites séparatives correspondent aux limites entre le terrain d'assiette de la construction, constitué d'une ou plusieurs *unités foncières*, et le ou les terrains contigus.

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

Les limites séparatives peuvent être distinguées en deux types : les limites latérales et les limites de fond de terrain. Le fond de parcelle est le fond opposé à la voie publique ou privée carrossable qui dessert la parcelle.



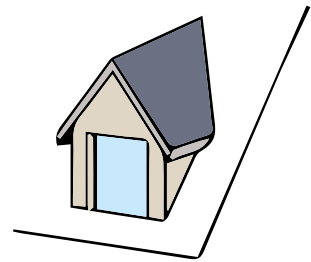
Loggia

Balcon couvert dont le fond est en retrait par rapport au nu de la *façade*.

LEXIQUE

Lucarne

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

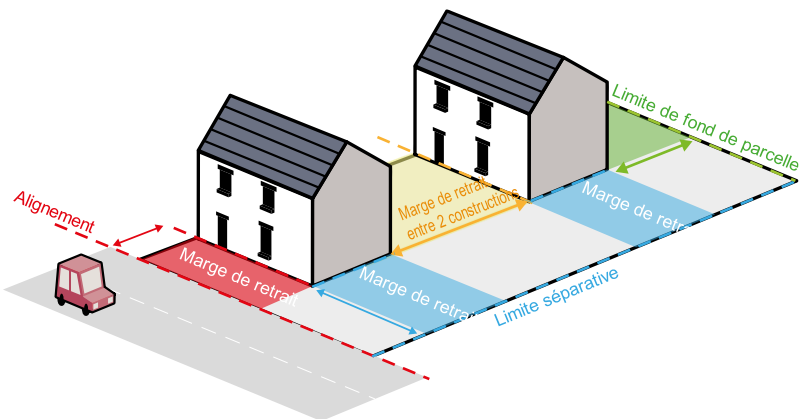


Marge de recul ou de retrait

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

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

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



Ouverture

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

Ouvertures créant des vues

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

- les ouvertures (jour de souffrance) situées à moins de 1,90 m au-dessus du plancher
- les fenêtres,
- les portes-fenêtres,
- les *lucarnes*,
- les *balcons*,
- les *loggias*,
- les terrasses situées à plus de 0,60 m du terrain naturel,

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

II. LEXIQUE

- les ouvertures (jour de souffrance) situées à 1,90 m ou plus au-dessus du plancher
- les percements en *sous-sol*, à condition que le point le plus haut de l'ouverture ne soit pas situé à plus de 0,80 m au-dessus du terrain naturel,
- les portes pleines ou à vitrage translucide,
- les châssis de toit à plus de 1,90 m du plancher de la pièce desservie,
- les châssis fixes à verre translucide,
- les marches et palier des escaliers extérieurs,
- les pavés de verre,
- les terrasses inaccessibles (absence d'ouverture de toute nature donnant sur la terrasse hors accès technique et d'entretien)
- les terrasses situées au maximum à 0,60 m de hauteur par rapport au terrain naturel

Ouverture de toit

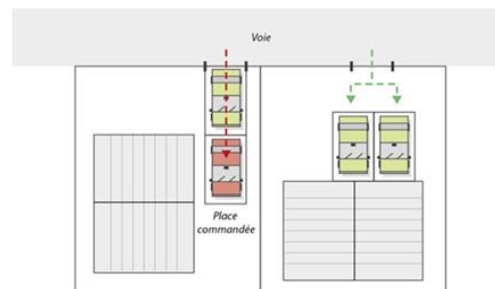
Ouverture à châssis vitré, ouvrant ou non, pratiquée dans la couverture (fenêtre de type Vélux).

Pan d'une toiture

Surface plane formée par un versant de toiture.

Place commandée

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



Piscine

Une piscine est un bassin artificiel étanche rempli d'eau dont les dimensions permettent à un être humain de s'y plonger au moins partiellement. La piscine concerne également la catégorie jacuzzi.

Parement :

Le parement correspond à la face d'un élément de construction conçu pour rester apparent, qui peut faire l'objet de nombreux traitements mécaniques ou chimiques.

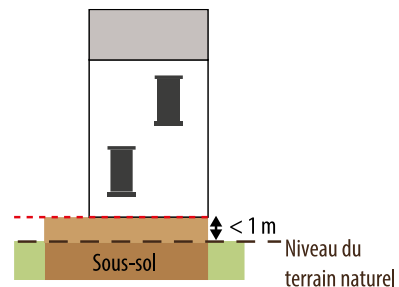
Pignon et mur pignon :

Le pignon est la partie supérieure et triangulaire d'un mur qui supporte la charpente du toit. Dans l'acception moderne, le mur pignon est souvent situé comme mur mitoyen en opposition au mur de *façade* principale dans la rue. Il peut alors être le support d'une toiture terrasse et ne pas avoir de sommet triangulaire, avoir une gouttière s'il est sous une croupe, et avoir des fenêtres s'il n'est pas en vis-à-vis.

LEXIQUE

Sous-sol

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



Surélévation

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

Surface de plancher

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

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

Terrasse inaccessible

Une terrasse est considérée comme inaccessible si elle ne présente pas d'ouverture permettant un accès régulier, hors accès technique permettant l'entretien des blocs de climatisation, machinerie d'ascenseur, végétalisation de la toiture, etc.

LEXIQUE

Terrain d'angle :

Est considéré comme un terrain d'angle, tout terrain pour lequel deux côtés ou plus forment un angle sur voie ou emprise publique.

Unité foncière

Une unité foncière est constituée par la ou les parcelles contigües d'un seul tenant appartenant à un même propriétaire ou à la même indivision.

III. DISPOSITIONS COMMUNES APPLICABLES EN TOUTES ZONES

III. DISPOSITIONS COMMUNES APPLICABLES EN TOUTES ZONES

1 - LES PROTECTIONS PAYSAGERES PATRIMONIALES ET ENVIRONNEMENTALES

ESPACES BOISES CLASSES (L. 113-1 ET L. 113-2 DU CODE DE L'URBANISME)

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

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

Le classement interdit tout changement d'affectation ou tout mode d'occupation du sol de nature à compromettre la conservation, la protection ou la création des boisements.

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

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

PROTECTION DES LISIERES DE BOIS ET FORETS

Dans les zones de protection mentionnées sur le plan de zonage, comme marges de protection des lisières de bois et forêts :

- **En dehors des sites urbains constitués** à l'exclusion des *bâtiments* à usage agricole : toute construction nouvelle est interdite dans une bande de 50 mètres d'épaisseur mesurée par rapport à la lisière. Peuvent toutefois être autorisés :
 - la réfection et l'*extension* limitée des constructions existantes, dès lors qu'il n'y a pas d'avancée vers le massif ;
 - les installations et aménagements nécessaires à l'entretien et la gestion forestière ;
 - les travaux nécessaires à la conservation ou la protection de ces espaces boisés, ainsi que des cheminements piétonniers balisés ;
 - les aménagements légers nécessaires à l'exercice des activités agricoles de sylviculture ou forestières ;
 - les aménagements d'intérêt public compatibles avec la destination de la *marge de recul* (bassins paysagers de rétention des eaux pluviales, aires de jeux, *clôture* pour protéger des milieux ou des espèces sensibles à une fréquentation importante des promeneurs, bancs, panneaux indicateurs...).

De façon générale, les aménagements et installations admis ne doivent pas compromettre la protection des sols en bordure du front boisé et doivent avoir un caractère de réversibilité.

- **Dans les sites urbains constitués** : la protection au titre des lisières ne s'applique pas. Il est toutefois recommandé d'éviter toute nouvelle construction ou *extension* dans une bande de 15 mètres d'épaisseur mesurée par rapport à la lisière afin de ne pas nuire au système racinaire et d'éviter les problèmes de sécurité, de salubrité et d'égavage.

Il est par ailleurs précisé que la limite graphique figurant sur le plan est indicative, la marge de 50 m s'apprécie par rapport à la limite physique réelle du massif telle qu'elle est constatée sur le terrain au moment de l'élaboration du document d'urbanisme. Selon la taille et l'âge du peuplement sylvicole l'aspect de la lisière peut être plus ou moins visible.

III. DISPOSITIONS COMMUNES APPLICABLES EN TOUTES ZONES

1 - LES PROTECTIONS PAYSAGERES PATRIMONIALES ET ENVIRONNEMENTALES

ESPACES PAYSAGERS PROTEGES (L. 151-23 DU CODE DE L'URBANISME)

Les espaces paysagers protégés et figurant comme tels sur le plan de zonage sont soumis aux dispositions de l'article L. 151-23 du Code de l'urbanisme. Il s'agit de sites à protéger ou à mettre en valeur pour des motifs d'ordre esthétique, historique ou écologique. Toute construction ou aménagement y est interdit. Seuls sont autorisés sous condition d'un aménagement paysager qualitatif :

- Les cheminements piétons et/ou cycles de nature *perméable* ou végétalisée ;
- Les aires de jeux et de sports de nature *perméable* ou végétalisée ;
- Toutes constructions et aménagements liés au fonctionnement et à la mise en valeur du canal (rigole des Clayes) et de ses abords ainsi qu'au maintien des fonctionnalités écologiques de la ZNIEFF ;
- Les ouvrages et aménagements des services publics et d'intérêt général (bassin de gestion des eaux pluviales, canalisations...).

ALIGNEMENTS D'ARBRES PROTEGES (L. 151-23 DU CODE DE L'URBANISME)

Les arbres seront maintenus ou remplacés par des *arbres* d'essences indigènes adaptées aux conditions bioclimatiques en nombre et en surface au moins équivalents.

ARBRES REMARQUABLES PROTEGES (L. 151-23 DU CODE DE L'URBANISME)

Sont interdits les coupes et abattages d'*arbres* remarquables identifiés sur le document graphique et détaillés en annexe du règlement, sauf pour des motifs sanitaires ou de sécurité des personnes et des biens dûment justifiés par un diagnostic sanitaire. Il est interdit d'impacter le houppier ou le système racinaire de l'*arbre* ni de nuire à terme à son développement.

CORRIDORS ECOLOGIQUES (L. 151-23 DU CODE DE L'URBANISME)

Le plan de zonage du PLU identifie des corridors écologiques à protéger au titre de l'article L. 151-23 du Code de l'urbanisme. Ces secteurs contribuent à la préservation des continuités écologiques et à la trame verte et bleue. Tous aménagements ou constructions susceptibles de porter atteinte au corridor écologique et à leur fonctionnement sont interdits, hormis les infrastructures ou superstructures d'intérêt collectif.

ZONES HUMIDES A PRESERVER (L. 151-23 DU CODE DE L'URBANISME)

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

Afin de ne pas porter atteinte aux zones humides identifiées sur le plan de zonage, des dispositions particulières sont applicables. Il est interdit :

- de créer tout remblai ou décaissement susceptible de porter atteinte à la zone humide,
- de réaliser des caves et *sous-sols* et aménagements de niveaux enterrés ou semi-enterrés,
- d'implanter toute construction susceptible de gêner le fonctionnement de la zone humide, en particulier les *clôtures* pleines sont interdites.
- de réaliser quelques affouillements ou exhaussements de sol sauf s'ils sont liés à un réaménagement ou une amélioration de la qualité et de la gestion de la zone humide.

III. DISPOSITIONS COMMUNES APPLICABLES EN TOUTES ZONES

1 - LES PROTECTIONS PAYSAGERES PATRIMONIALES ET ENVIRONNEMENTALES

DISPOSITIONS SPECIFIQUES APPLICABLES AUX CONSTRUCTIONS ET ELEMENTS REMARQUABLES (L151-19 DU CODE DE L'URBANISME)

Patrimoine bâti remarquable

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

- Toute démolition d'élément du patrimoine bâti protégé doit être exceptionnelle et directement liée à des impératifs de sécurité et/ou de salubrité.
- Les modifications de volume et notamment les *surélévations* de ces constructions ne seront admises que si elles contribuent à la mise en valeur du *bâtiment*, restituent l'esprit de son architecture d'origine, ou l'organisation primitive de la parcelle, ou répondent à des impératifs d'ordre technique obligatoires et incontournables. À l'occasion de ces travaux de transformation, la démolition d'*annexes* et dispositions dommageables pourra être demandée.
- Les travaux de restauration ou d'entretien (avec ou sans changement de destination) seront réalisés en maintenant les percements ou en restituant, le cas échéant, les percements d'origine. Ils seront exécutés avec des matériaux analogues à ceux d'origine et avec les mêmes mises en œuvre notamment en ce qui concerne les *façades*, les couvertures, les souches de cheminée, les *lucarnes* et les menuiseries.
- Les motifs décoratifs, sculptés ou moulurés seront conservés. En cas d'altération profonde, ces motifs seront consolidés ou remplacés à l'identique.
- Tout aménagement ou *extension* des constructions protégées doit respecter l'identité architecturale de la construction.
- Toute restauration de *clôture* doit préserver et /ou restaurer la composition d'origine.
- Des travaux visant à assurer la mise aux normes ou la sécurisation des constructions existantes (accessibilité aux personnes à mobilité réduite, sécurité incendie, sécurisation en cas de péril...) pourront être admis en dérogation aux prescriptions spécifiques aux éléments protégés au titre du patrimoine.

Élément remarquable protégé

Leur démolition est interdite et leur restauration doit respecter les techniques et matériaux d'origine.

Mur remarquable protégé

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

DISPOSITIONS SPECIFIQUES APPLICABLES AUX SENTES A PROTEGER (L151-38 DU CODE DE L'URBANISME)

Le document graphique repère des sentes à protéger au titre de l'article L 151-38 du Code de l'Urbanisme. Ces sentes doivent conserver leurs caractéristiques permettant la circulation des déplacements piétons/cycles. Leur continuité doit être assurée.

III. DISPOSITIONS COMMUNES APPLICABLES EN TOUTES ZONES

2 - PERFORMANCE ENERGETIQUE ET ENVIRONNEMENTALE

Pour toute construction, la recherche en matière d'énergie renouvelable est encouragée au regard de trois caractéristiques :

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

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

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

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

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

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

Développer des *logements* « utilisables » :

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

Développer des *logements* agréables :

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

ARBRES ET PLANTATIONS

Les *arbres* doivent être plantés et entretenus dans des conditions leur permettant de se développer normalement. Il est exigé la plantation d'au moins un *arbre* par tranche de 150 m² d'espaces libres.

Les aires de stationnement en surface comportant plus de quatre emplacements devront être plantées à raison d'un *arbre* de haute tige au moins pour 100 m² de la superficie affectée à cet usage.

Les plantations de qualité, existantes avant le dépôt du permis de construire et en dehors de l'*emprise au sol* du projet de construction, notamment les *arbres* de haute tige, doivent être impérativement maintenues ou remplacées par des *essences indigènes adaptées aux conditions bioclimatiques* en nombre et en surface au moins équivalents. Les *arbres* de haute tige devront être plantés au minimum à 2 m des *limites séparatives*.

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

III. DISPOSITIONS COMMUNES APPLICABLES EN TOUTES ZONES

3 – ASPECT EXTERIEUR DES CONSTRUCTIONS

En zones UA, UC, UG

Les matériaux destinés à être recouverts d'un *parement* ou d'enduits (parpaings, briques creuses, carreaux de plâtre...) ne peuvent être laissés apparents sur les *façades* extérieures des constructions, qu'elles soient visibles de la voie publique ou des *limites séparatives*.

Les murs apparents autres que les *façades* (*clôtures, annexes...*), lorsqu'ils ne sont pas construits avec les mêmes matériaux que ceux des *façades*, doivent s'harmoniser avec ces dernières.

L'emploi de couleurs criardes ou discordantes entre elles, ou par rapport à l'environnement immédiat, sur les éléments visibles de l'extérieur (murs, toitures, *clôtures*, volets, portes et fenêtres, vérandas...) est prohibé.

Les *extensions* et *surélévations*, de constructions, les réalisations d'*annexes* ou de vérandas, devront s'intégrer architecturalement avec l'existant, tant par les matériaux que par la volumétrie.

En zones UE et UL

La pose de cellules photovoltaïques en bardage sur *façade* ou en pare-soleil est autorisée.

Les *bâtiments* de volume imposant seront de couleurs visant à minimiser leur impact visuel dans le paysage.

En zones N et A

Les constructions doivent présenter un aspect compatible avec le caractère ou l'intérêt des lieux avoisinants, des sites et des paysages. Elles devront prendre en compte dans la mesure du possible les objectifs du développement durable et la préservation de l'environnement.

TOITURE

En zones UA, UC, UG

Les toitures terrasses non accessibles qui peuvent être visibles depuis un immeuble environnant existant ou à créer doivent être végétalisées.

En toiture, les lignes de vie, les gardes de corps et tout système de protection nécessaire à la prévention des risques professionnels des personnes chargées de l'entretien du *bâtiment* devront être intégrés au projet architectural et seront de préférence non visibles depuis l'espace public.

Dans le cas d'une *extension* avec une toiture à pente, la toiture de l'*extension* devra s'harmoniser avec la toiture à pente de la construction principale (degré de pente équivalente et utilisation de matériaux identiques).

Les *lucarnes* sont autorisées sous réserve que la somme de leurs largeurs ne dépasse pas 40 % du linéaire de *façade*.

En zones UE et UL

Les toitures devront présenter une simplicité de volume et une unité de conception. Dans le cas d'*extension*, la toiture de l'*extension* devra s'harmoniser avec celle de la construction principale.

Les toitures seront à pentes permettant de masquer les édifices techniques, ou en terrasse. Les toitures terrasses pourront être végétalisées pour permettre une bonne isolation du *bâtiment* l'hiver comme l'été.

Le traitement des toitures facilitera l'intégration de capteurs solaires (ou de cellules photovoltaïques) ou de dispositifs de récupération d'eau pluviale. Elles seront de couleur foncée afin d'atténuer leur impact dans le paysage.

III. DISPOSITIONS COMMUNES APPLICABLES EN TOUTES ZONES

3 – ASPECT EXTERIEUR DES CONSTRUCTIONS

CLOTURES

En zones UA, UC, UG

La hauteur totale de la *clôture* doit être inférieure à 2 mètres.

En zone UC

Pour les constructions et équipements d'intérêt collectif et services publics, la hauteur totale de la *clôture* n'excédera pas 3 mètres.

En zone UE

La hauteur totale de la *clôture* n'excédera pas 3 mètres.

En zone UL

La hauteur des *clôtures* n'excédera pas 1,80 mètre.

Toutefois, pour les constructions et équipements d'intérêt collectif et services publics, la hauteur totale de la *clôture* n'excédera pas 2,5 mètres.

En zones N et A

Les *clôtures* seront constituées de grillage de type agricole maintenu par des poteaux en bois, reliés ou non par des lisses en bois. Elles seront doublées de haies vives pouvant être discontinues composées d'*essences indigènes adaptées aux conditions bioclimatiques*.

En bordure des voies et des espaces publics :

En zones UA, UC, UG

Les *clôtures* doivent être constituées soit :

- d'un mur bahut de 0,80 mètre de hauteur maximum en pierre de pays, en moellons rejointoyés ou à pierres vues, ou en enduit comme les murs de *façade*, surmonté d'une grille formée d'un barreaudage doublé intérieurement ou non de haies vives d'*essences indigènes adaptées aux conditions bioclimatiques* locales,
- d'une haie vive d'*essences indigènes adaptées aux conditions bioclimatiques* locales.

Les portes et portails, de même hauteur que les piliers qui les maintiennent, seront traités avec la plus grande simplicité. Ils seront en bois ou en métal peint ou matériaux d'aspect similaire, en harmonie avec les éléments de *clôture*.

En zones UA, UG

La reconstitution le long des voies, de murs de *clôtures* pleins en moellon de pierre est permise et encouragée à condition que ces murs pleins présentent un aspect réellement de même nature que celui des murs anciens auxquels ils se réfèrent : maçonnerie de moellons (pierre non taillée ou grossièrement taillée, de petite dimension) et cailloux irréguliers et rejointoyés au mortier, d'une épaisseur suffisante et d'une hauteur maximum de 2 mètres.

Ces *clôtures* pourront faire alterner des séquences en maçonnerie pleine et des séquences en grilles métalliques à condition d'être constituées d'un barreaudage simple sans ajouts décoratifs.

III. DISPOSITIONS COMMUNES APPLICABLES EN TOUTES ZONES

3 – ASPECT EXTERIEUR DES CONSTRUCTIONS

En zones UL et ULa

La clôture sera constituée soit :

- d'une haie vive d'essences indigènes adaptées aux conditions bioclimatiques doublée ou non intérieurement d'un grillage de couleur foncée non visible depuis le domaine public maintenu par des piquets métalliques de la même tonalité ;
 - d'une clôture constituée d'un barreaudage métallique principalement vertical de valeur sombre.
- 3 – Aspect extérieur des constructions

Les encadrements, murs et piliers qui accompagnent les portes et portails seront en maçonnerie de même hauteur que la clôture.

En limite séparative :

En zones UA, UC, UG

Les clôtures doivent être constituées soit :

- de murs en pierre apparente ou murs enduits ;
- de haies végétales d'essences indigènes adaptées aux conditions bioclimatiques locales doublées ou non d'un grillage.

En zone UL

La clôture sera constituée d'une haie vive d'essences indigènes adaptées aux conditions bioclimatiques doublée ou non intérieurement d'un grillage de couleur foncée dont la hauteur n'excédera pas 1,80 mètre.

3 - DISPOSITIONS DIVERSES

Les citernes, les paraboles et les installations similaires (puits canadiens, ventilations, climatiseurs, pompes à chaleur) seront implantées de telle manière qu'elles ne soient pas visibles de la voie publique.

Les capteurs solaires (ou de cellules photovoltaïques) seront de teinte sombre uniforme, y compris les supports et cadres visibles. Sur les toitures à pente, ils seront implantés sans saillie par rapport à la couverture et le plus près possible de la ligne d'égout. Sur les toitures terrasses, ils seront intégrés de façon à ne pas être visibles du domaine public.

Les coffrets des concessionnaires ainsi que les boîtes à lettres s'intégreront de façon harmonieuse dans la façade de la construction ou dans la composition de la clôture.

Les équipements du type transformateur électrique ou de détente de gaz doivent prendre en compte par leur implantation et/ou leur traitement la qualité de l'environnement dans lequel ils s'insèrent.

III. DISPOSITIONS COMMUNES APPLICABLES EN TOUTES ZONES

4 - MIXITE SOCIALE ET TYPOLOGIE DE LOGEMENTS

1- MIXITE SOCIALE

En zones UA, UG et UC : les opérations de logements comprenant plus de **8 logements**, ou d'une surface de plancher supérieure à **600 m²** devront comprendre une part d'au moins **35 % de logements locatifs** sociaux définis à l'article L. 302-5 du Code de la Construction et de l'Habitation.

Dans les secteurs de mixité sociale repérés sur le document graphique au titre du L.151-15 du Code de l'urbanisme, toute opération de logements devra comporter une proportion minimale de logements sociaux définie sur le document graphique.

2 - TAILLE MINIMALE DES LOGEMENTS (ARTICLE L.151-14 DU CODE DE L'URBANISME)

Dans les zones UA, UG et UC, les opérations de logements comprenant plus de 8 logements, ou d'une surface de plancher supérieure à 600 m² devront comprendre au minimum 50 % de logements de moins de 60 m² de surface de plancher.

III. DISPOSITIONS COMMUNES APPLICABLES EN TOUTES ZONES

5 - LES REGLES SPECIFIQUES TRANSVERSALES

OCCUPATION ET UTILISATIONS DU SOL

En toutes zones, sont autorisés :

- L'aménagement et l'*extension* des installations classées existantes, sous réserve que les travaux soient de nature à ramener les risques et nuisances à un niveau compatible avec le voisinage et à améliorer l'aspect général des constructions et installations.
- Les installations classées soumises à déclaration sauf si elles correspondent à des besoins nécessaires à la vie et à la commodité des habitants ou usagers de la zone.

En toutes zones, à l'exception des zones UL, sont interdits :

- les dépôts de matériaux ou de matériels, d'épaves,
- les activités engendrant des nuisances olfactives ou sonores,
- les activités engendrant des nuisances de fumées ou des poussières, etc,
- les installations classées soumises à autorisation,
- les installations classées soumises à enregistrement,

En toutes zones sont interdites :

- la création de terrain de camping ou de parc résidentiel de loisirs,
- la création d'aire de dépôt de véhicules, garage collectif de caravanes ou résidences mobiles de loisirs,
- le stationnement de caravane à l'extérieur de *bâtiment* clos et couvert,
- les constructions légères de type baraquement en dehors des périodes de chantier,
- Les affouillements et exhaussements du sol, sauf s'ils sont nécessaires à des occupations et utilisations du sol autorisées dans la zone.

CONSTRUCTIONS ANNEXES

En toutes zones urbaines (UA, UC, UG, UE, UL) :

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

L'*emprise au sol* cumulée des constructions annexes ne doit pas excéder 20 m² par *unité foncière*.

PISCINES/SPA/JACUZZI

En zones UA, UC et UG :

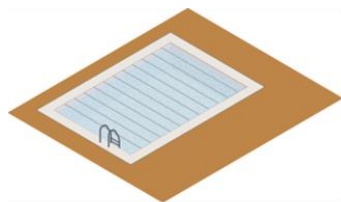
Les piscines non pourvues de dispositif de couverture ne sont pas constitutives d'*emprise au sol* pour l'application du présent règlement. En revanche, les piscines et leurs abords aménagés (margelles, terrasses...) constituent une superficie qui ne peut être comptabilisée dans la part d'espace vert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

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

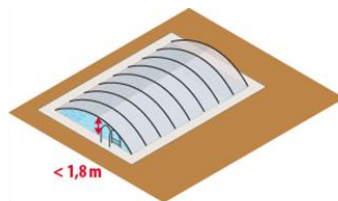
Aussi, une piscine couverte est considérée comme une construction lorsque la hauteur au point le plus haut de la structure de couverture est supérieure ou égale à 1,80 mètre.

III. DISPOSITIONS COMMUNES APPLICABLES EN TOUTES ZONES

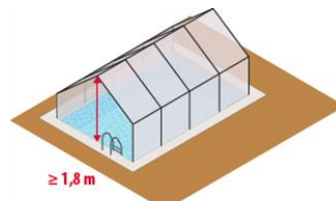
5 - LES REGLES SPECIFIQUES TRANSVERSALES



Piscine non couverte



Piscine non couverte



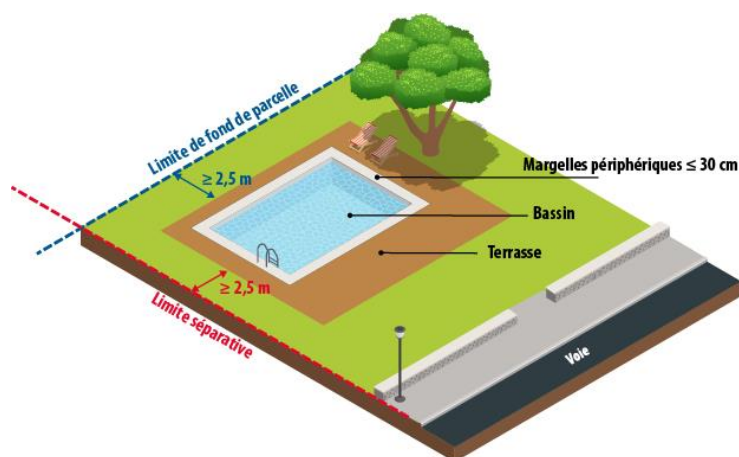
Piscine couverte

Les *piscines* non couvertes doivent respecter une *marge de recul* telle que leur bassin et les aménagements type margelles périphériques et terrasses entourant le bassin soient situés à une distance au moins égale à 2,5 mètres de la *limite séparative* et fond de parcelle.

Les margelles périphériques ont une largeur de 30 cm maximum.

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

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



III. DISPOSITIONS COMMUNES APPLICABLES EN TOUTES ZONES

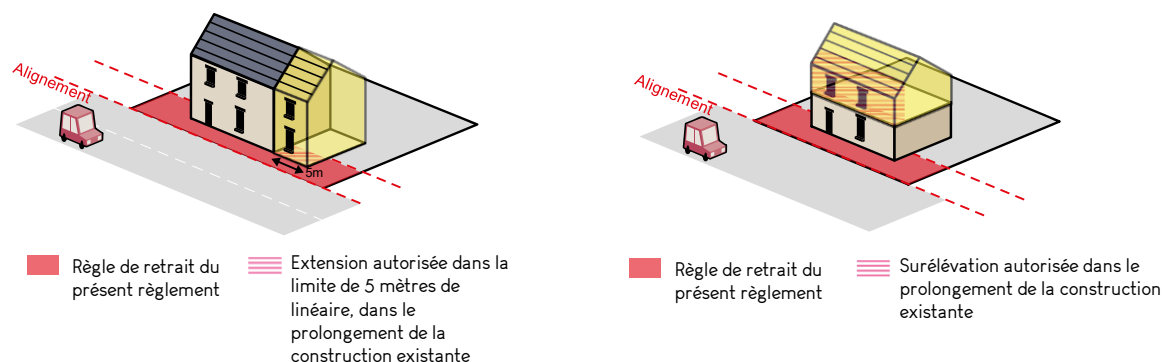
5 - LES REGLES SPECIFIQUES TRANSVERSALES

EXTENSION DE CONSTRUCTIONS EXISTANTES SITUEES DANS LES MARGES DE RETRAIT PAR RAPPORT A LA VOIE ET AUX LIMITES SEPARATIVES

1 - Implantation par rapport aux voies ou emprises publiques

Une implantation différente de celle autorisée est possible (sous réserve de respecter les autres règles du présent règlement) pour les *extensions* et *surélévations* de constructions existantes non conformes aux dispositions (implantation par rapport aux voies) du présent règlement, afin d'harmoniser les implantations avec la construction existante et l'environnement paysager immédiat. Dans ce cas, les constructions, ou parties de constructions à édifier doivent être réalisées, avec un recul par rapport à l'*alignement* au moins égal à celui de la construction existante à la date d'approbation du présent règlement.

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

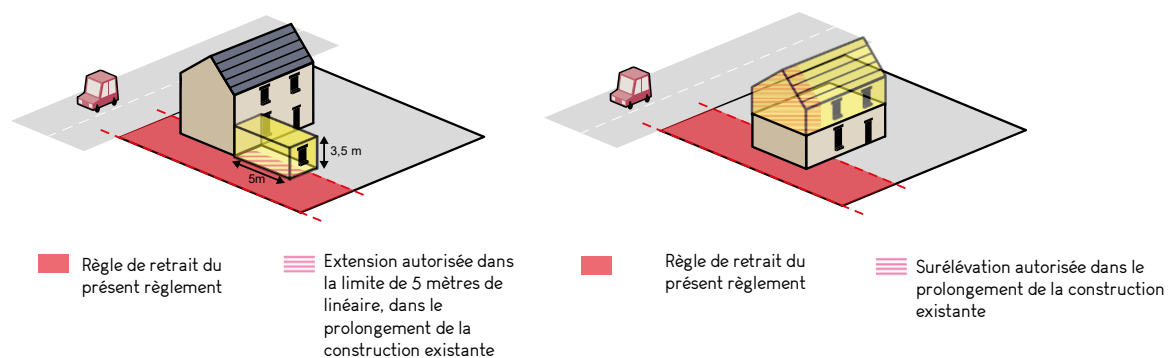


2 - Implantation par rapport aux limites séparatives

Une implantation différente de celle autorisée est possible (sous réserve de respecter les autres règles du présent règlement) pour les *extensions* et *surélévations* de constructions existantes non conformes aux dispositions (implantation par rapport aux *limites séparatives*) du présent règlement, afin d'harmoniser les implantations avec la construction existante et l'environnement paysager immédiat. Dans ce cas, les constructions, ou parties de constructions à édifier doivent être réalisées, avec un recul par rapport aux *limites séparatives* au moins égal à celui de la construction existante à la date d'approbation du présent règlement.

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

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



III. DISPOSITIONS COMMUNES APPLICABLES EN TOUTES ZONES

5 - LES REGLES SPECIFIQUES TRANSVERSALES

ISOLATION PAR L'EXTERIEUR

Une modulation de 20 cm maximum des marges de retrait fixées par les règles d'implantation par rapport aux voies, *limites séparatives* et entre les constructions sur un même terrain du présent règlement peut être autorisée si cela est nécessaire pour permettre la réalisation d'une isolation thermique par l'extérieur.

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

RÈGLES PARTICULIERES POUR LES CONSTRUCTIONS ET INSTALLATIONS NECESSAIRES AUX SERVICES PUBLICS OU D'INTERET COLLECTIF

En dehors de la zone UE, les constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif ne sont pas soumis aux règles d'implantation des constructions (par rapport à l'*alignement*, aux *limites séparatives* et aux constructions entres elles sur un même terrain), d'*emprise au sol*, de *hauteur* et de traitement environnemental et paysager des espaces non-bâtis :

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

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

III. DISPOSITIONS COMMUNES APPLICABLES EN TOUTES ZONES

6 – CONDITIONS DE DESSERTE DES TERRAINS ET DES RESEAUX

CONDITIONS DE DESSERTE DES TERRAINS

Les caractéristiques des accès et des voiries doivent permettre de satisfaire aux exigences de la sécurité, de la défense contre l'incendie, de la protection civile et de l'accessibilité des personnes à mobilité réduite et de la collecte des déchets ménagers.

6.1 – Règles relatives aux accès sur les voies publiques

Pour être constructible, un terrain doit avoir un accès à une voie publique ouverte à la circulation automobile, en bon état de viabilité et d'une largeur minimale de 3 mètres, soit directement, soit le cas échéant par l'intermédiaire d'une servitude de passage sur fonds voisin, consentie ou obtenue par l'application de l'article 682 du Code civil.

Le projet peut être refusé, ou n'être accepté que sous réserve de prescriptions spéciales, si les accès présentent un 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, de leur nombre, de la nature et de l'importance des occupations et utilisations du sol envisagées ainsi que de la nature et de l'intensité du trafic.

Les accès véhicules doivent être situés en des points les plus éloignés possibles des carrefours existants, des virages et autres endroits où la visibilité est mauvaise.

De même, 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 moins importante.

Le nombre d'accès (bateaux) est limité à ce qui est strictement nécessaire pour assurer une bonne desserte du terrain et des constructions, les accès inutiles ou superflus peuvent être interdits.

Les accès doivent créer le minimum de perturbation pour le stationnement public existant ainsi que pour les plantations d'*alignement* existantes sur le domaine public.

6.2 – Règles relatives à la desserte de la parcelle

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

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

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

Les voies créées sur les parcelles pour desservir les constructions ou les parkings doivent être de dimension suffisante pour répondre, dans des conditions satisfaisantes de confort et sécurité, aux besoins générés par le programme de construction projeté. Les voies doivent être conçues et aménagées de manière à garantir la sécurité des piétons et des cyclistes, au besoin par des aménagements de voie spécifiques aux vélos. Les voies en impasse desservant plus de 2 *logements*, doivent être aménagées avec une aire de retournement de telle sorte que les véhicules puissent tourner, notamment les véhicules d'enlèvement des ordures ménagères (voies publiques) et de secours.

III. DISPOSITIONS COMMUNES APPLICABLES EN TOUTES ZONES

6 – CONDITIONS DE DESSERTE DES TERRAINS ET DES RESEAUX

VOIES PRIVEES DESTINEES A ETRE CEDEES A LA COMMUNE

Si les voies réalisées en application du présent règlement sont conçues de manière à pouvoir être cédées à la commune et intégrées dans le domaine public, elles devront respecter les normes applicables pour les voies publiques ainsi que pour les déplacements des personnes à mobilité réduite.

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

6.4 – Alimentation en eau potable

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

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

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

6.5 – Assainissement

Eaux usées :

Toute construction ou installation doit être raccordée au réseau public d'assainissement de caractéristiques appropriées.

Toute installation artisanale et/ou commerciale sera équipée d'un dispositif de prétraitement adapté à la nature de l'activité avant rejet au réseau public de collecte des eaux usées, dans le cadre d'une convention de rejet avec le gestionnaire de l'ouvrage public.

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

Eaux pluviales :

Toute construction ou installation doit privilégier la gestion des eaux pluviales à la parcelle conformément à la réglementation en vigueur et en fonction des contraintes géotechniques. Il convient donc de retarder, de limiter et si possible de supprimer l'évacuation des eaux pluviales vers le réseau public d'eaux pluviales ou vers le réseau hydraulique de surface. Il est notamment fortement recommandé de stocker les eaux de pluie dans des cuves ou citernes de rétention permettant de réutiliser l'eau à des fins domestiques. Les aménagements nécessaires sont à la charge exclusive du propriétaire.

A défaut, l'évacuation des eaux pluviales vers le réseau public devra être limitée au minimum en privilégiant le réseau hydraulique de surface via les aménagements les plus adaptés à la situation et au projet (*pleine terre*, puisard, réservoirs, bassins, revêtements perméables, toitures végétalisées etc.).

III. DISPOSITIONS COMMUNES APPLICABLES EN TOUTES ZONES

6 – Conditions de desserte des terrains et des réseaux

En cas d'impossibilité technique ou géologique de gérer toutes les eaux pluviales à la parcelle, justifiée par un test de perméabilité, le rejet vers le réseau de collecte peut être autorisé par le service gestionnaire du réseau d'assainissement pluvial. Dans ce cas, le stockage et les ouvrages de régulation seront dimensionnés de façon à limiter à un débit de fuite maximum de 0,7 litres / s / ha pour une pluie d'occurrence cinquantennale.

Les eaux pluviales susceptibles d'être polluées (ruissellement sur les parkings par exemple) doivent subir un prétraitement permettant leur rejet dans le réseau collectif public d'eaux pluviales.

6.6 – Déchets

Les constructions neuves ou aménagements à usage d'habitation collective ou d'activité ainsi que les opérations groupées devront disposer d'un local pour recevoir les divers conteneurs liés à la collecte sélective des différents déchets.

Toutes les opérations feront l'objet, si nécessaire, d'une étude d'implantation de points d'apport volontaire destinés, entre autres, à la collecte du verre conjointe de la commune et de l'intercommunalité.

L'intercommunalité et la Commune se réservent le droit d'adapter les ratios au contexte et besoins de chaque opération.

La réalisation d'installations nécessaires à l'implantation des composteurs est encouragée, notamment lors de toute opération de constructions nouvelles.

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

Le raccordement des constructions au réseau téléphonique, fibre optique, électrique, télédistribution et gaz devra être réalisé en souterrain jusqu'à la limite du domaine public en un point à déterminer en accord avec les services techniques des concessionnaires.

III. DISPOSITIONS COMMUNES APPLICABLES EN TOUTES ZONES

7 - STATIONNEMENT

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

Les places de stationnement doivent avoir une dimension minimale de 2,50 m de largeur et de 5 m de longueur. Dans tous les cas, un recul minimum de 5 mètres est obligatoire pour l'accès à cette place sauf en cas d'implantation à l'*alignement*.

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

La pente des rampes d'accès au *sous-sol* ne doit pas excéder 4 % dans les 5 premiers mètres à partir de l'*alignement* sauf en cas d'impossibilité technique majeure.

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

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

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

Nombre minimal de places de stationnement :

Destinations	Sous-destinations	Règles de stationnement
HABITATION	Logement	2 places de stationnement par <i>logement</i> dont une place couverte
	Hébergement	1 place par tranche entamée de 3 unités d'hébergement.
COMMERCE ET ACTIVITÉS DE SERVICES	Artisanat et commerce de détail	- Il n'est pas imposé de place de stationnement pour les commerces et les surfaces d'<i>artisanat</i> de moins de 100 m² de <i>surface de plancher</i>. - Pour les constructions supérieures à 100 m² de <i>surface de plancher</i> : 1 place de stationnement par tranche entamée de 100 m² de <i>surface de plancher</i>. 1 place de stationnement dédiée à la livraison doit être réalisée pour tous les commerces d'une surface de vente supérieure à 300 m².
	Restauration	- Il n'est pas imposé de place de stationnement pour les constructions à destination de <i>restauration</i> de moins de 100 m² de <i>surface de plancher</i>. - Pour les constructions supérieures à 100 m² de <i>surface de plancher</i> : 1 place de stationnement par tranche entamée de 100 m² de <i>surface de plancher</i>.

III. DISPOSITIONS COMMUNES APPLICABLES EN TOUTES ZONES

Destinations	Sous-destinations	Règles de stationnement
	Activités de services où s'effectue l'accueil d'une clientèle	1 place de stationnement par tranche entamée de 60 m ² de surface de plancher.
	Hébergement hôtelier et touristique	0,6 place de stationnement pour 1 chambre d'hôtel, dont au minimum 50 % des places en <i>sous-sol</i> .
	Cinéma	1 place de stationnement par tranche entamée de 60 m² de surface de plancher.
AUTRES ACTIVITES DES SECTEURS SECONDAIRES ET TERTIAIRES	Industrie	1 place de stationnement par tranche entamée de 100 m² de surface de plancher.
	Entrepôt	1 place par tranche entamée de 200 m² de surface de plancher.
	Bureau	- À moins de 500 mètres de la gare de Fontenay-le-Fleury : 1 place maximum par tranche de 45 m² de surface de plancher. - Au-delà d'un rayon de 500 mètres de la gare de Fontenay-le-Fleury : 1 place maximum par tranche de 55 m² de surface de plancher.
	Centre de congrès et d'exposition	1 place de stationnement par tranche entamée de 80 m² de surface de plancher.
ÉQUIPEMENTS D'INTERET COLLECTIF ET SERVICES PUBLICS		Le nombre de places doit être déterminé au cas par cas en tenant compte des besoins propres créés par l'équipement. Il reviendra au porteur de projet de démontrer, par une note justificative, les besoins réels de l'équipement suivant son usage.

III. DISPOSITIONS COMMUNES APPLICABLES EN TOUTES ZONES

7 - STATIONNEMENT

Dispositions communes à toutes les destinations de constructions :

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

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

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

Pour les constructions comprenant plusieurs *logements*, les *places commandées* sont interdites, sauf si celles-ci sont destinées au même *logement* (hors places visiteurs et PMR).

En application de l'article L. 151-33 du Code de l'urbanisme, lorsque le bénéficiaire du permis ou de la décision de non-opposition à une déclaration préalable ne peut pas satisfaire aux obligations résultant de l'alinéa précédent, 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.

Obligation en matière de stationnement pour le logement social

En application des articles L. 151-34 et suivants du Code de l'urbanisme, il ne peut, nonobstant toute disposition du Plan Local d'Urbanisme, être exigé la réalisation de plus d'une aire de stationnement par *logement* lors de la construction de *logements* locatifs financés avec un prêt aidé par l'État. Les plans locaux d'urbanisme peuvent en outre ne pas imposer la réalisation d'aires de stationnement lors de la construction de ces *logements*.

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

III. DISPOSITIONS COMMUNES APPLICABLES EN TOUTES ZONES

7 - STATIONNEMENT

Obligations en matière de stationnement pour les véhicules électriques et hybrides

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

III. DISPOSITIONS COMMUNES APPLICABLES EN TOUTES ZONES

7 - STATIONNEMENT

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

Destinations	Sous-destinations	Règles de stationnement vélo
<i>HABITATION</i>	Logement	Pour les constructions comprenant plus de 3 <i>logements</i>, il est exigé : - la réalisation d'un local à cycles clos et couvert d'une superficie minimale de 3 m², aménagé au rez-de-chaussée, à proximité de l'entrée principale. Il donnera dans la mesure du possible directement sur la voie publique. Il peut néanmoins être réalisé en <i>sous-sol</i> en cas d'impossibilité technique avérée et démontrée de le réaliser au rez-de-chaussée. au moins 0,75 m² par logement pour les <i>logements</i> jusqu'à deux pièces principales au moins 1,5 m² par logement dans les autres cas
<i>AUTRES ACTIVITES DES SECTEURS SECONDAIRES ET TERTIAIRES</i>	Bureau	Au moins 1,5 m² pour 100 m² de surface de plancher , avec un minimum de 3 m ² .
	Industrie	Au moins 1 place pour 10 employés , avec un minimum de 3 m ²
	Entrepôts	
<i>COMMERCE ET ACTIVITES DE SERVICES</i>	Commerces et artisanat	Au moins 1 place pour 10 employés avec un minimum de 3 m ²
<i>ÉQUIPEMENTS D'INTERET COLLECTIF ET SERVICES PUBLICS</i>	Équipements publics (hors établissements scolaires)	Au moins 1 place pour 10 employés avec un minimum de 3 m ²
	Équipements publics (établissements scolaires)	- Pour les écoles primaires : au moins 1 place pour 12 élèves. - Pour les collèges, lycées et <i>établissements d'enseignement supérieur</i> : au moins 1 place pour 5 élèves.

IV. DISPOSITIONS PARTICULIÈRES APPLICABLES EN ZONES URBAINES

IV. DISPOSITIONS PARTICULIÈRES APPLICABLES EN ZONES URBAINES

ZONE UA : SECTEURS DE CENTRALITE

Cette zone correspond aux secteurs de centralité

Cette zone de centralité comprend :

- la zone UA qui correspond aux abords des avenues Paul Vaillant-Couturier et Jean Jaurès,
- le sous-secteur UAa qui correspond aux secteurs résidentiels le long du canal et de la forêt de Bois d'Arcy, qui ont fait l'objet d'une opération d'aménagement dans le secteur dit de la Croix Bonnet.

Elle regroupe une mixité de fonctions : une grande partie des commerces et des services de la ville, ainsi que les équipements et des constructions d'habitat.

Plan de délimitation de la zone



Image fournie à titre indicatif – Le plan de zonage fait foi

IV. DISPOSITIONS PARTICULIÈRES APPLICABLES EN ZONES URBAINES

ZONE UA : SECTEURS DE CENTRALITE

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

Sous-destinations	Interdites	Autorisées	Autorisées sous conditions particulières...
HABITATION			
Logement		x	Obligation de mixité sociale (cf. dispositions communes)
Hébergement		x	
COMMERCES ET ACTIVITÉS DE SERVICES			
Artisanat et commerce de détail			À condition : - que leur <i>surface de plancher</i> soit inférieure à 500 m - qu'elles soient situées en tout ou partie au rez-de-chaussée d'un <i>bâtiment</i> accueillant des <i>logements</i> ou des <i>bureaux</i> dans les étages, - et qu'elles réservent un accès direct à ces <i>logements</i> ou <i>bureaux</i>.
Restauration		x	
Commerce de gros	x		
Activités de services où s'effectue l'accueil d'une clientèle		x	
Hébergement hôtelier et touristique		x	
Cinéma		x	
AUTRES ACTIVITÉS DES SECTEURS SECONDAIRES ET TERTIAIRES			
Industrie			À condition que leur <i>surface de plancher</i> soit inférieure à 200 m² l
Entrepôt	x		
Bureau		x	
Centre de congrès et d'exposition		x	
ÉQUIPEMENTS D'INTÉRÊT COLLECTIF ET SERVICES PUBLICS			
Locaux et bureaux des administrations publiques et assimilés		x	
Locaux techniques et industriels des administrations publiques et assimilés			
Établissements d'enseignement, de santé et d'action sociale			
Salles d'art et de spectacles			
Équipements sportifs			
Autres équipements recevant du public			
EXPLOITATIONS AGRICOLES ET FORESTIÈRES			
Exploitation agricole	x		
Exploitation forestière			

IV. DISPOSITIONS PARTICULIÈRES APPLICABLES EN ZONES URBAINES

ZONE UA : SECTEURS DE CENTRALITE

CHAPITRE 2 – CARACTERISTIQUES URBAINES, ARCHITECTURALES, ENVIRONNEMENTALES ET PAYSAGERES

2.1 - Implantation des constructions par rapport à l'alignement

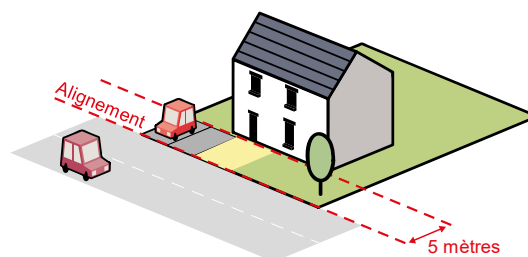
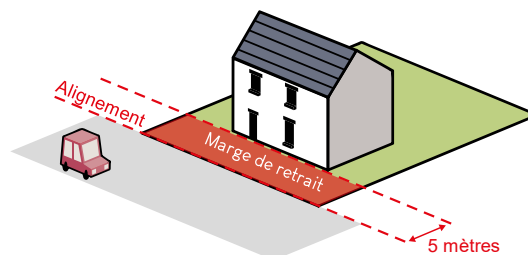
En zone UA :

Les constructions doivent être implantées en retrait de 5 mètres minimum par rapport à l'alignement.

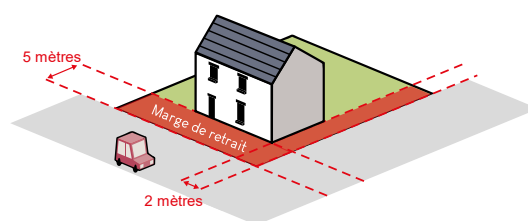
Dans cette bande de retrait, seuls sont autorisés les saillies et débords n'excédant pas 1,5 mètre, uniquement pour les *balcons*, marquises, motifs architectoniques, à l'exclusion des *loggias*, fenêtres avancées ou bow-windows.

Sont également admises les terrasses démontables couvertes de cafés/ ou restaurant, dont la hauteur ne dépasse pas 2,80 m dans la marge de retrait.

La bande de retrait doit être accompagnée d'un traitement paysager et végétalisé (accès, entrées de parking, et places de stationnement exclus). Cette disposition ne s'impose pas pour les rez-de-chaussée à destination d'*artisanat et de commerce de détail*.



Pour les *terrains d'angles* existants à la date du présent règlement, l'implantation en retrait de 5 mètres par rapport à l'alignement n'est imposée que sur l'une des deux voies, avec un minimum de 2 mètres pour l'autre.



En zone UAa :

L'implantation des nouvelles constructions ou extensions ne doit pas modifier l'implantation des constructions existantes à la date d'approbation par rapport à l'alignement.

IV. DISPOSITIONS PARTICULIÈRES APPLICABLES EN ZONES URBAINES

ZONE UA : SECTEURS DE CENTRALITE

CHAPITRE 2 – CARACTERISTIQUES URBAINES, ARCHITECTURALES, ENVIRONNEMENTALES ET PAYSAGERES

2.2- Implantation des constructions par rapport aux limites séparatives

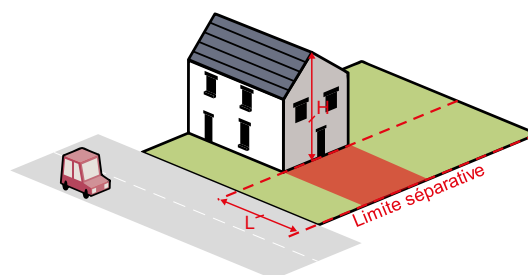
En zone UA :

Implantation par rapport aux limites séparatives latérales :

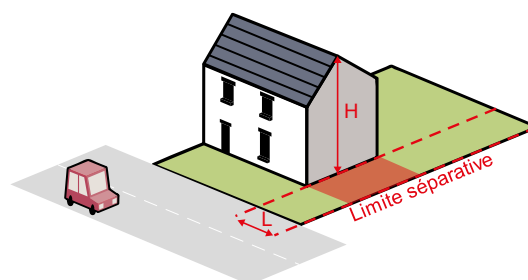
Les constructions doivent être implantées sur au moins sur l'une des deux *limites séparatives*.

En cas d'implantation en retrait, la marge de retrait minimale par rapport à la *limite séparative* doit respecter les prescriptions suivantes :

- si la *façade* de la construction comporte des *ouvertures créant des vues*, la marge de retrait doit être au moins égale à la hauteur du *bâtiment* ($L=H$), avec un minimum de 5 mètres.
- si la *façade* de la construction ne comporte pas des *ouvertures créant des vues*, la marge de retrait doit être au moins égale à la moitié de la hauteur du *bâtiment* ($L=H/2$) avec un minimum de 3 mètres.



$L = \text{Hauteur au point le plus haut}$

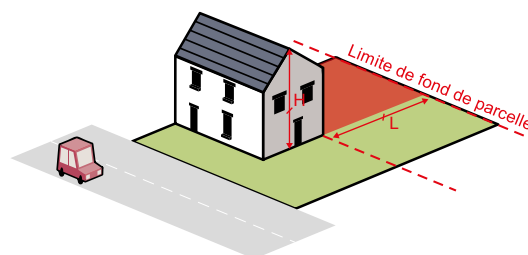


$L = \frac{\text{Hauteur au point le plus haut}}{2}$

Implantation par rapport au fond de parcelle

Les constructions doivent être implantées en retrait de la *limite séparative* du fond de parcelle.

La marge de retrait doit être au moins égale à la hauteur du *bâtiment* ($L=H$), avec un minimum de 5 mètres.



$L = \text{Hauteur au point le plus haut}$

IV. DISPOSITIONS PARTICULIÈRES APPLICABLES EN ZONES URBAINES

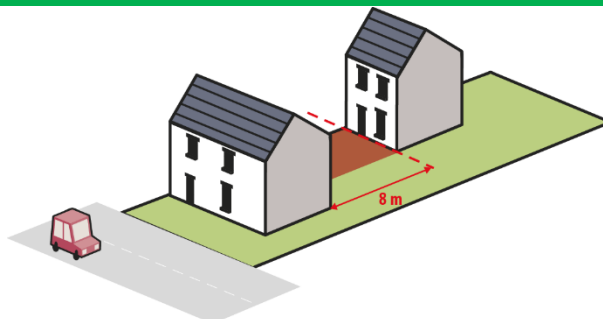
ZONE UA : SECTEURS DE CENTRALITE

CHAPITRE 2 – CARACTERISTIQUES URBAINES, ARCHITECTURALES, ENVIRONNEMENTALES ET PAYSAGERES

2.3 – Implantation des constructions sur une même unité foncière

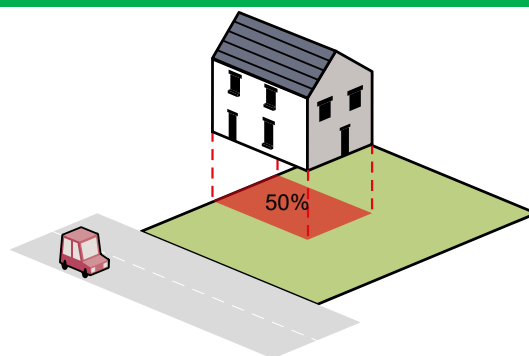
Lorsque deux constructions, implantées sur une même *unité foncière*, ne sont pas contiguës, la distance mesurée en tout point séparant les *façades* en vis à vis de ces deux constructions doit être au moins égale à :

- 8 mètres dès lors qu'une *façade* en vis-à-vis comporte des *ouvertures créant des vues*.
- 4 mètres si aucune des *façades* en vis-à-vis ne comporte des *ouvertures créant des vues*.



2.4 - Emprise au sol maximale des constructions

L'emprise au sol maximale des constructions est fixée à 50 % de la superficie de l'*unité foncière*.



IV. DISPOSITIONS PARTICULIÈRES APPLICABLES EN ZONES URBAINES

ZONE UA : SECTEURS DE CENTRALITE

CHAPITRE 2 – CARACTERISTIQUES URBAINES, ARCHITECTURALES, ENVIRONNEMENTALES ET PAYSAGERES

2.5 - Hauteur maximale des constructions

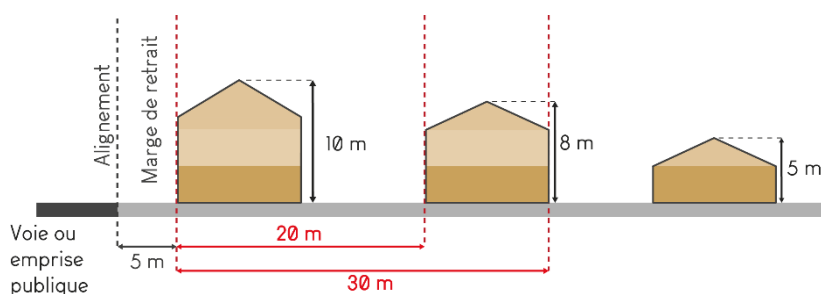
En zone UA :

A partir de l'alignement et du terrain en vis-à-vis des avenues Paul Vaillant-Couturier et Jean Jaurès :

Dans une bande d'une profondeur de 20 mètres, mesurés à partir des 5 mètres de retrait de l'alignement, la hauteur des constructions devra être inférieure à 10 m au point le plus haut, ou 7 mètres à l'acrotère.

Dans une bande comprise entre le retrait de 20 m et 30 m, mesurés à partir des 5 mètres de retrait de l'alignement, la hauteur des constructions devra être inférieure à 8 mètres au point le plus haut, ou 6 mètres à l'acrotère.

Au-delà d'une bande de 30 m, mesurés à partir des 5 mètres de retrait de l'alignement, la hauteur des constructions devra être inférieure à 5 mètres au point le plus haut, ou 3 mètres à l'acrotère.



Toutefois dans le secteur d'OAP Mairie, la présente règle s'applique à compter de l'ensemble des alignements.

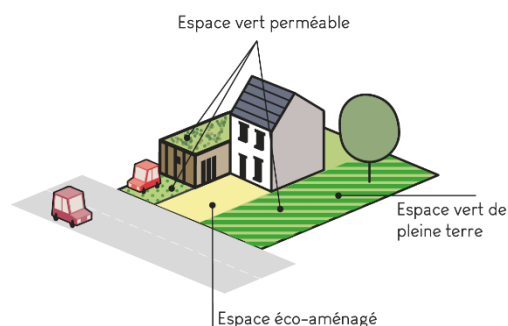
En zone UAa :

La hauteur maximale des constructions est fixée à la hauteur des constructions existantes à la date d'approbation du présent règlement.

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

Une part de 35 % minimum de la superficie de l'unité foncière doit être traitée en espace vert perméable dont 20 % minimum en espace vert de pleine terre.

Tout projet devra chercher à limiter l'artificialisation des sols. Ainsi en complément des dispositions ci-dessus, les espaces libres restants (allées, stationnement, terrasses...) doivent être au maximum traités en espace éco-aménagé.



IV. DISPOSITIONS PARTICULIÈRES APPLICABLES EN ZONES URBAINES

ZONE UC : SECTEURS DES GRANDES RÉSIDENCES

Cette zone correspond aux secteurs des grandes résidences.

La zone UC regroupe les grandes opérations groupées d'habitat collectif implantées au cœur de larges parcelles végétalisées. Elle comprend notamment : au nord-ouest, les résidences du quartier des Langots (Les Lilas, La Forêt, Toit et Joie) ; au sud-ouest, les résidences de la Croix-Blanche (Neauphle d'Arcy, Croix d'Arcy) ; à l'ouest, les résidences de l'Église (Les Perdreux, de l'Église, Hoche) ; au sud, les résidences de la Petite Tremblaye et de Sainte Catherine ; au nord, la résidence Normandie.

Plan de délimitation de la zone



Image fournie à titre indicatif – Le plan de zonage fait foi

IV. DISPOSITIONS PARTICULIÈRES APPLICABLES EN ZONES URBAINES

ZONE UC : SECTEURS DES GRANDES RESIDENCES

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

Sous-destinations	Interdites	Autorisées	Autorisées sous conditions particulières...
HABITATION			
Logement		x	Obligation de mixité sociale (cf. dispositions communes)
Hébergement		x	
COMMERCES ET ACTIVITÉS DE SERVICES			
Artisanat et commerce de détail			À condition : - que leur <i>surface de plancher</i> soit inférieure à 200 m² - qu'elles soient situées en tout ou partie au rez-de-chaussée d'un <i>bâtiment</i> accueillant des <i>logements</i> ou des <i>bureaux</i> dans les étages et qu'elles réservent un accès direct à ces <i>logements</i> ou <i>bureaux</i>. - que leurs nuisances potentielles puissent être prévenues de façon satisfaisante eu égard à l'environnement actuel de la zone où elles s'implantent. Toutefois, la démolition/reconstruction avec extension de <i>surface de plancher</i> de <i>commerce</i> existant à la date d'approbation du présent règlement est autorisée.
Restauration	x		
Commerce de gros	x		
Activités de services où s'effectue l'accueil d'une clientèle			À condition : - que leur <i>surface de plancher</i> soit inférieure à 200 m² - qu'elles soient situées en tout ou partie au rez-de-chaussée d'un <i>bâtiment</i> accueillant des <i>logements</i> ou des <i>bureaux</i> dans les étages et qu'elles réservent un accès direct à ces <i>logements</i> ou <i>bureaux</i>. - que leurs nuisances potentielles puissent être prévenues de façon satisfaisante eu égard à l'environnement actuel de la zone où elles s'implantent.
Hébergement hôtelier et touristique	x		
Cinéma		x	
AUTRES ACTIVITÉS DES SECTEURS SECONDAIRES ET TERTIAIRES			
Industrie	x		
Entrepôt	x		
Bureau			À condition qu'ils s'inscrivent dans le même volume que celui de l'habitation et que les nuisances potentielles puissent être prévenues de façon satisfaisante eu égard à l'environnement actuel de la zone où elles s'implantent.
Centre de congrès et d'exposition	x		

IV. DISPOSITIONS PARTICULIÈRES APPLICABLES EN ZONES URBAINES

ZONE UC : SECTEURS DES GRANDES RESIDENCES

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

ÉQUIPEMENTS D'INTÉRÊT COLLECTIF ET SERVICES PUBLICS			
Locaux et bureaux des administrations publiques et assimilés		x	
Locaux techniques et industriels des administrations publiques et assimilés			
Établissements d'enseignement, de santé et d'action sociale			
Salles d'art et de spectacles			
Équipements sportifs			
Autres équipements recevant du public			
EXPLOITATIONS AGRICOLES ET FORESTIÈRES			
Exploitation agricole	x		
Exploitation forestière			

IV. DISPOSITIONS PARTICULIÈRES APPLICABLES EN ZONES URBAINES

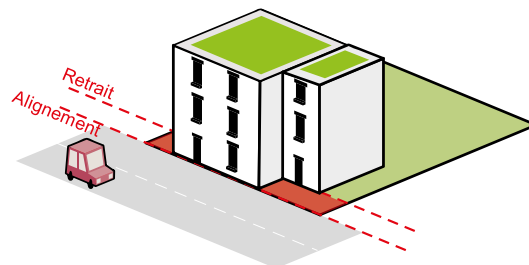
ZONE UC : SECTEURS DES GRANDES RESIDENCES

CHAPITRE 2 – CARACTERISTIQUES URBAINES, ARCHITECTURALES, ENVIRONNEMENTALES ET PAYSAGERES

2.1 - Implantation des constructions par rapport à l'alignement

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

Toutefois, l'implantation privilégiée devra prendre en compte les constructions voisines en cherchant à s'implanter dans leur prolongement.

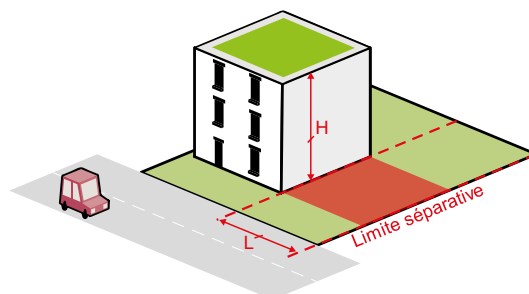


2.2- Implantation des constructions par rapport aux limites séparatives

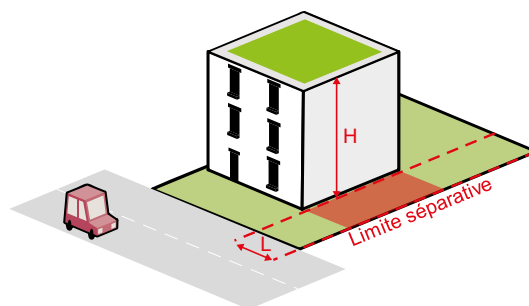
Les constructions doivent être implantées en retrait des limites séparatives.

La marge de retrait minimale par rapport à la limite séparative doit respecter les prescriptions suivantes :

- si la *façade* de la construction comporte des *ouvertures créant des vues*, la marge de retrait doit être au moins égale à la hauteur du *bâtiment* ($L=H$), avec un minimum de 6 mètres.
- si la *façade* de la construction ne comporte pas des *ouvertures créant des vues*, la marge de retrait doit être au moins égale à la moitié de la hauteur du *bâtiment* ($L=H/2$) avec un minimum de 3 mètres.



$L = \text{Hauteur au point le plus haut}$

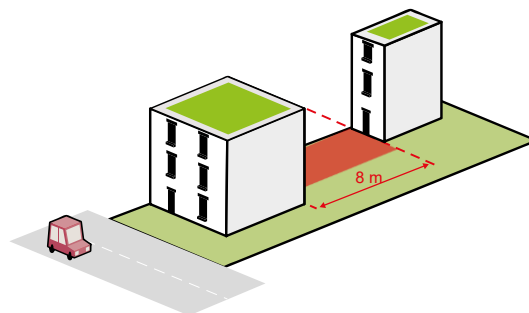


$L = \frac{\text{Hauteur au point le plus haut}}{2}$

2.3 – Implantation des constructions sur un même terrain

Lorsque deux constructions, implantées sur une même *unité foncière*, ne sont pas contiguës, la distance mesurée en tout point séparant les *façades en vis à vis* de ces deux constructions doit être au moins égale à :

- 8 mètres dès lors qu'une *façade* en vis-à-vis comporte des *ouvertures créant des vues*.
- 4 mètres si aucune des *façades* en vis-à-vis ne comporte des *ouvertures créant des vues*.



IV. DISPOSITIONS PARTICULIÈRES APPLICABLES EN ZONES URBAINES

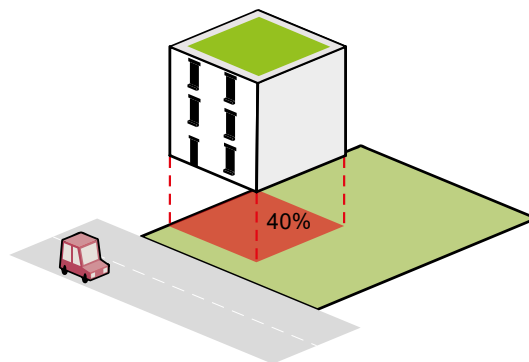
ZONE UC : SECTEURS DES GRANDES RESIDENCES

CHAPITRE 2 – CARACTERISTIQUES URBAINES, ARCHITECTURALES, ENVIRONNEMENTALES ET PAYSAGERES

2.4 - Emprise au sol maximale des constructions

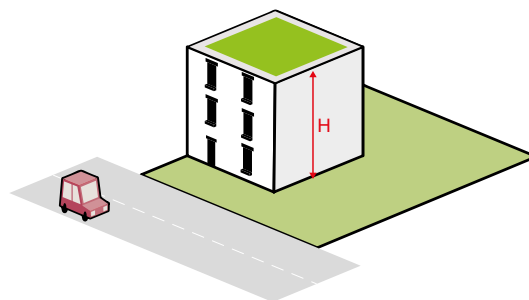
L'*emprise au sol* maximale des constructions est fixée à 40 % de la superficie de l'*unité foncière*.

Toutefois, il n'est pas fixé de règle dans le cadre de la démolition/reconstruction avec extension de *surface de plancher* de construction à destination de *commerce* existant à la date d'approbation du présent règlement.



2.5 - Hauteur maximale des constructions

La hauteur des constructions est fixée à 12 mètres à l'égout ou à l'*acrotère* et 15 mètres au *faîtage*.

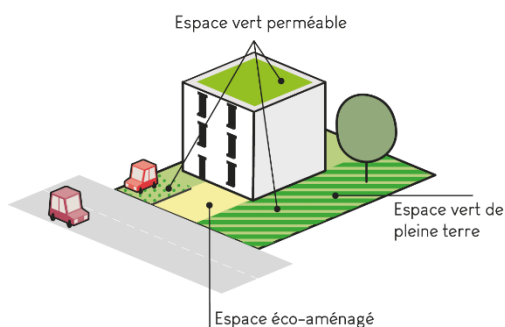


CHAPITRE 3 – TRAITEMENT ENVIRONNEMENTAL ET PAYSAGER DES ESPACES NON-BATIS ET ABORDS DES CONSTRUCTIONS

Une part de 30 % minimum de la superficie de l'*unité foncière* doit être traitée en espace vert *perméable* dont 20 % minimum en espace vert de *pleine terre*

Toutefois, il n'est pas fixé de règle dans le cadre de démolition/reconstruction avec extension de *surface de plancher* de construction à destination de *commerce* existante à la date d'approbation du présent règlement.

Tout projet devra chercher à limiter l'artificialisation des sols. Ainsi en complément des dispositions ci-dessus, les espaces libres restants (allées, stationnement, terrasses...) doivent être au maximum traités en *espace éco-aménagé*.



V. DISPOSITIONS PARTICULIÈRES APPLICABLES EN ZONES URBAINES

ZONE UG : SECTEURS HISTORIQUES ET RESIDENTIELS

Cette zone correspond aux secteurs à dominante résidentielle individuelle.

La zone UG correspond aux quartiers essentiellement pavillonnaires développés autour de la zone de centralité et des hameaux historiques.

Plan de délimitation de la zone



Image fournie à titre indicatif – Le plan de zonage fait foi

V. DISPOSITIONS PARTICULIÈRES APPLICABLES EN ZONES URBAINES

ZONE UG : SECTEURS HISTORIQUES ET RESIDENTIELS

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

Sous-destinations	Interdites	Autorisées	Autorisées sous conditions particulières...
HABITATION			
Logement		x	Obligation de mixité sociale (cf. dispositions communes)
Hébergement		x	
COMMERCES ET ACTIVITÉS DE SERVICES			
Artisanat et commerce de détail			À condition : - que leur <i>surface de plancher</i> soit inférieure à 200 m² - qu'elles soient situées en tout ou partie au rez-de-chaussée d'un <i>bâtiment</i> accueillant des <i>logements</i> ou des <i>bureaux</i> dans les étages et qu'elles réservent un accès direct à ces <i>logements</i> ou <i>bureaux</i>. - que leurs nuisances potentielles puissent être prévenues de façon satisfaisante eu égard à l'environnement actuel de la zone où elles s'implantent.
Restauration	x		
Commerce de gros	x		
Activités de services où s'effectue l'accueil d'une clientèle			À condition : - que leur <i>surface de plancher</i> soit inférieure à 200 m² - qu'elles soient situées en tout ou partie au rez-de-chaussée d'un <i>bâtiment</i> accueillant des <i>logements</i> ou des <i>bureaux</i> dans les étages et qu'elles réservent un accès direct à ces <i>logements</i> ou <i>bureaux</i>. - que leurs nuisances potentielles puissent être prévenues de façon satisfaisante eu égard à l'environnement actuel de la zone où elles s'implantent.
Hébergement hôtelier et touristique	x		
Cinéma		x	
AUTRES ACTIVITÉS DES SECTEURS SECONDAIRES ET TERTIAIRES			
Industrie	x		
Entrepôt	x		
Bureau			À condition qu'ils s'inscrivent dans le même volume que celui de l'habitation et que les nuisances potentielles puissent être prévenues de façon satisfaisante eu égard à l'environnement actuel de la zone où elles s'implantent.
Centre de congrès et d'exposition	x		

V. DISPOSITIONS PARTICULIÈRES APPLICABLES EN ZONES URBAINES

ZONE UG : SECTEURS HISTORIQUES ET RESIDENTIELS

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

ÉQUIPEMENTS D'INTÉRÊT COLLECTIF ET SERVICES PUBLICS			
Locaux et bureaux des administrations publiques et assimilés		x	
Locaux techniques et industriels des administrations publiques et assimilés			
Établissements d'enseignement, de santé et d'action sociale			
Salles d'art et de spectacles			
Équipements sportifs			
Autres équipements recevant du public			
EXPLOITATIONS AGRICOLES ET FORESTIÈRES			
Exploitation agricole	x		
Exploitation forestière			

V. DISPOSITIONS PARTICULIÈRES APPLICABLES EN ZONES URBAINES

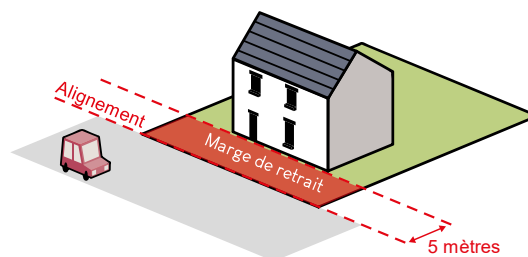
ZONE UG : SECTEURS HISTORIQUES ET RESIDENTIELS

CHAPITRE 2 – CARACTERISTIQUES URBAINES, ARCHITECTURALES, ENVIRONNEMENTALES ET PAYSAGERES

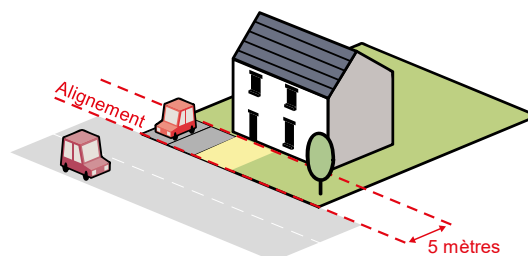
2.1 - Implantation des constructions par rapport à l'alignement

Les constructions doivent être implantées en retrait de 5 mètres minimum par rapport à l'*alignement*.

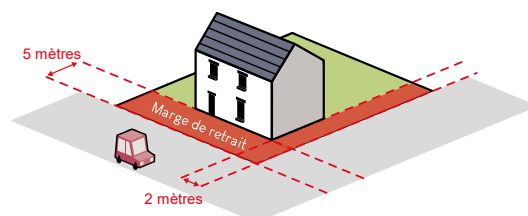
Dans cette bande de retrait, seuls sont autorisés les saillies et débords n'excédant pas 1,5 mètre, uniquement pour les *balcons*, marquises, motifs architectoniques, à l'exclusion des *loggias*, fenêtres avancées ou bow-windows.



La bande de retrait doit être accompagnée d'un traitement paysager et végétalisé (accès, entrées de parking, et places de stationnement exclus).

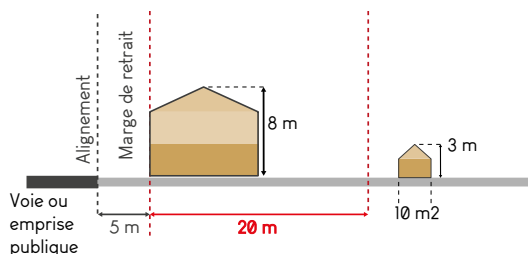


Pour les *terrains d'angle* existants à la date du présent règlement, l'implantation en retrait de 5 mètres par rapport à l'*alignement* n'est imposée que sur l'une des deux voies, avec un minimum de 2 mètres pour l'autre.



Bande constructible :

Au-delà d'une bande constructible d'une profondeur de 20 mètres, mesurés à partir des 5 mètres de retrait de l'*alignement*, seules sont autorisées les *constructions annexes* et *piscines* dans le respect des dispositions communes.



V. DISPOSITIONS PARTICULIÈRES APPLICABLES EN ZONES URBAINES

ZONE UG : SECTEURS HISTORIQUES ET RESIDENTIELS

CHAPITRE 2 – CARACTERISTIQUES URBAINES, ARCHITECTURALES, ENVIRONNEMENTALES ET PAYSAGERES

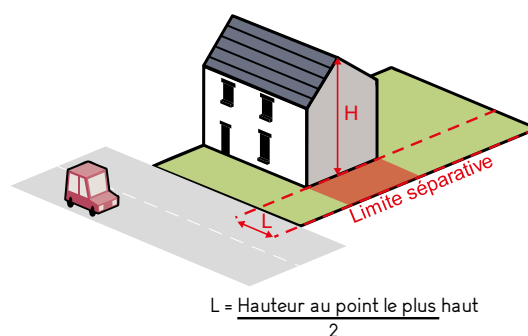
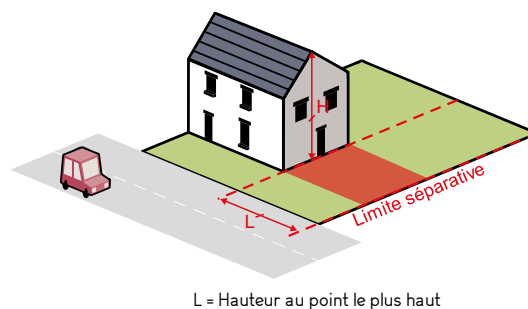
2.2- Implantation des constructions par rapport aux limites séparatives

Implantation par rapport aux limites séparatives latérales

Les constructions peuvent être implantées sur l'une des deux *limites séparatives* latérales.

En cas d'implantation en retrait, la marge de retrait minimale par rapport à la *limite séparative* doit respecter les prescriptions suivantes :

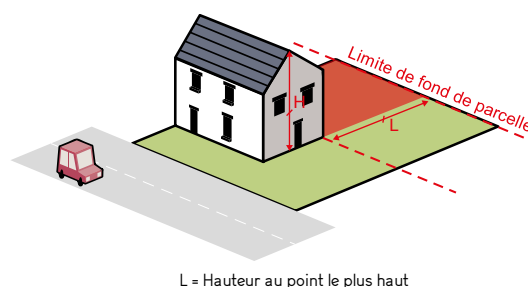
- si la *façade* de la construction comporte des *ouvertures créant des vues*, la marge de retrait doit être au moins égale à la hauteur du *bâtiment* ($L=H$), avec un minimum de 5 mètres.
- si la *façade* de la construction ne comporte pas d'*ouvertures créant des vues*, la marge de retrait doit être au moins égale à la moitié de la hauteur du *bâtiment* ($L=H/2$) avec un minimum de 3 mètres.



Implantation par rapport au fond de parcelle

Les constructions doivent être implantées en retrait de la *limite séparative* du fond de parcelle.

La marge de retrait doit être au moins égale à la hauteur du *bâtiment* ($L=H$), avec un minimum de 5 mètres.



V. DISPOSITIONS PARTICULIÈRES APPLICABLES EN ZONES URBAINES

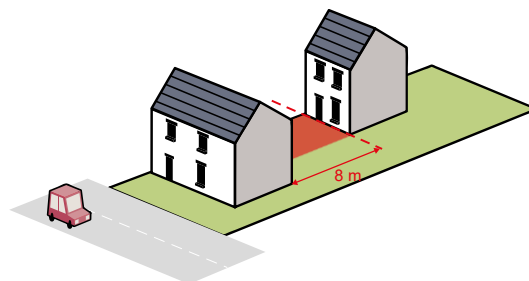
ZONE UG : SECTEURS HISTORIQUES ET RESIDENTIELS

CHAPITRE 2 – CARACTERISTIQUES URBAINES, ARCHITECTURALES, ENVIRONNEMENTALES ET PAYSAGERES

2.3 – Implantation des constructions sur un même terrain

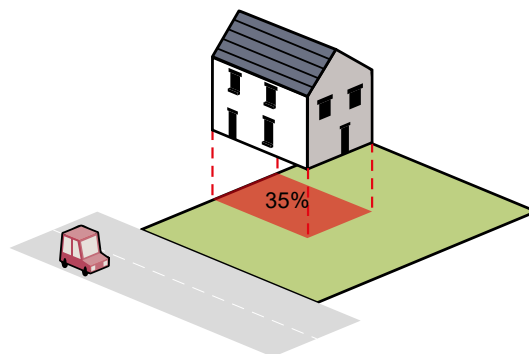
Lorsque deux constructions, implantées sur une même *unité foncière*, ne sont pas contiguës, la distance mesurée en tout point séparant les *façades en vis à vis* de ces deux constructions doit être au moins égale à :

- 8 mètres dès lors qu'une *façade* en vis-à-vis comporte des *ouvertures créant des vues*.
- 4 mètres si aucune des *façades* en vis-à-vis ne comporte des *ouvertures créant des vues*.



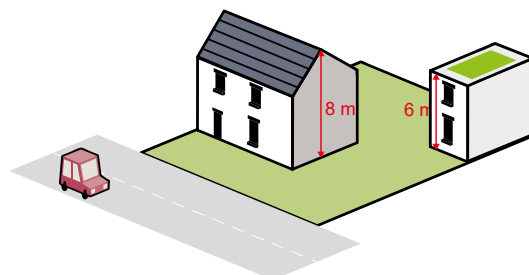
2.4 - Emprise au sol maximale des constructions

L'*emprise au sol* maximale des constructions est fixée à 35 % de la superficie de l'*unité foncière*.



2.5 - Hauteur maximale des constructions

La hauteur des constructions devra être inférieure à 8 mètres au *faîtage*, ou 6 mètres à l'*acrotère*.



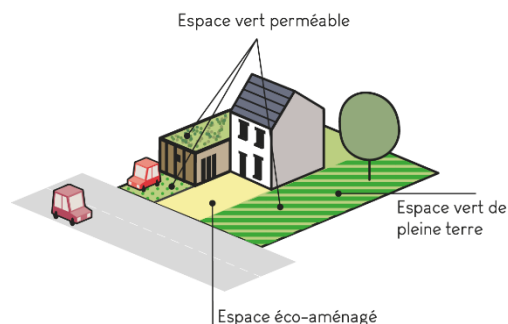
V. DISPOSITIONS PARTICULIÈRES APPLICABLES EN ZONES URBAINES

ZONE UG : SECTEURS HISTORIQUES ET RESIDENTIELS

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

Une part de 55 % minimum de la superficie de *l'unité foncière* doit être traitée en espace vert *perméable* dont 40 % minimum en espace vert de *pleine terre*.

Tout projet devra chercher à limiter l'artificialisation des sols. Ainsi en complément des dispositions ci-dessus, les espaces libres restants (allées, stationnement, terrasses...) doivent être au maximum traités en *espace éco-aménagé*.



V. DISPOSITIONS PARTICULIÈRES APPLICABLES EN ZONES URBAINES

ZONE UE : SECTEURS D'EQUIPEMENTS

Cette zone correspond aux secteurs des grands équipements.

La zone UE correspond aux sites d'implantation des grands équipements, notamment à destination de loisirs, culturels ou sportifs (la batterie de Bois d'Arcy avec les archives françaises du film et le pôle sportif) ainsi que des équipements pénitentiaires (maison d'arrêt) et les infrastructures de transport que sont l'A12 et la voie ferrée.

Plan de délimitation de la zone



Image fournie à titre indicatif – Le plan de zonage fait foi

V. DISPOSITIONS PARTICULIÈRES APPLICABLES EN ZONES URBAINES

ZONE UE : SECTEURS D'EQUIPEMENTS

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

Sous-destinations	Interdites	Autorisées	Autorisées sous conditions particulières...
HABITATION			
<i>Logement</i>			Uniquement destiné aux personnes dont la présence permanente est nécessaire pour assurer le fonctionnement la surveillance ou le gardiennage des constructions et installations autorisées
<i>Hébergement</i>			Rappel : Conformément à l'article R. 421-8 d) du Code de l'Urbanisme, les constructions situées à l'intérieur de l'enceinte des établissements pénitentiaires sont dispensées de toute formalité au titre de ce code, en raison du fait qu'ils nécessitent le secret pour des motifs de sécurité. Uniquement en accompagnement direct d'un <i>établissement d'enseignement</i> (pensionnat...)
COMMERCES ET ACTIVITÉS DE SERVICES			
<i>Artisanat et commerce de détail</i>	x		
<i>Restauration</i>	x		
<i>Commerce de gros</i>	x		
<i>Activités de services où s'effectue l'accueil d'une clientèle</i>	x		
<i>Hébergement hôtelier et touristique</i>	x		
<i>Cinéma</i>		x	
AUTRES ACTIVITÉS DES SECTEURS SECONDAIRES ET TERTIAIRES			
<i>Industrie</i>	x		
<i>Entrepôt</i>	x		
<i>Bureau</i>			Uniquement destiné aux personnes dont la présence permanente est nécessaire pour assurer le fonctionnement la surveillance ou le gardiennage des constructions et installations autorisées
<i>Centre de congrès et d'exposition</i>		x	

V. DISPOSITIONS PARTICULIÈRES APPLICABLES EN ZONES URBAINES

ZONE UE : SECTEURS D'EQUIPEMENTS

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

ÉQUIPEMENTS D'INTÉRÊT COLLECTIF ET SERVICES PUBLICS			
Locaux et bureaux des administrations publiques et assimilés		x	
Locaux techniques et industriels des administrations publiques et assimilés			
Établissements d'enseignement, de santé et d'action sociale			
Salles d'art et de spectacles			
Équipements sportifs			
Autres équipements recevant du public			
EXPLOITATIONS AGRICOLES ET FORESTIÈRES			
Exploitation agricole	x		
Exploitation forestière			

V. DISPOSITIONS PARTICULIÈRES APPLICABLES EN ZONES URBAINES

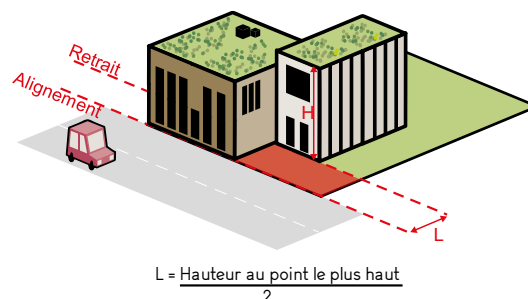
ZONE UE : SECTEURS D'EQUIPEMENTS

CHAPITRE 2 – CARACTERISTIQUES URBAINES, ARCHITECTURALES, ENVIRONNEMENTALES ET PAYSAGERES

2.1 - Implantation des constructions par rapport à l'alignement

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

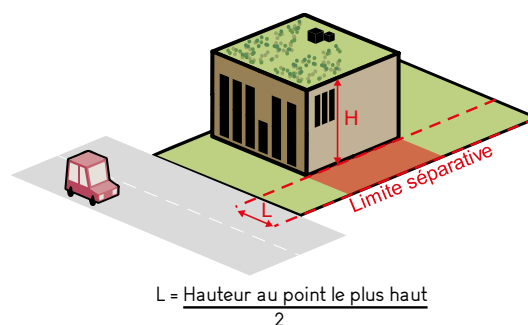
En cas d'implantation en retrait, la marge minimum de retrait doit être au moins égale à la moitié de la hauteur du bâtiment ($L=H/2$) avec un minimum de 6 mètres.



2.2- Implantation des constructions par rapport aux limites séparatives

Les constructions peuvent être implantées sur les limites séparatives latérales ou en retrait.

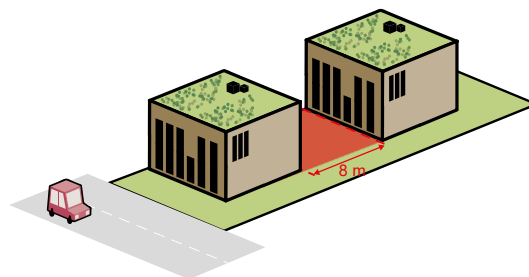
En cas d'implantation en retrait, la marge de retrait minimale par rapport à la limite séparative doit être au moins égale à la moitié de la hauteur du bâtiment ($L=H/2$) avec un minimum de 6 mètres.



2.3 – Implantation des constructions sur un même terrain

Lorsque deux constructions, implantées sur une même unité foncière, ne sont pas contiguës, la distance mesurée en tout point séparant les façades en vis à vis de ces deux constructions doit être au moins égale à :

- 8 mètres dès lors qu'une façade en vis-à-vis comporte des ouvertures créant des vues.
- 4 mètres si aucune des façades en vis-à-vis ne comporte des ouvertures créant des vues.



V. DISPOSITIONS PARTICULIÈRES APPLICABLES EN ZONES URBAINES

ZONE UE : SECTEURS D'EQUIPEMENTS

CHAPITRE 2 – CARACTERISTIQUES URBAINES, ARCHITECTURALES, ENVIRONNEMENTALES ET PAYSAGERES

2.4 - Emprise au sol maximale des constructions

Non réglementé

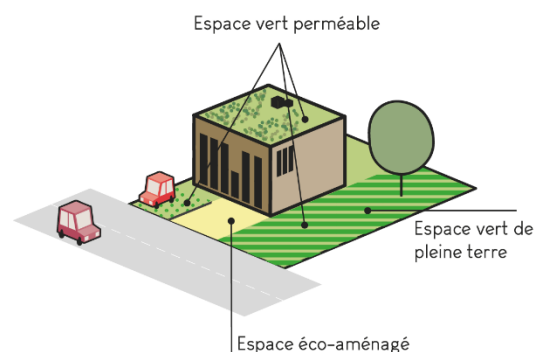
2.5 - Hauteur maximale des constructions

Non réglementé

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

Une part de 20 % minimum de la superficie de *l'unité foncière* doit être traitée en espace vert *perméable* dont 10 % minimum en espace vert de *pleine terre*.

Tout projet devra chercher à limiter l'artificialisation des sols. Ainsi en complément des dispositions ci-dessus, les espaces libres restants (allées, stationnement, terrasses...) doivent être au maximum traités en *espace éco-aménagé*.



V. DISPOSITIONS PARTICULIÈRES APPLICABLES EN ZONES URBAINES

ZONE UL : SECTEURS D'ACTIVITES

Cette zone correspond aux secteurs d'activités économiques et commerciales.

L'ensemble de la zone UL a vocation à accueillir des constructions à usage commercial, artisanal et industriel, qui ne peuvent trouver place dans le tissu urbain traditionnel, compte tenu de la nature des activités, de leur emprise et des potentielles nuisances.

Elle se compose de la zone UL stricte, constituée de l'ensemble de la zone d'activités en entrée de ville est, située au sud de l'avenue Jean Jaurès, qui accueille notamment l'enseigne E. Leclerc, et du secteur ULa qui correspond aux activités économiques mixtes situés dans le quartier de la Croix Bonnet.

Plan de délimitation de la zone

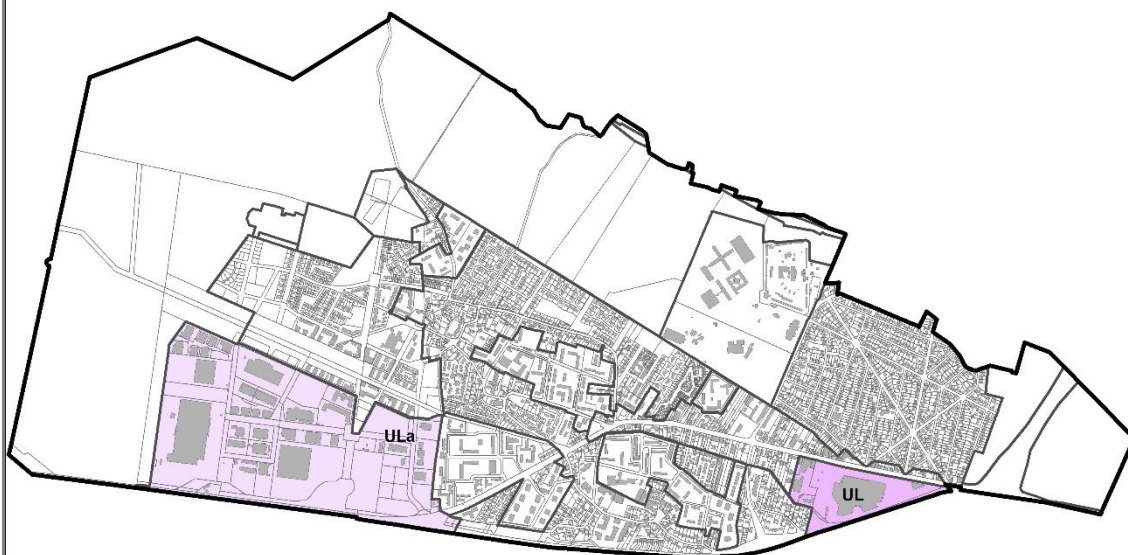


Image fournie à titre indicatif – Le plan de zonage fait foi

V. DISPOSITIONS PARTICULIÈRES APPLICABLES EN ZONES URBAINES

ZONE UL : SECTEURS D'ACTIVITÉS

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

Sous-destinations	Interdites	Autorisées	Autorisées sous conditions particulières...
HABITATION			
Logement			uniquement destiné aux personnes dont la présence permanente est nécessaire pour assurer le fonctionnement la surveillance ou le gardiennage des constructions et installations autorisées
Hébergement	x		
COMMERCES ET ACTIVITÉS DE SERVICES			
Artisanat et commerce de détail		x	
Restauration		x	
Commerce de gros		x	
Activités de services où s'effectue l'accueil d'une clientèle		x	
Hébergement hôtelier et touristique		x	
Cinéma		x	
AUTRES ACTIVITÉS DES SECTEURS SECONDAIRES ET TERTIAIRES			
Industrie		x	
Entrepôt		x	
Bureau		x	
Centre de congrès et d'exposition		x	
ÉQUIPEMENTS D'INTÉRÊT COLLECTIF ET SERVICES PUBLICS			
Locaux et bureaux des administrations publiques et assimilés		x	
Locaux techniques et industriels des administrations publiques et assimilés			
Établissements d'enseignement, de santé et d'action sociale			
Salles d'art et de spectacles			
Équipements sportifs			
Autres équipements recevant du public			
EXPLOITATIONS AGRICOLES ET FORESTIÈRES			
Exploitation agricole	x		
Exploitation forestière			

V. DISPOSITIONS PARTICULIÈRES APPLICABLES EN ZONES URBAINES

ZONE UL : SECTEURS D'ACTIVITES

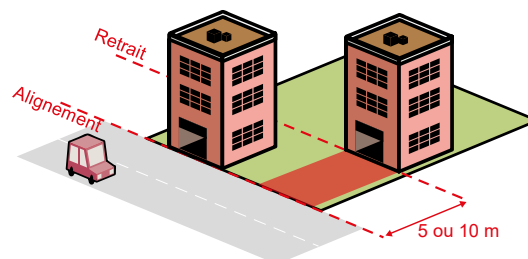
CHAPITRE 2 – CARACTERISTIQUES URBAINES, ARCHITECTURALES, ENVIRONNEMENTALES ET PAYSAGERES

2.1 - Implantation des constructions par rapport à l'alignement

En zone UL

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

En cas d'implantation en retrait, la marge de retrait doit être au moins égale à 10 mètres.



En zone ULa

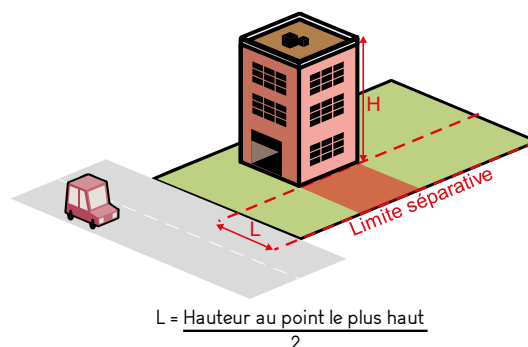
Les constructions peuvent être implantées à l'alignement ou en retrait.

En cas d'implantation en retrait, la marge de retrait doit être au moins égale à 5 mètres.

2.2- Implantation des constructions par rapport aux limites séparatives

Les constructions peuvent être implantées sur les *limites séparatives* ou en retrait.

En cas d'implantation en retrait, la marge de retrait minimale par rapport à la *limite séparative* doit être au moins égale à la moitié de la hauteur du *bâtiment* ($L=H/2$) avec un minimum de 6 mètres.



V. DISPOSITIONS PARTICULIÈRES APPLICABLES EN ZONES URBAINES

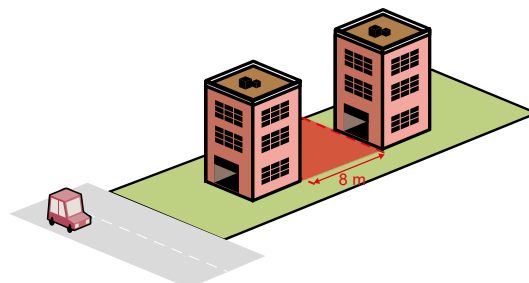
ZONE UL : SECTEURS D'ACTIVITES

CHAPITRE 2 – CARACTERISTIQUES URBAINES, ARCHITECTURALES, ENVIRONNEMENTALES ET PAYSAGERES

2.3 – Implantation des constructions sur un même terrain

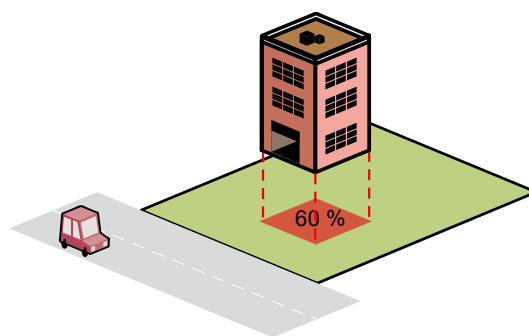
Lorsque deux constructions, implantées sur une même *unité foncière*, ne sont pas contiguës, la distance mesurée en tout point séparant les *façades* en vis à vis de ces deux constructions doit être au moins égale à :

- 8 mètres dès lors qu'une *façade* en vis-à-vis comporte des *ouvertures créant des vues*.
- 4 mètres si aucune des *façades* en vis-à-vis ne comporte des *ouvertures créant des vues*.



2.4 - Emprise au sol maximale des constructions

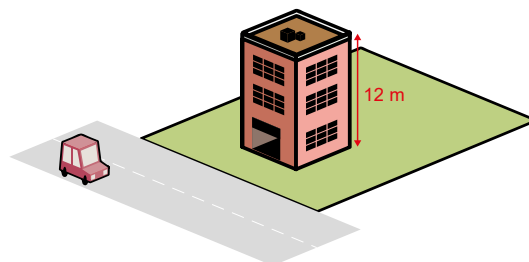
L'*emprise au sol* maximale des constructions est fixée à 60 % de la superficie de l'*unité foncière*.



2.5 - Hauteur maximale des constructions

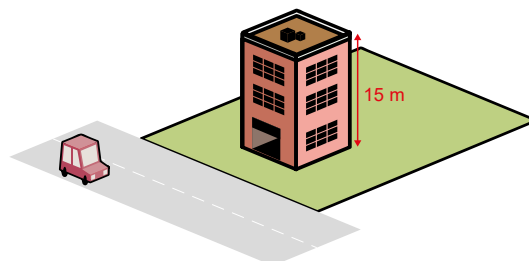
En zone UL

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



En zone ULa

La hauteur maximale des constructions est fixée à 15 mètres au point le plus haut.



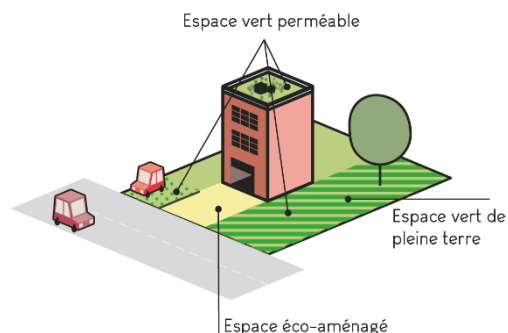
V. DISPOSITIONS PARTICULIÈRES APPLICABLES EN ZONES URBAINES

ZONE UL : SECTEURS D'ACTIVITES

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

Une part de 30 % minimum de la superficie de *l'unité foncière* doit être traitée en espace vert *perméable* dont 20 % minimum en espace vert de *pleine terre*.

Tout projet devra chercher à limiter l'artificialisation des sols. Ainsi en complément des dispositions ci-dessus, les espaces libres restants (allées, stationnement, terrasses...) doivent être au maximum traités en *espace éco-aménagé*.



V. DISPOSITIONS PARTICULIÈRES APPLICABLES EN ZONES NATURELLES

V. DISPOSITIONS PARTICULIÈRES APPLICABLES EN ZONES NATURELLES

ZONE N : ESPACES NATURELS

Cette zone correspond aux secteurs naturels protégés.

La zone N est une zone protégée en raison de la qualité des paysages et du caractère des éléments naturels qui la composent. La zone N stricte vise une protection maximale des espaces naturels en grande partie boisés, couvrant notamment le bois d'Arcy, le bois Cassé.

La zone naturelle comprend un STECAL **NI** qui correspond à des espaces naturels et/ou végétalisés du périmètre de la ZAC, destinés à accueillir des *équipements sportifs* et de loisirs de plein air.

Plan de délimitation de la zone

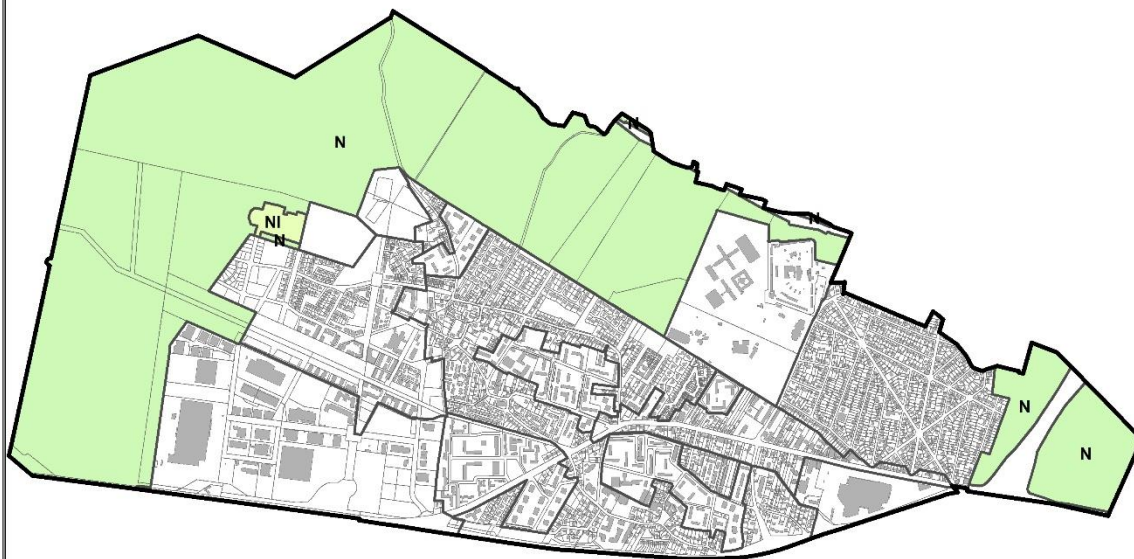


Image fournie à titre indicatif – Le plan de zonage fait foi

V. DISPOSITIONS PARTICULIÈRES APPLICABLES EN ZONES NATURELLES

ZONE N : ESPACES NATURELS

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

Sous-destinations	Interdites	Autorisées	Autorisées sous conditions particulières...
HABITATION			
Logement	x		
Hébergement	x		
COMMERCES ET ACTIVITÉS DE SERVICES			
Artisanat et commerce de détail	x		
Restauration	x		
Commerce de gros	x		
Activités de services où s'effectue l'accueil d'une clientèle	x		
Hébergement hôtelier et touristique	x		
Cinéma	x		
AUTRES ACTIVITÉS DES SECTEURS SECONDAIRES ET TERTIAIRES			
Industrie	x		
Entrepôt	x		
Bureau	x		
Centre de congrès et d'exposition	x		
ÉQUIPEMENTS D'INTÉRÊT COLLECTIF ET SERVICES PUBLICS			
Locaux et bureaux des administrations publiques et assimilés	x		
Locaux techniques et industriels des administrations publiques et assimilés			Uniquement si les constructions et installations ne sont pas incompatibles avec l'exercice d'une activité agricole, pastorale ou forestière du terrain sur lequel elles sont implantées et qu'elles ne portent pas atteinte à la sauvegarde des espaces naturels et des paysages, conformément à l'article I-.151-11 du code de l'urbanisme.
Établissements d'enseignement, de santé et d'action sociale	x		
Salles d'art et de spectacles	x		
Équipements sportifs			Uniquement dans le secteur NI , dans le respect de
Autres équipements recevant du public			l'orientation d'aménagement et de programmation « espace naturel, sportif et de loisirs » et limité à un total de 1000 m ² d'emprise au sol et sous réserve que les constructions et installations ne sont pas incompatibles avec l'exercice d'une activité agricole, pastorale ou forestière du terrain sur lequel elles sont implantées et qu'elles ne portent pas atteinte à la sauvegarde des espaces naturels et des paysages, conformément à l'article I-.151-11 du code de l'urbanisme.
EXPLOITATIONS AGRICOLES ET FORESTIÈRES			
Exploitation agricole	x		

V. DISPOSITIONS PARTICULIÈRES APPLICABLES EN ZONES NATURELLES

Exploitation forestière		x	
-------------------------	--	---	--

V. DISPOSITIONS PARTICULIÈRES APPLICABLES EN ZONES NATURELLES

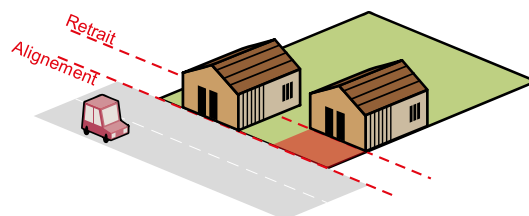
ZONE N : ESPACES NATURELS

CHAPITRE 2 – CARACTERISTIQUES URBAINES, ARCHITECTURALES, ENVIRONNEMENTALES ET PAYSAGERES

2.1 - Implantation des constructions par rapport à l'alignement

Les constructions peuvent être implantées à l'*alignement* ou en *retrait*.

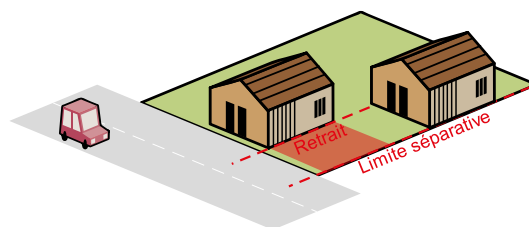
Elles devront respecter les implantations prévues par l'orientation d'aménagement et de programmation « espace naturel, sportif et de loisirs ».



2.2- Implantation des constructions par rapport aux limites séparatives

Les constructions peuvent être implantées sur les *limites séparatives* ou en *retrait*.

Elles devront respecter les implantations prévues par l'orientation d'aménagement et de programmation « espace naturel, sportif et de loisirs »



2.3 – Implantation des constructions sur un même terrain

En zone N

Non réglementé

Dans le STECAL NI

Elles devront respecter les implantations prévues par l'orientation d'aménagement et de programmation « espace naturel, sportif et de loisirs »

V. DISPOSITIONS PARTICULIÈRES APPLICABLES EN ZONES NATURELLES

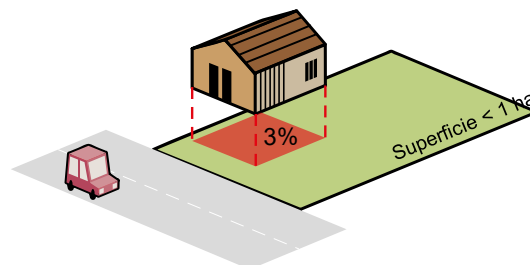
ZONE N : ESPACES NATURELS

CHAPITRE 2 – CARACTERISTIQUES URBAINES, ARCHITECTURALES, ENVIRONNEMENTALES ET PAYSAGERES

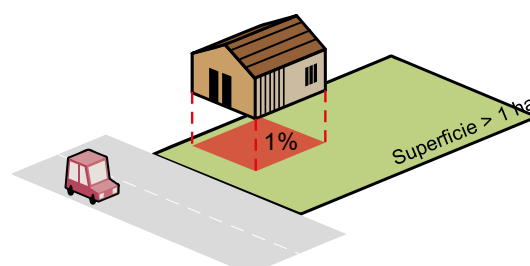
2.4 - Emprise au sol maximale des constructions

En **zone N**

Lorsque l'*unité foncière* est inférieure ou égale à 1 hectare, l'*emprise au sol* maximale des constructions est fixée à 3 % de la superficie de l'*unité foncière*.

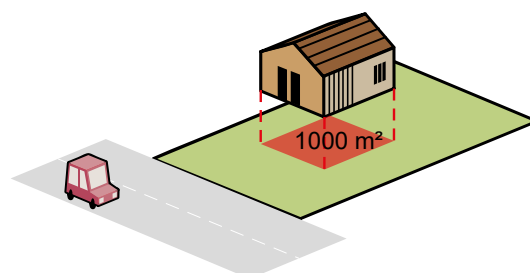


Lorsque l'*unité foncière* est supérieure à 1 hectare, l'*emprise au sol* maximale des constructions est fixée à 1 % de la superficie de l'*unité foncière*.



Dans le **STECAL NI**

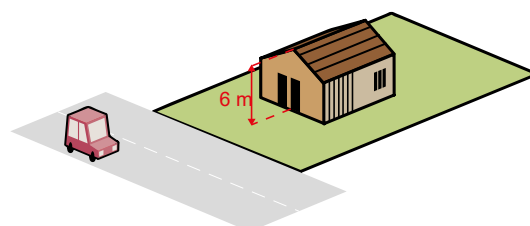
L'*emprise au sol* maximale des constructions de l'ensemble de la zone NI doit être inférieure à un total de 1 000 m².



2.5 - Hauteur maximale des constructions

La hauteur maximale des constructions doit être inférieure à 6 mètres au point le plus haut.

Toutefois, la hauteur pourra être portée ponctuellement à 8 mètres maximum pour des structures légères, type toiles tendues... conformément à la mise en œuvre de l'OAP « espace naturel, sportif et de loisirs ».



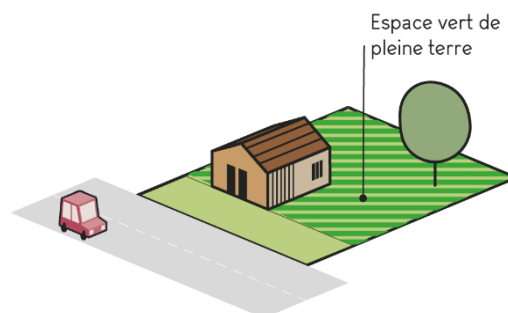
V. DISPOSITIONS PARTICULIÈRES APPLICABLES EN ZONES NATURELLES

ZONE N : ESPACES NATURELS

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

En zone N

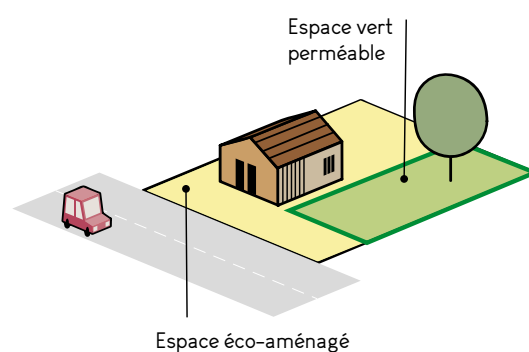
Une part de 80 % minimum de la superficie de l'*unité foncière* doit être traitée en espace vert de *pleine terre*.



Dans le STECAL NI

Une part de 20 % minimum de la superficie de l'*unité foncière* doit être traitée en espace vert *perméable*.

Tout projet devra chercher à limiter l'artificialisation des sols. Ainsi en complément des dispositions ci-dessus, les espaces libres restants (allées, stationnement, terrasses...) doivent être au maximum traités en *espace éco-aménagé*.



VI. DISPOSITIONS PARTICULIÈRES APPLICABLES EN ZONES AGRICOLES

VI. DISPOSITIONS PARTICULIÈRES APPLICABLES EN ZONES AGRICOLES

ZONE A : ESPACES AGRICOLES

Cette zone correspond aux secteurs agricoles

La zone **agricole A** correspond à l'emplacement actuel des paddocks. Cette zone inconstructible a pour vocation de maintenir l'occupation du sol existante.

Le secteur **Aa** encadre les possibilités de construction dans le secteur du centre équestre, à proximité de l'espace naturel de loisirs.

Plan de délimitation de la zone

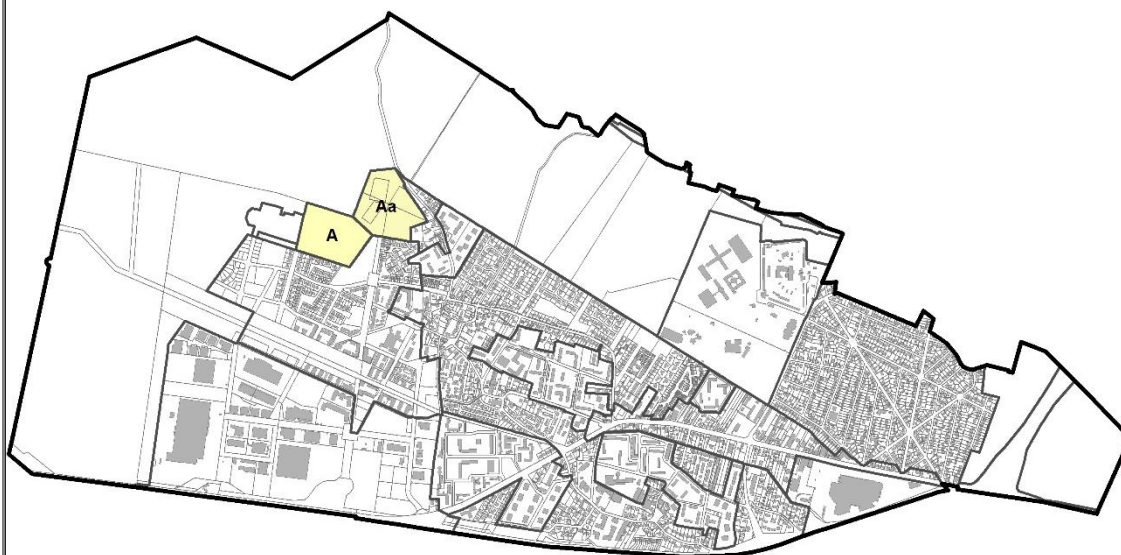


Image fournie à titre indicatif – Le plan de zonage fait foi

VI. DISPOSITIONS PARTICULIÈRES APPLICABLES EN ZONES AGRICOLES

ZONE A : ESPACES AGRICOLES

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

Sous-destinations	Interdites	Autorisées	Autorisées sous conditions particulières...
HABITATION			
Logement			Uniquement dans la zone Aa, les extensions à condition d'être strictement lié à l'activité agricole dans la limite de 150 m ² de <i>surface de plancher</i> totale et sous réserve que les constructions et installations ne sont pas incompatibles avec l'exercice d'une activité agricole, pastorale ou forestière du terrain sur lequel elles sont implantées et qu'elles ne portent pas atteinte à la sauvegarde des espaces naturels et des paysages, conformément à l'article L.151-11 du code de l'urbanisme.
Hébergement	x		
COMMERCES ET ACTIVITÉS DE SERVICES			
Artisanat et commerce de détail	x		
Restauration	x		
Commerce de gros	x		
Activités de services où s'effectue l'accueil d'une clientèle	x		
Hébergement hôtelier et touristique	x		
Cinéma	x		
AUTRES ACTIVITÉS DES SECTEURS SECONDAIRES ET TERTIAIRES			
Industrie	x		
Entrepôt	x		
Bureau	x		
Centre de congrès et d'exposition	x		
ÉQUIPEMENTS D'INTÉRÊT COLLECTIF ET SERVICES PUBLICS			
Locaux et bureaux des administrations publiques et assimilés	x		
Locaux techniques et industriels des administrations publiques et assimilés			Uniquement les ouvrages du réseau public de transport d'électricité nécessaires au fonctionnement des services publics et sous réserve que les constructions et installations ne sont pas incompatibles avec l'exercice d'une activité agricole, pastorale ou forestière du terrain sur lequel elles sont implantées et qu'elles ne portent pas atteinte à la sauvegarde des espaces naturels et des paysages, conformément à l'article L.151-11 du code de l'urbanisme.
Établissements d'enseignement, de santé et d'action sociale	x		
Salles d'art et de spectacles	x		
Équipements sportifs	x		
Autres équipements	x		

VI. DISPOSITIONS PARTICULIÈRES APPLICABLES EN ZONES AGRICOLES

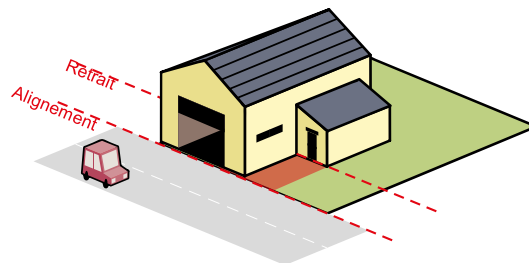
<i>recevant du public</i>			
EXPLOITATIONS AGRICOLES ET FORESTIÈRES			
<i>Exploitation agricole</i>			Uniquement dans la zone Aa et dans le respect du règlement sanitaire départemental
<i>Exploitation forestière</i>	x		

ZONE A : ESPACES AGRICOLES

CHAPITRE 2 – CARACTERISTIQUES URBAINES, ARCHITECTURALES, ENVIRONNEMENTALES ET PAYSAGERES

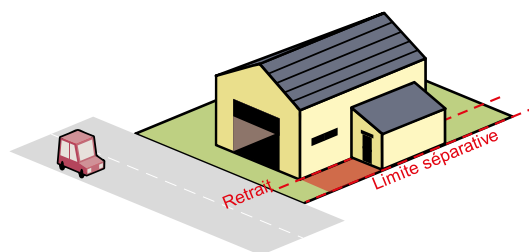
2.1 - Implantation des constructions par rapport à l'alignement

Les constructions peuvent être implantées à l'*alignement* ou en retrait dans le respect du règlement sanitaire départemental.



2.2- Implantation des constructions par rapport aux limites séparatives

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



2.3 – Implantation des constructions sur un même terrain

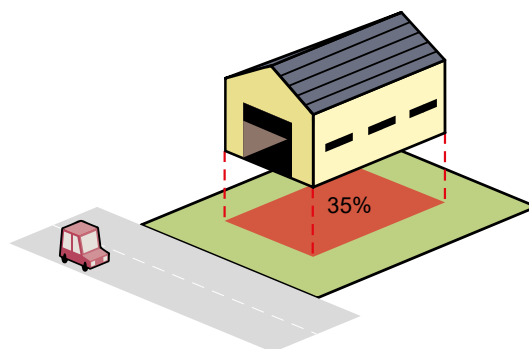
Non réglementé

ZONE A : ESPACES AGRICOLES

CHAPITRE 2 – CARACTERISTIQUES URBAINES, ARCHITECTURALES, ENVIRONNEMENTALES ET PAYSAGERES

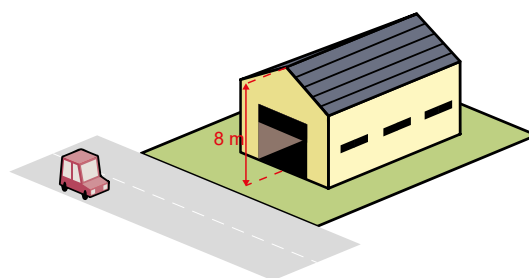
2.4 - Emprise au sol maximale des constructions

L'*emprise au sol* maximale est fixée à 35 % de la superficie de l'*unité foncière*.



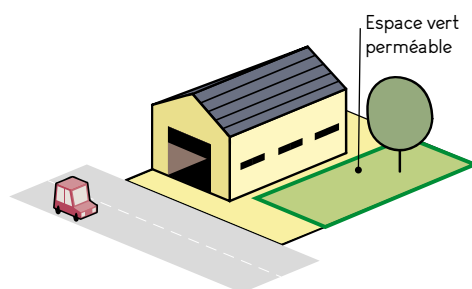
2.5 - Hauteur maximale des constructions

La hauteur maximale est fixée à 5 mètres à l'égout et 8 mètres au point le plus haut.



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

Une part de 20 % minimum de la superficie de l'*unité foncière* doit être traitée en espace vert *perméable*.



VII. ANNEXES

VII. ANNEXES

1. LISTE DES ELEMENTS REMARQUABLES DU PATRIMOINE BATI

Les éléments remarquables du patrimoine bâti repérés aux documents graphiques au titre de l'article L. 151-19° du Code de l'Urbanisme et règlementés dans le présent règlement sont les suivants :

N° sur plan	Quartier	Adresse	Parcelle	Typologie
QUARTIER EGLISE / HOCHÉ		Ce quartier était le centre historique de la commune où se situaient l'église et la mairie-école. Il contenait plusieurs fermes dont subsistent des traces, ainsi que des maisons plus bourgeoises telle la maison DYF ou villa Chabrier. Le réseau des rues du quartier s'appuie sur d'anciens chemins ruraux.		
1	Église / Hoché	10 et 10 Bis rue Robespierre	BB328 et 329	pavillon et entrepôt
2		12 rue Robespierre	BB95	ferme/ habitation, les granges ne sont pas protégées
3		14 rue Robespierre	BB93	ferme/ bâtiment agricole
4		20 rue Robespierre	BB556	ensemble maisons de centre bourg
5		Église Saint-Gilles	BB23	église paroissiale
6		Place de l'Église	BB23	ensemble café
7		18, 18 Bis et 20 rue Edouard Vaillant	BB132 et 133	ferme/bâtiment agricole
8		22 rue Édouard Vaillant	BB134	ferme/bâtiment agricole
9		3 rue Louise Michel	BB554	maison de notable
10		12 rue Louise Michel	BB155	ferme
11		16 rue Louise Michel- place Danton	BB161	maison de bourg
12		1 place Danton	BA43	maison rurale
13		6 rue Camille Desmoulins	BB181	maison de bourg
14		8 rue Camille Desmoulins	BB186	maison de bourg
15		13 rue Camille Desmoulins	BB114	maison de bourg
16		1 à 11 et 2 à 10 rue Camille Desmoulins		muret

VII. ANNEXES

17		Rue Raymond Lefèvre	BA 53, 541 et 55	muret
18		2 bis-ter-quater allée André Chénier	BA 61 207 et 206	muret
19		1 rue Maurice Berteaux	BA63	maison de bourg
20		1 rue Maurice Berteaux	BA207, 206, 105, 93 et 41	muret
21		1 rue Voltaire et rue Jouvét	BB341	maison rurale
22		92 rue Hoche	BC25	
23		80 rue Hoche	BC2	maison rurale
24		75 rue Hoche	BB202	Villa Chabrier
26		39 rue Hoche	BB61	pavillon
27		35 bis rue Hoche	BB59	pavillon
QUARTIER LA TREMBLAYE			La Tremblaye était un ancien hameau de Bois-d'Arcy présent sur le cadastre napoléonien du début du XIXe siècle	
28	La Tremblaye	27 avenue Paul Vaillant Couturier	BH62	maison de bourg meulière
29		25 avenue Paul Vaillant Couturier	BH63	pavillon
30		39 ter et 41 rue Paul Vaillant Couturier	BH33 et 34	pavillons
31		49 rue Paul Vaillant Couturier	BH18	ferme
32		20 rue Etienne Jules Marey		pavillon
33		12 rue Etienne Jules Marey	BH64	maison de bourg
34		5 rue Etienne Jules Marey	BH190	ferme
35		Place de la Tremblaye		Place et murs de clôture en meulière
36		Ouest place de la Tremblaye	BH179	grange
37		Nord place de la Tremblaye	BH276 / 277	ferme
38		5 place de Tremblaye	BH137	ferme

VII. ANNEXES

39		22 rue Baudin	BH162	maison de bourg
QUARTIER SAINT-JEAN			Ce lotissement créé en 1931, s'est construit tout au long des années 30. Cet ensemble conserve de nombreuses habitations d'origine, y-compris dans le traitement des abords (plantations et clôtures). Ce quartier est appelé à évoluer, cette évolution devra être respectueuse de la qualité des constructions existantes.	
40	Saint-Jean	24 avenue Jean Jaurès (entrée du lotissement)	BD374	À l'entrée du lotissement Saint-Jean, cette maison des années 30 présente une architecture de type régionaliste. Sa façade est décorée par des colombages et un oriel (période loi Loucheur). La clôture en ciment est caractéristique de l'époque de construction.
41		52 rue du Square	BD173	pavillon
42		16 rue Pierre Curie	BD416	pavillon
43		11 rue Jean Casale	BD401	pavillon
44		17 rue Pasteur	BD522	pavillon
45		37 rue du Bois	BD872 et BD873	pavillon
46		4 rue de la Source	BD141	maison des années 30 avec oriel,
47		43 avenue Santos Dumont/ rue marcel Hirbec	BD137	Place du Centre: Bâtiment commercial qui structure la forme de la place par sa façade concave.
48		52 avenue Santos Dumont	BD54	Maison à toiture plate de style art moderne, minimaliste, à façade blanche et oriel.
49		28 rue Marcel Hirbec	BD140	pavillon
50		32 rue Marcel Hirbec	BD138	Cette maison de ville des années 30 est située sur la place du centre est un élément de repère urbain. Une deuxième maison identique se trouve sur la parcelle voisine au 4 rue de la Source,
51		42 rue Marcel Hirbec	BD132	pavillon
52		3 rue Émile Zola	BD100	Ensemble de deux maisons, Maisons étroites construites en hauteur, asymétrie du volume. Toit à 2 pentes,
53		5 rue Émile Zola	BD101	pavillon
54		66 rue Raymond Falaize	BD467	pavillon
55		58 rue Raymond Falaize	BD 472	pavillon
56		56 rue Raymond Falaize	BD 473	pavillon

VII. ANNEXES

57		33 rue du Docteur Roux	BD 597	Pavillon
58		35 rue du Docteur Roux	BD 598	pavillon
59		52 rue du docteur Roux	BD559	pavillon meulière
60		53 rue du docteur Roux	BD606	pavillon
61		43 rue de la Paix	BD745	pavillon
62		47 rue de la Paix	BD758	pavillon
63		66 bis rue de la Paix	BD117	pavillon
64		75 rue Gabriel Péri	BD72	pavillon
65		77 rue Gabriel Péri	BD73	pavillon
66		10 rue Florian	BD739	Pavillon Flore
67		21 rue Florian	BD833	Maison de ville des années 30. Une architecture usuelle, maison sur catalogue à bon marché (loi Loucheur). Maison étroite construite en hauteur, asymétrie du volume. Toit à 2 pentes avec croupe et aisseliers. Façade peinte sur soubassement en meulières à joints marqués. Baies variées selon les pièces, bow-window, baie cintrée (architecture régionaliste),
68		16 rue d'Arcy	BD875	pavillon
QUARTIER MAIRIE				Les Avenues Paul Vaillant Couturier et Jean Jaurès sont d'une emprise importante, elles constituent l'axe structurant du tissu urbain et font le lien entre les différentes typologies urbaines
69		16 avenue Paul Vaillant Couturier	BE210	maison de bourg meulière
70		18 avenue Paul Vaillant Couturier	BC147	maison de bourg meulière
71		25 avenue Paul Vaillant Couturier	BH63	maison de bourg meulière
72		27 avenue Paul Vaillant Couturier	BH62	maison de bourg meulière
73		39 Ter avenue Paul Vaillant Couturier	BH34	maison de bourg meulière
74		41 avenue Paul Vaillant Couturier	BH33	maison de bourg

VII. ANNEXES

75		49 avenue Paul Vaillant Couturier	BH18	longère
76		52 avenue Paul Vaillant Couturier	BC6	ensemble maison de bourg
77		54 avenue Paul Vaillant Couturier	BC5	Habitat rural
78		57 Paul Vaillant Couturier	BH281	Habitat rural
79		61 et 63 rue Paul Vaillant couturier	BI44 et 46	Habitat rural
80		24 rue Jean Mermoz	BC146 BC 109	Résidence Normandie : maison de gardien et ensemble de la résidence
81		1 rue Alexandre Turpault	BC128	École élémentaire Alexandre Turpault 1936-37 Architecte : Brasseur, modifiée en 1958 par R. Gilles, architecte. Matériaux : brique, tuile, meulière, béton, ciment blanc en modénature. La forme stable et symétrique de l'école, associée à des matériaux contrastés affirme son statut d'édifice public (renforcé par le clocheton et l'horloge). D'aspect plutôt classique, le <i>bâtiment</i> cache une ossature en béton armé permettant de réaliser de grandes ouvertures. <i>Clôture</i> en lisses de béton peintes en blanc,
QUARTIER CROIX-BLANCHE				Ce quartier a été urbanisé essentiellement au XXe siècle. Il est traversé par la rigole des Clayes d'ouest en est, ce qui donne lieu à des traitements d'espaces publics très agréables.
82		66 et 68 rue Paul Vaillant couturier	BB116 et 445	maison de bourg

VII. ANNEXES

2. LISTE DES ARBRES REMARQUABLES

Les arbres remarquables repérés sur le tableau ci-dessous sont à conserver. Le repérage figurant sur le plan de zonage constitue une localisation indicative et non une localisation exacte des arbres remarquables. En effet, ce principe de repérage permet d'alerter sur la présence d'arbres remarquables sur la parcelle.

ARBRES REMARQUABLES EXISTANTS A PROTEGER - SOUMIS À L'ARTICLE 151-23 DU CODE DE L'URBANISME				
Quartier	Essence	Nom latin	Adresse	Parcelle
Église et Hoche	Cèdre bleu	<i>libani ssp atlantica</i>	Résidence de l'Église rue Robespierre	BB 103
Église et Hoche	Séquoia	<i>Séquoia taxodiaceae</i>	17 rue Louise Michel	BB 362
Église et Hoche	Cèdre bleu	<i>libani ssp atlantica</i>	Résidence Rosiers 4 Rue Raymond Lefèvre,	BA 52
Église et Hoche	Frêne	<i>fraxinus pendula</i>	Résidence de l'Église Av Toulouse Lautrec	BB 103
Tremblaye	Saule pleureur	<i>salix babylonica</i>	Résidence de la Tremblaye	BH 25
Tremblaye	Cèdre bleu	<i>libani ssp atlantica</i>	Résidence la Petite Tremblaye Rue Camélinat/ Allée André Messager	BH 28
Tremblaye	Chêne commun	<i>quercus fagaceae</i>	Ferme de la Tremblaye Place Dyf 9 rue du Parc	BH 190
Tremblaye	Cèdre bleu	<i>libani ssp atlantica</i>	19 rue Auguste Laureau	BI 94
Tremblaye	Allée de peupliers, frêne	<i>fraxinus pendula</i>	6 Rue Etienne Jules Marey	BI 56 / 57
Tremblaye	Bouleau noir Saule pleureur	<i>betula papyrifera</i> <i>salix babylonica</i>	Allée des Myosotis	BI 55
Lotissement Saint-Jean	Noyer	<i>juglans regia</i>	6 avenue Jean Casale	BD 384
Lotissement Saint-Jean	Cèdre bleu	<i>libani ssp atlantica</i>	14 Résidence du Chemin Vert	BE 78
Lotissement Saint-Jean	Bouleau Pleureur	<i>betula pendula</i>	16 Rue du Chemin Vert	BE 77
Lotissement Saint-Jean	Cèdre bleu	<i>libani ssp atlantica</i>	41 Rue du Chemin Vert	BE 80
Lotissement Saint-Jean	Frêne pleureur	<i>fraxinus pendula</i>	49 Bis rue du Chemin vert	BE 67
Lotissement Saint-Jean	Magnolia	<i>Magnolia frandiflora</i>	49 rue du Chemin Vert	BE 61

VII. ANNEXES

Lotissement Saint-Jean	Bouleau noir	<i>betula papyrifera</i>	Place du Centre (Lotissement St Jean)	
Lotissement Saint-Jean	Tilleul Arbre aux quarante écus	<i>tilia tiliceace ginkgo biloba</i>	Square des 3 Cyprès	BH 93
Mairie	Cèdre bleu Platane à feuilles d'érables - Marronnier rouge	<i>libani ssp atlantica latanus platanacea</i>	Place de la Mairie/ rue Alexandre Turpault	BC 199
Mairie	Magnolia	<i>Magnolia frandiflora</i>	13 Rue Alexandre Turpault	BH 78
Croix-Blanche	Érable Lilas des indes	<i>Acer platanoides columnare</i>	av Paul Vaillant Couturier	BI 133

ALIGNEMENTS D'ARBRES A PRESERVER OU À CRÉER - SOUMIS À L'ARTICLE 151-23 DU CODE DE L'URBANISME				
Quartier	Essence	Nom latin	Adresse	Parcelle
Église et Hoche	Chêne rouge	<i>Quercus rubra</i>	Rue des Colverts, rue des Chevreuils	
Saint-Jean Tremblaye Croix- Blanche	Divers		Promenade Arcisienne	BH 23 45 58 60
Saint-Jean Tremblaye			Avenue Jean Jaurès	
Saint-Jean Tremblaye Croix- Blanche	Acacias	<i>Robinia Bessoniana</i>	Avenue Paul Vaillant Couturier	
Tremblaye	Acacias	<i>Robinia Bessoniana</i>	Allée des Acacias	BI 115
Lotissement Saint-Jean	Divers		27 av Jean Jaurès (Mac Donald)	BE 129/BE 130
Lotissement Saint-Jean	Tilleul	<i>tilia cordota</i>	Avenue Jean Casale	
Lotissement Saint-Jean	Platanes	<i>platanus</i>	Avenue Raymond Falaize	
Lotissement Saint-Jean	Acacias	<i>Robinia Bessoniana</i>	Avenue Santos Dumont	
Lotissement Saint-Jean	Acacias	<i>Robinia Bessoniana</i>	Avenue Marcel Hirbec	

3. LISTE DES ESPECES INDIGENES ADAPTEES AUX CONDITIONS CLIMATIQUES

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

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

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

Les Thuya, le Laurier du Portugal, le Cotoneaster très banalisant pour le territoire car utilisé partout uniformément, sans identité spécifique

La plantation de Buddleia, d'Herbe de la Pampa, de Phyllostachis (espèce de bambou) ou de Renouée du Japon (Reynoutria Japonica) car il s'agit de plantes envahissantes dont le développement, y compris sur les parcelles voisines, sera difficile à contrôler par la suite

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

Acer pseudoplatanus (érable sycomore)

Alnus glutinosa (aulne glutineux)

Cornus sanguinea (cornouiller sanguin)

Corylus avellana (coudrier / noisetier)

Euonymus europaeus (fusain d'Europe)

Fraxinus excelsior (frêne commun)

Prunus avium (merisier)

Quercus pedunculata (chêne pédonculé)

Salix alba (saule blanc)

Salix caprea (saule marsault)

Salix cinerea (saule cendré)

Salix purpurea (saule pourpre)

Sambucus nigra (sureau noir)

Sambucus nigra (sureau à grappes)

Tilia cordata (tilleul à petites feuilles)

Viburnum opulus (viorne obier)

VII. ANNEXES

nom commun	nom latin	taille	mois de floraison	biodiversité	coul. fleurs
Aubépine à deux styles	<i>Crataegus laevigata</i>	3m	IV/V	mellifère et favorable aux oiseaux	blanc
Aubépine à un style	<i>Crataegus monogyna</i>	10m	V/VI	non	blanc
Callune fausse-Bruyère	<i>Calluna vulgaris</i>	1m	VII/IX	mellifère	rose
Camérisier à balais	<i>Lonicera xylosteum</i>	2m	V/VI	non	jaunâtre
Cassissier	<i>Ribes nigrum</i>	2m	IV/V	non	vert-rouge
Charme	<i>Carpinus betulus</i>	25m	IV/V	non	vert
Clématite brûlante	<i>Clematis flammula</i>	3m	VII/IX	non	blanc
Comouiller mâle	<i>Cornus mas</i>	6m	II/IV	non	jaune
Comouiller sanguin	<i>Cornus sanguinea</i>	5m	V/VII	non	blanc
Daphné Laureole	<i>Daphne laureola</i>	1m	II/III	non	vert
Eglantier rouillé	<i>Rosa rubiginosa</i>	3m	VI/VII	non	rose
Erable champêtre	<i>Acer campestre</i>	15m	IV/V	non	vert-jaune
Framboisier sauvage	<i>Rubus idaeus</i>	2m	V/VIII	utile à la faune	blanc
Fusain d'Europe	<i>Euonymus europaeus</i>	5m	V/VI	non	vert-brun
Genévrier commun	<i>Juniperus communis</i>	5-10m	V/VI	non	discrete
Griottier	<i>Prunus cerasus</i>	10m	IV/V	non	blanc
Gros. à maquereaux sauvage	<i>Ribes uva-crispa</i>	1.5m	III/IV	non	vert. rouge
Groseille rouge sauvage	<i>Ribes rubrum</i>	2m	III/IV	non	vert-jaune
Hêtre	<i>Fagus sylvatica</i>	40m	IV/V	utile à la faune	vert
Houblon	<i>Humulus lupulus</i>	5m	VII/IX	non	vert-jaune
Houx commun	<i>Ilex aquifolium</i>	20m	V/VI	non	blanc
Laurier noble ou sauce	<i>Laurus nobilis</i>	8m	III/IV	non	blanchâtre
Merisier	<i>Prunus avium</i>	25m(croissance rapide)	IV/V	non	blanc
Mûrier des haies	<i>Rubus fruticosus (sens large)</i>	3m	VI/VIII	utile à la faune et mellifère	blanc/ ros.
Nerprun purgatif	<i>Rhamnus cathartica</i>	5m	V/VI	favorable aux oiseaux	jaunâtre
Noisetier	<i>Corylus avellana</i>	10m	II/III	utile à la faune	jaune
Prunellier	<i>Prunus spinosa</i>	5m	III/IV	mellifère	blanc
Rosier agreste	<i>Rosa agrestis</i>	3m	VI/VII	non	blanc
Rosier des champs	<i>Rosa arvensis</i>	2m	VI/VII	non	blanc
Rosier des chiens	<i>Rosa canina</i>	5m	V/VII	non	rose pâle
Saule des vanniers	<i>Salix viminalis</i>	10m	IV	non	jaune
Saule pourpre	<i>Salix purpurea</i>	6m	III/IV	non	rouge
Sureau noir	<i>Sambucus nigra</i>	10m	VI/VII	utile à la faune	crème
Tremble	<i>Populus tremula</i>	20m(croissance rapide)	III/IV	non	verdâtre
Troène vulgaire	<i>Ligustrum vulgare</i>	3m	VI/VII	mellifère	blanc
Vigne blanche	<i>Clematis vitalba</i>	20m	VI/VIII	non	crème
Viorne obier sauvage	<i>Viburnum opulus</i>	4m	V/VI	non	blanc

VII. ANNEXES

						
Acer campestre	Calluna Vulgaris	Daphne laureola	euonymus Europaeus	Fagus sylvatica	Humulus lupulus	ilex aquifolium
						
Juniperus communis	launus nobilis	Ligustrum vulgare	Lonicera xylosteum	Populus tremula	Populus tremula1	Prunus avium
						
Prunus avium2	Prunus cerasus	Prunus spinosa	Rhamnus catharticus	Rhamnus catharticus1	Ribes nigrum	Ribes nigrum2
						
Ribes rubrum	Ribes-uva-crispa-total	Rosa arvensis	Rosa arvensis2	Rosa canina	Rosa agrestis	rosa-rubiginosa
						
Rubus fruticosus (sens large)	Rubus idaeus	Salix viminalis	Sambucus nigra	Sambucus nigra1	sambucus nigra2	Viburnum-opulus

VII. ANNEXES

4. LISTE DES ESPACES EXOTIQUES ENVAHISSANTES

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

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

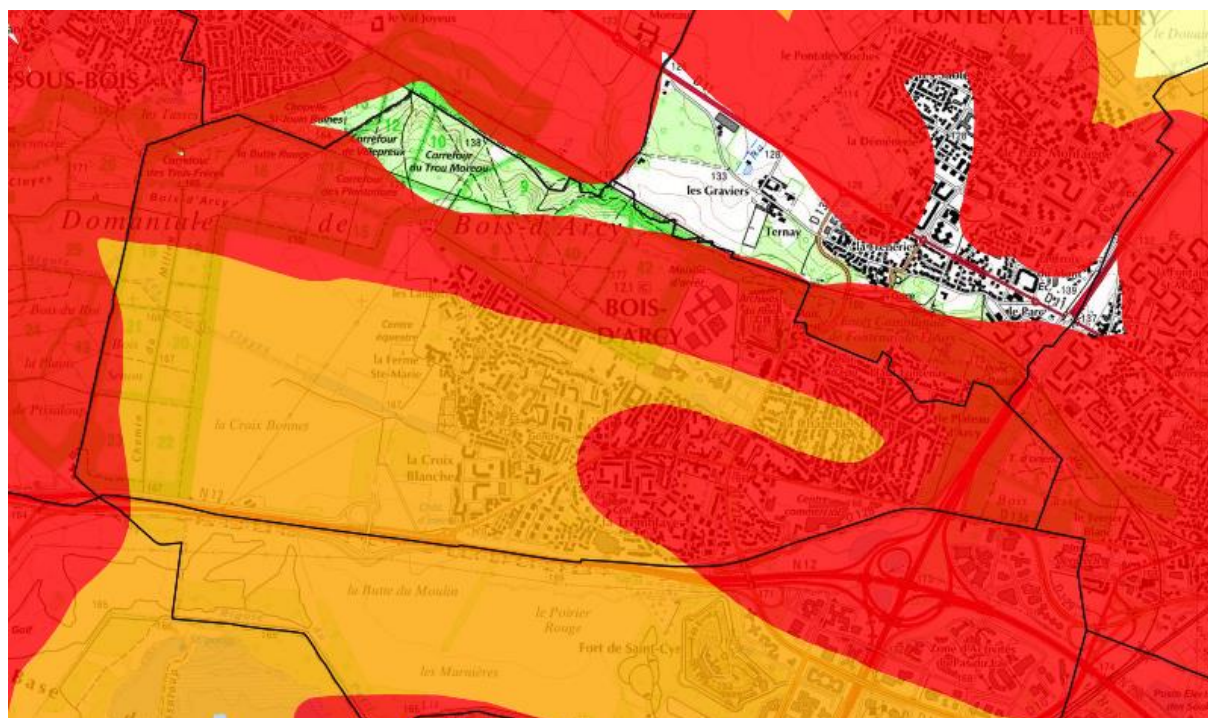
Nom scientifique	Nom commun	Caractère invasif
<i>Reynoutria japonica</i> Houtt.	Renouée du Japon	Taxons invasifs, à distribution généralisée dans les milieux naturels non ou faiblement perturbés potentiellement colonisables, dominants ou co-dominants dans ces milieux et ayant un impact (avéré ou supposé)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

VII. ANNEXES

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

VII. ANNEXES

5. CARTE D'EXPOSITION DES FORMATIONS ARGILEUSES AU PHÉNOMÈNE DE MOUVEMENT DE TERRAIN DIFFÉRENTIEL CONSÉCUTIF À LA SÉCHERESSE ET À LA RÉHYDRATATION DES SOLS ARGILEUX



▼ Exposition au retrait gonflement des argiles

-  Exposition forte
 Exposition moyenne
 Exposition faible

Source : Georisques.gouv

6. RAPPEL DE L'ARRÊTÉ DU 22 JUILLET 2020 RELATIF AUX TECHNIQUES PARTICULIÈRES DE CONSTRUCTION DANS LES ZONES EXPOSÉES AU PHÉNOMÈNE DE MOUVEMENT DE TERRAIN DIFFÉRENTIEL CONSÉCUTIF À LA SÉCHERESSE ET À LA RÉHYDRATATION DES SOLS

Le constructeur de l'ouvrage est tenu de respecter les dispositions constructives suivantes :

I. - Les *bâtiments* en maçonnerie ou en béton sont construits avec une structure rigide. La mise en œuvre de chaînages horizontaux et verticaux, ainsi que la pose de linteaux au-dessus des ouvertures permet de répondre à cette exigence.

II. - Pour tous les *bâtiments* :

a) Les déformations des ouvrages sont limitées par la mise en place de fondations renforcées. Elles ont comme caractéristiques d'être :

- en béton armé ;
- suffisamment profondes pour s'affranchir de la zone superficielle où le sol est sensible au phénomène de mouvement de terrain différentiel, soit a minima 1,20 m en zone d'exposition forte, ou de 0,80 m en zone d'exposition moyenne, telles que définies à l'article R. 112-5 du code de la construction et de l'habitation, sauf si un sol dur non argileux est présent avant d'atteindre ces profondeurs ;
- ancrées de manière homogène, sans dissymétrie sur le pourtour du *bâtiment*, notamment pour les terrains en pente ou pour les *bâtiments* à *sous-sol* partiel. En l'absence de *sous-sol*, la construction d'une dalle sur vide sanitaire est prévue ;
- coulées en continu ;
- désolidarisées des fondations d'une construction mitoyenne ;

b) Les variations de teneur en eau du terrain à proximité de l'ouvrage dues aux apports d'eaux pluviales et de ruissellement sont limitées, pour cela :

- les eaux de gouttières sont éloignées des pieds de *façade*, avec un exutoire en aval de la construction ;
- les réservoirs de collecte des eaux pluviales sont équipés d'un système empêchant le déversement des eaux de trop plein dans le sol proche de la construction ;
- les puits situés à proximité de la construction sont isolés des fondations par un système assurant son étanchéité ;
- les eaux de ruissellement superficielles ou souterraines sont détournées à distance de l'habitation en mettant en œuvre un réseau de drainage ;
- la surface du sol aux abords de la construction est imperméabilisée ;
- le risque de rupture des canalisations enterrées est minimisé par l'utilisation de matériaux flexibles avec joints adaptés ;

c) Les variations de teneur en eau du terrain à proximité de l'ouvrage causées par l'action de la végétation sont limitées, pour cela :

- le bâti est éloigné du champ d'influence de la végétation. On considère que la distance d'influence est égale à une fois la hauteur de l'arbre à l'âge adulte, et une fois et demi la hauteur d'une haie ;
- à défaut du respect de la zone d'influence, un écran anti-racines est mis en place. Cet écran trouve sa place au plus près des arbres, sa profondeur sera adaptée au développement du réseau racinaire avec une profondeur minimale de 2 m ;
- le cas échéant, la végétation est retirée en amont du début des travaux de construction afin de permettre un rétablissement des conditions naturelles de la teneur en eau du terrain ;
- en cas de difficultés techniques, notamment en cas de terrains réduits ou en limite de propriété, la profondeur des fondations est augmentée par rapport aux préconisations du paragraphe II du présent article ;

d) Lors de la présence d'une source de chaleur importante dans le *sous-sol* d'une construction, les échanges thermiques entre le terrain et le *sous-sol* sont limités. Pour cela, les parois enterrées de la construction sont isolées afin d'éviter d'aggraver la dessiccation du terrain situé dans sa périphérie.