



Commune du Mesnil-le-Roi

Département des Yvelines

Plan Local d'Urbanisme

4 – Règlement

**P.L.U. approuvé par Délibération du Conseil Municipal
en date du 2 février 2017**

**Modification n°1 du P.L.U. approuvée par Délibération
du Conseil Municipal en date du 21 novembre 2019**

**Modification de droit commun n°2 du P.L.U. approuvée par Délibération
du Conseil Municipal en date du 19 juin 2025**

Société Urballiance
78 rue de Longchamp - 75116 Paris
urballiance@hotmail.fr

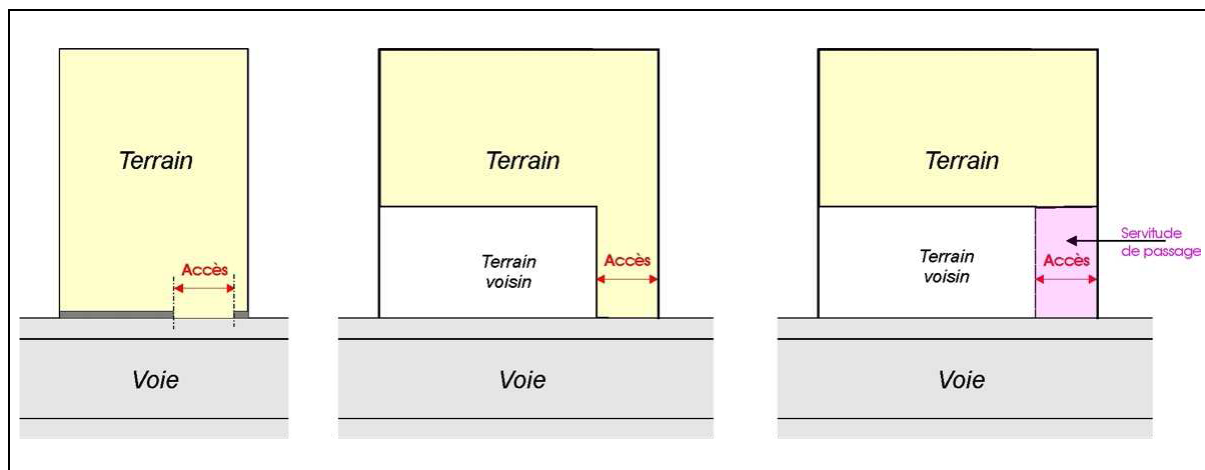
SOMMAIRE

Définitions	4
 Titre 1 : Dispositions Générales	 18
Article 1 - Champ d'application territoriale du plan	19
Article 2 - Portée du règlement à l'égard d'autres législations relatives à l'occupation du sol	19
Article 3 - Division du territoire en zones	22
Article 4 - Adaptations mineures – Ouvrages techniques et services publics	23
Article 5 - Rappel des utilisations et occupations du sol soumises à autorisation	24
 Titre 2 : Dispositions Applicables aux Zones Urbaines	 25
Zone UA	26
Zone UC	39
Zone UE	52
Zone UG	59
Zone UH	74
Zone UJ	87
Zone UN	94
 Titre 3 : Dispositions Applicables aux Zones A Urbaniser	 106
Zone AU	107
 Titre 4 : Dispositions Applicables aux Zones Agricoles	 116
Zone A	117
 Titre 5 : Dispositions Applicables aux Zones Naturelles	 125
Zone N	126
 Annexe 1 - Types de clôture pour la zone Nb	 133
Annexe 2 - Les éléments patrimoniaux et naturels à préserver au titre de l'article L.151-19 du Code de l'Urbanisme	138
Annexe 3 - Liste des végétaux recommandés	153
Annexe 4 - Liste des plantes exotiques envahissantes d'Île-de-France à proscrire	169

DEFINITIONS

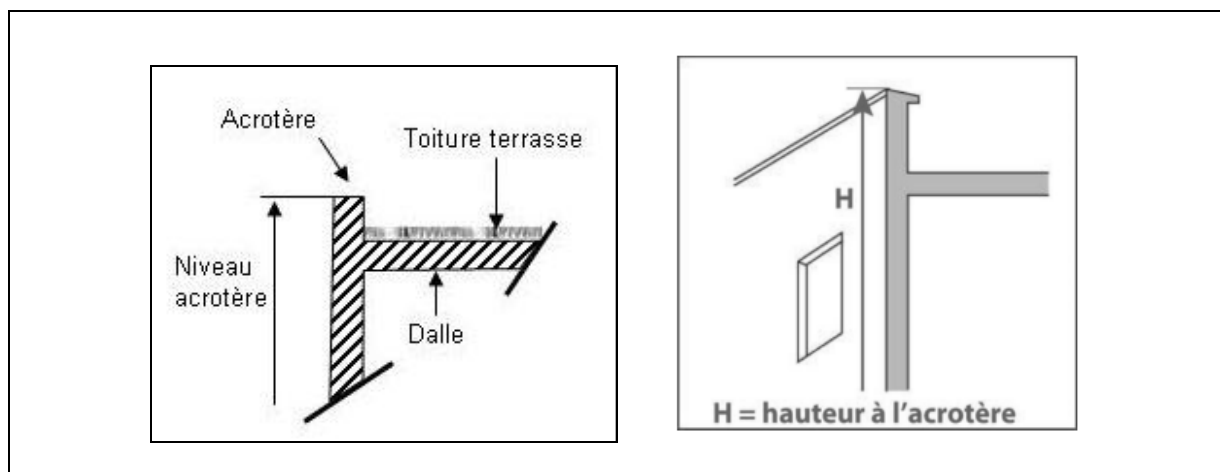
ACCES

L'accès est un passage privé, non ouvert à la circulation publique, situé sur l'emprise de la propriété ou aménagé sur fonds voisin reliant la construction à la voie de desserte. Il correspond donc selon le cas à un linéaire de façade du terrain (portail), ou de la construction (porche), ou portion de terrain (bande d'accès ou servitude de passage), par lequel les véhicules pénètrent sur le terrain de l'opération depuis la voie de desserte ouverte à la circulation publique.



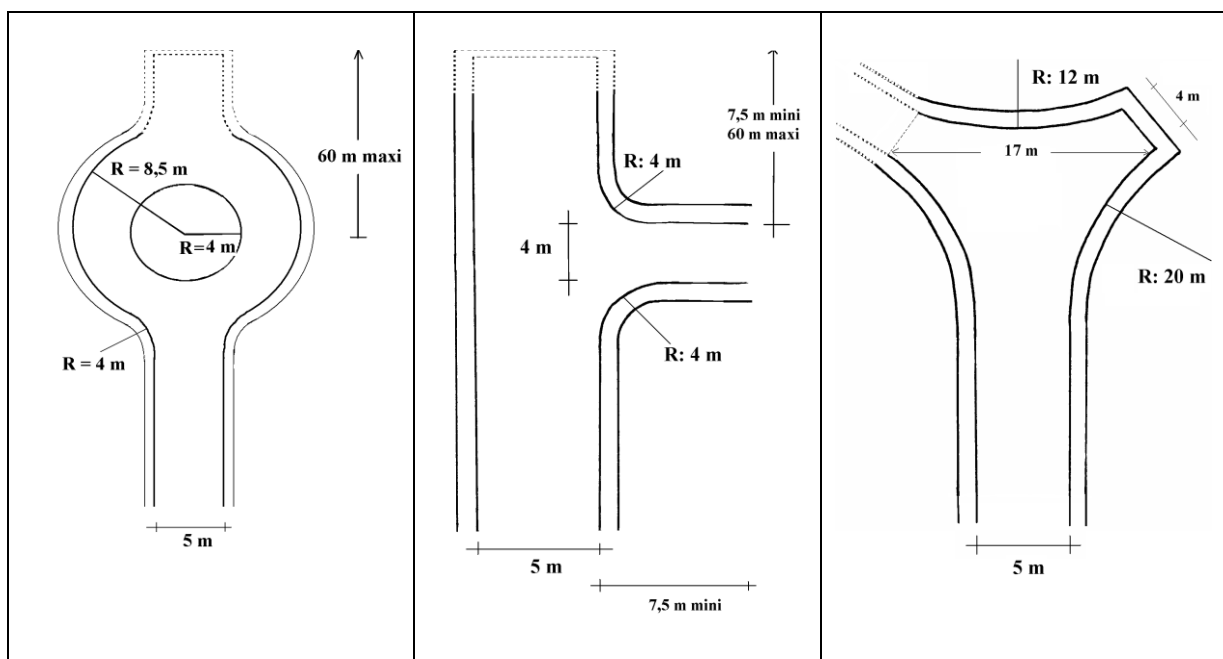
ACROTERE

Elément de façade situé au-dessus de l'égout du toit. C'est un muret situé en bordure de toitures terrasses pour permettre le relevé d'étanchéité.



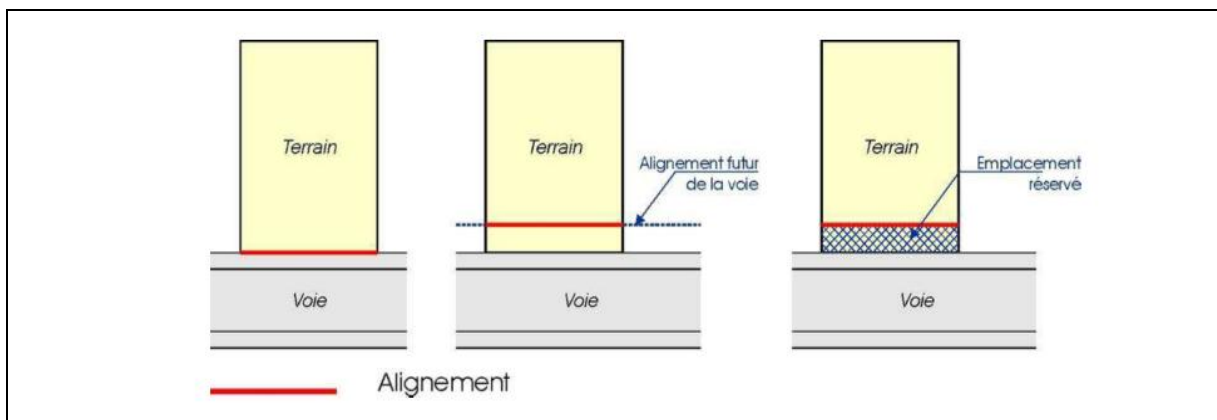
AIRES DE RETOURNEMENT

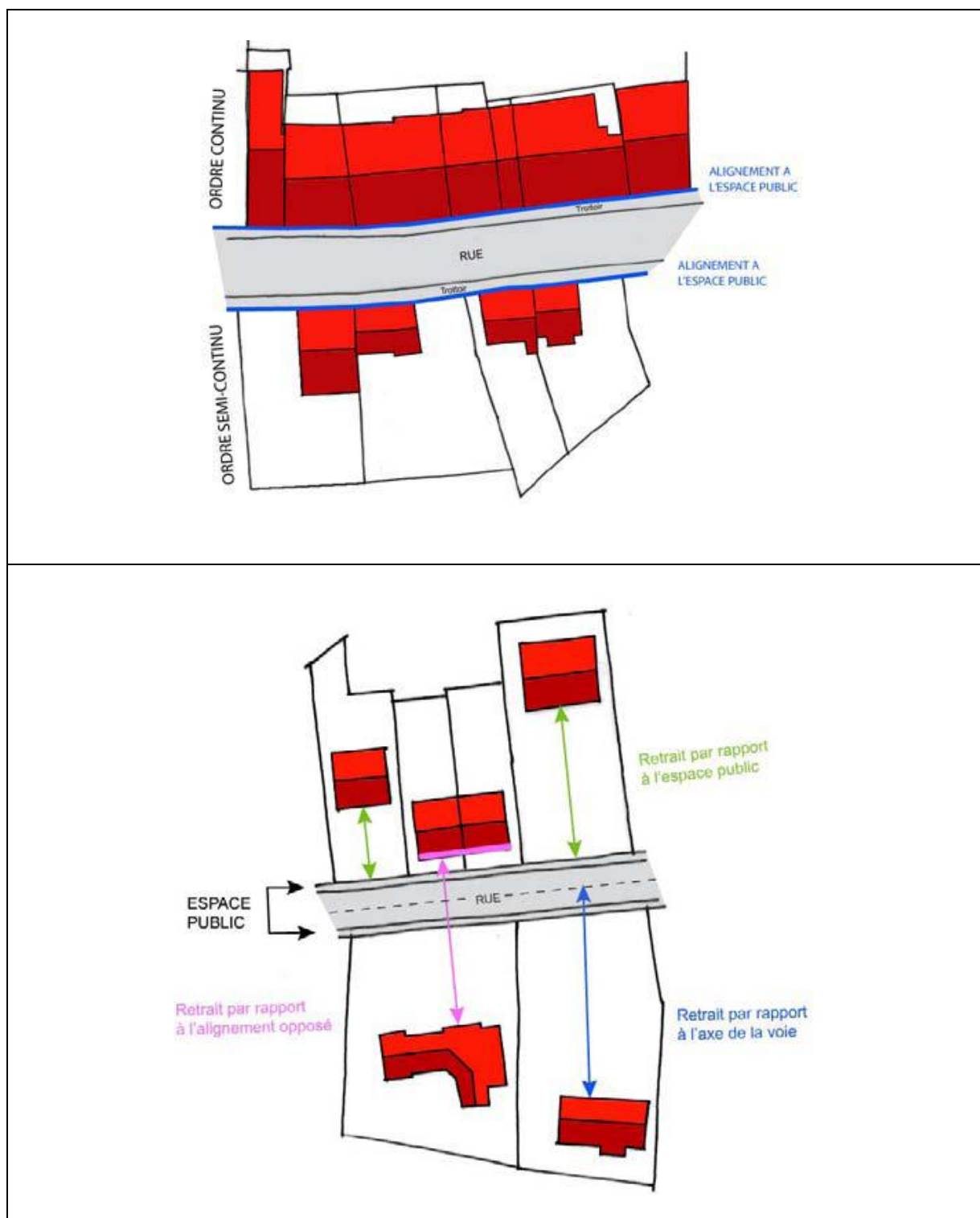
Les aires de retournement permettent une circulation plus facile des véhicules. Pour les sapeurs-pompiers, elles facilitent la mise en œuvre et le repli éventuel des moyens. Le SDIS préconise leur réalisation pour les voies en impasse de plus de 50 mètres. Leurs caractéristiques sont décrites ci-après :



ALIGNEMENT

L'alignement est la limite constituée par un plan vertical entre ce qui est fond privé et ce qui est ou sera du domaine public. L'alignement sert de référence pour déterminer, par rapport aux voies, l'implantation des constructions qui seront donc édifiées soit "à l'alignement", soit en "retrait par rapport à l'alignement".





ANNEXES

Il s'agit de l'ensemble des constructions autres que l'habitation principale, telles que les garages, les appentis, les serres, les abris de jardin, les chaufferies, ..., à l'exclusion de tous locaux pouvant être occupés à titre d'habitation ou d'occupation permanente. Ces constructions annexes peuvent être isolées de la construction principale. Leur hauteur ne doit pas être supérieure à 3,5 mètres.

ARTISANAT

Cette destination regroupe l'ensemble des activités de fabrication et de commercialisation exercées par des travailleurs manuels. Pour être rattachés à cette destination, les locaux d'entreposage ne doivent pas représenter plus de 1/3 de la surface de plancher totale.

BAIE

Toute ouverture pratiquée dans un mur ou une toiture afin d'apporter vue, éclairage et aération. Elle est munie d'un cadre ou châssis vitré fixe ou ouvrant. Par extension ce terme désigne la croisée, c'est-à-dire l'ensemble composé par le cadre dormant et les vantaux équipés de leur vitrage, gonds, pièces de fermeture.

Ne constitue PAS une baie :

- une ouverture à châssis fixe et à vitrage translucide située à plus de 1,90 mètre au-dessus du plancher à l'étage et à 2,60 mètres au-dessus du plancher en rez-de-chaussée ;
- une porte non vitrée ou à vitrage opaque et avec châssis fixe ;
- les jours de souffrance.

BUREAU

Cette destination comprend les locaux et annexes dépendant d'organismes publics ou privés ou de personnes physiques et où sont exercées principalement des fonctions telles que direction, gestion, études, conception, informatique, recherche et développement, professions libérales ainsi que tous locaux ne relevant pas des autres destinations citées dans la présente rubrique.

COMMERCE

Cette destination comprend les locaux affectés à la vente de produits ou de services et directement accessibles à la clientèle, et leurs annexes (à l'exception des locaux relevant de la destination artisanat). Pour être rattachés à cette destination, les locaux d'entreposage ne doivent pas représenter plus de 1/3 de la surface de plancher totale.

DISTANCE ENTRE DEUX CONSTRUCTIONS

La distance entre deux constructions est la distance mesurée perpendiculairement de tout point de la façade de la construction, au point le plus proche de la construction en vis-à-vis, non compris les éléments de modénature, les débords de toiture, les éléments architecturaux et les parties enterrées de la construction, mais y compris les balcons et les oriels.

EAUX USEES

Les eaux usées ou eaux usées domestiques comprennent les eaux ménagères (rejet des cuisines, salle de bain, lessive) et les eaux vannes.

EAUX PLUVIALES

Les eaux pluviales sont celles qui proviennent des précipitations atmosphériques, des eaux d'arrosage des voies publiques et privées, des jardins, des cours d'immeubles sans ajout de produit lessiviel.

EGOUT DU TOIT

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

EMPLACEMENT RESERVE

Il s'agit d'un terrain désigné par le P.L.U. comme devant faire l'objet dans l'avenir d'une acquisition par une collectivité publique dans le but d'y implanter un équipement public ou d'intérêt général (hôpital, école, voie, ...). Le terrain devient alors inconstructible pour toute autre opération.

Article L. 152-2 du Code de l'Urbanisme :

"Le propriétaire d'un terrain bâti ou non bâti réservé par un plan local d'urbanisme en application de l'article L. 151-41 peut, dès que ce plan est opposable aux tiers, et même si une décision de sursis à statuer qui lui a été opposée est en cours de validité, exiger de la collectivité ou du service public au bénéfice duquel le terrain a été réservé qu'il soit procédé à son acquisition dans les conditions et délais mentionnés aux articles L. 230-1 et suivants.

Lorsqu'une servitude mentionnée à l'article L. 151-41 est instituée, les propriétaires des terrains concernés peuvent mettre en demeure la commune de procéder à l'acquisition de leur terrain, dans les conditions et délais prévus aux articles L. 230-1 et suivants. "

EMPRISE AU SOL

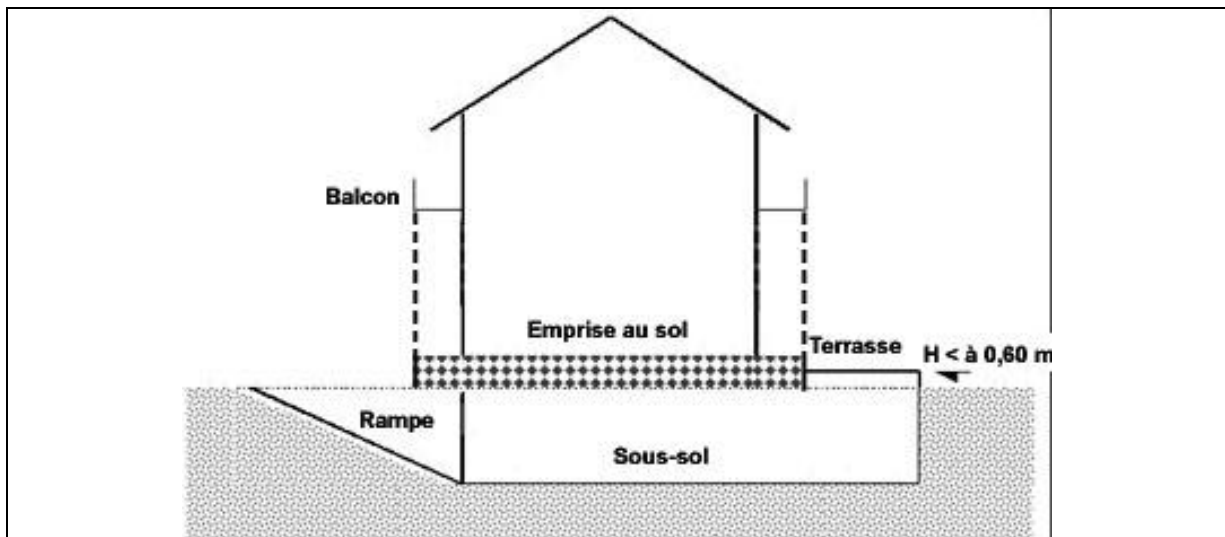
R*420 -1 du code de l'urbanisme :

"L'emprise au sol au sens du présent livre est la projection verticale du volume de la construction, tous débords et surplombs inclus.

Toutefois, les ornements tels que les éléments de modénature et les marquises sont exclus, ainsi que les débords de toiture lorsqu'ils ne sont pas soutenus par des poteaux ou des encorbellements."

L'emprise au sol des constructions, y compris les constructions annexes, correspond à la projection verticale du volume de la construction, exception faite des saillies, des éléments architecturaux ainsi que des sous-sols et des parties de constructions ayant une hauteur au plus égal à 0,60 m à compter du sol naturel.

Exceptionnellement, les casquettes et les protections solaires peuvent être soustraites au calcul de l'emprise au sol à condition qu'elles s'intègrent dans la composition architecturale de la façade et que leurs dimensions soient mesurées (profondeur maximale inférieure à 0,40 m par rapport au nu extérieur de la façade et épaisseur maximale de 0,08 m).



ENTREPOT

Cette destination comprend les locaux d'entreposage et de reconditionnement de produits ou de matériaux. Sont assimilés à cette destination tous locaux d'entreposage liés à une activité industrielle, commerciale ou artisanale lorsque leur taille représente plus de 1/3 de la surface de plancher totale, et de façon plus générale tous locaux recevant de la marchandise ou des matériaux non destinés à la vente aux particuliers dans lesdits locaux.

ESPACES BOISES CLASSES

Article L. 113-1 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.

Il est fait exception à ces interdictions pour l'exploitation des produits minéraux importants pour l'économie nationale ou régionale, et dont les gisements ont fait l'objet d'une reconnaissance par un plan d'occupation des sols rendu public ou approuvé avant le 10 juillet 1973 ou par le document d'urbanisme en tenant lieu approuvé avant la même date. Dans ce cas, l'autorisation ne peut être accordée que si le pétitionnaire s'engage préalablement à réaménager le site exploité et si les conséquences de l'exploitation, au vu de l'étude d'impact, ne sont pas dommageables pour l'environnement. Un décret en conseil d'Etat détermine les conditions d'application du présent alinéa. "

ESPACES LIBRES

Les espaces libres correspondent à la superficie du terrain non occupée par l'emprise au sol des constructions.

EXTENSION

Il s'agit d'une augmentation de la surface et /ou du volume d'une construction. Elle peut intervenir horizontalement dans la continuité de la construction principale, ou verticalement, par une surélévation de la construction.

FAÎTAGE

Éléments composant la partie supérieure de la toiture. Il s'agit du point le plus haut de la construction, constitué par la ligne de jonction supérieure de deux pans de toiture inclinés suivant des pentes opposées.

HAUTEUR

La hauteur est mesurée à partir du sol naturel avant les travaux d'exhaussement ou d'affouillements du sol nécessaires pour la réalisation du projet.

La hauteur à l'égout du toit des constructions est définie par la différence d'altitude entre le niveau du terrain naturel en un point et le bas de la pente du toit, où se situe en général la gouttière.

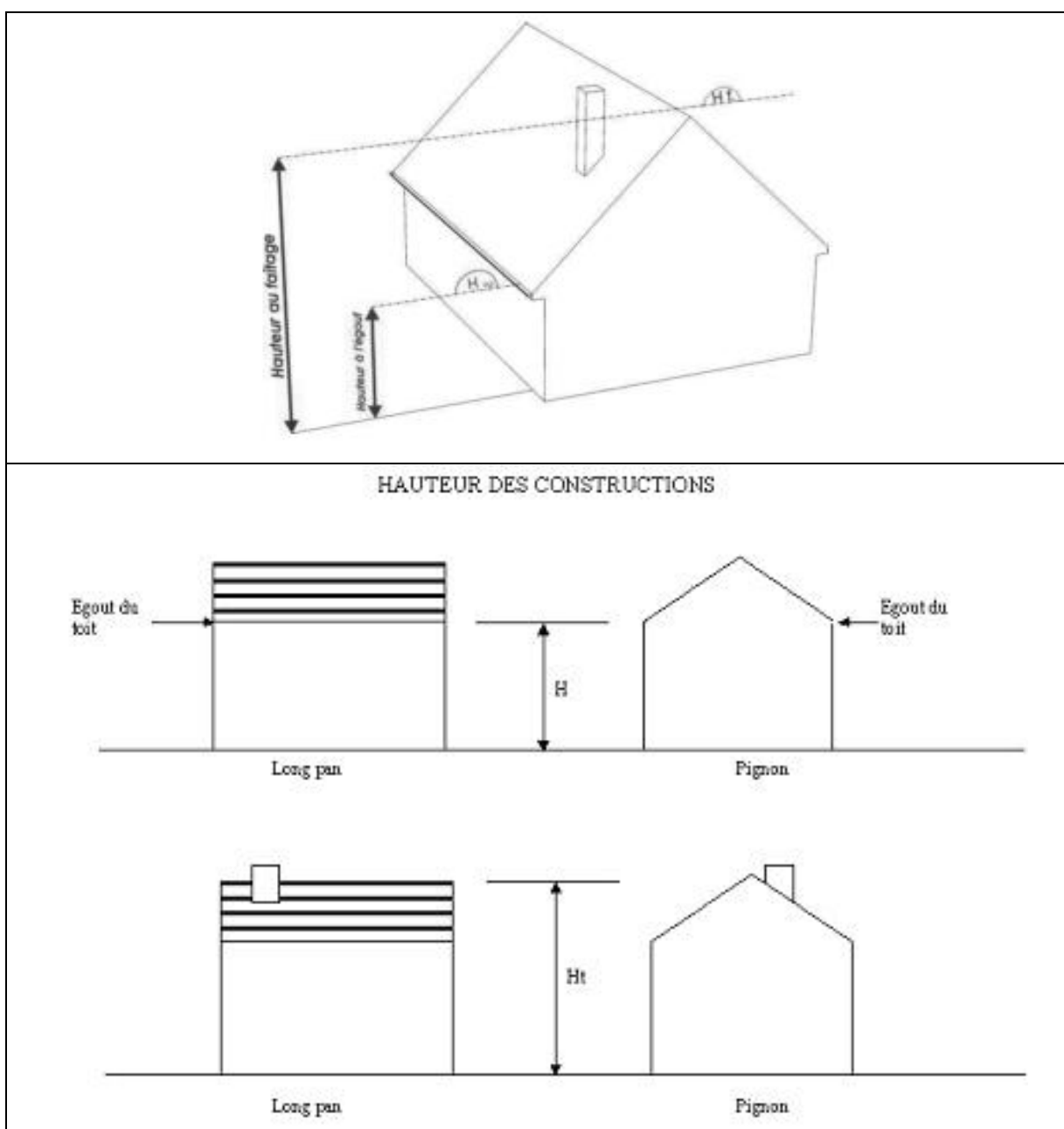
En cas de toiture terrasse ou à pente bordée par un acrotère, la hauteur se mesure au sommet de l'acrotère.

La hauteur totale est définie par la différence d'altitude entre la partie la plus élevée de la construction ou de l'ouvrage (le faitage ou le sommet de l'acrotère) et le terrain naturel.

Sur les terrains en pente, cette hauteur se mesure verticalement en chaque point de la construction.

Ne sont pas pris en compte pour définir cette hauteur :

- les balustrades et garde-corps à claire voie ;
- la partie ajourée des acrotères ;
- les pergolas ;
- les souches de cheminée ;
- les locaux techniques de machinerie d'ascenseur ;
- les accès aux toitures terrasses.



HOUPIER

Le houppier représente la partie d'un arbre au-dessus du tronc. Il se caractérise par l'ensemble des branches, des rameaux et des feuilles.

HYDRANTS

Les hydrants sont des dispositifs de lutte contre l'incendie. Il s'agit de point d'eau sous pression, type poteaux incendie ou bouche d'incendie.

INDUSTRIE

Cette destination comprend les locaux principalement affectés à la fabrication industrielle de produits. Pour être rattachés à cette destination, les locaux d'entreposage ne doivent pas représenter plus de 1/3 de la surface de plancher totale.

INSTALLATIONS CLASSEES POUR LA PROTECTION DE L'ENVIRONNEMENT

Les installations classées sont, d'une manière générale, les installations qui peuvent présenter des dangers ou des inconvénients soit pour la commodité du voisinage, soit pour la santé, la sécurité, la salubrité publique, soit pour l'agriculture, soit pour la protection de la nature et de l'environnement, soit pour la conservation des sites et des monuments.

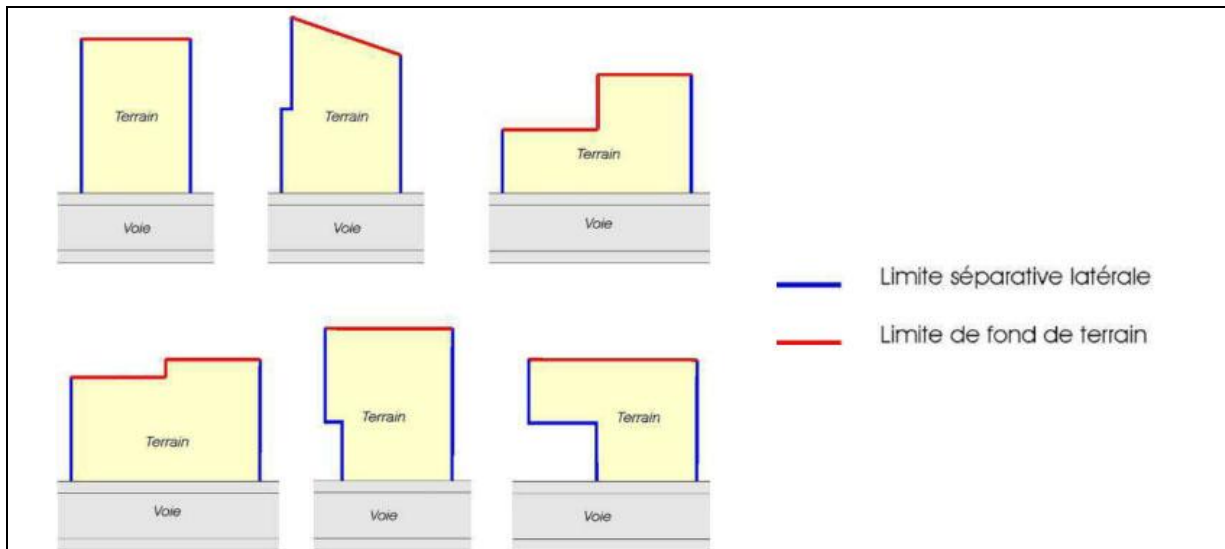
Suivant son importance, l'ouverture d'une installation classée peut être soumise à une déclaration, un enregistrement ou à autorisation préfectorale. Une installation est classée si son activité est inscrite à la nomenclature, liste dressée par décret en Conseil d'Etat.

LIMITE SEPARATIVE

Les limites séparatives correspondent aux limites entre propriétés privées. Elles sont de deux types :

- les limites latérales qui séparent deux propriétés et qui donnent sur les voies ou emprises publiques et privées ;
- les limites de fond de parcelles qui séparent deux propriétés sans avoir de contact avec les voies ou emprises publiques et privées.

Dans tous les cas, les projets de constructions nouvelles doivent tenir compte de l'implantation et de l'orientation des constructions voisines, afin de s'intégrer d'une manière ordonnée aux volumes existants. Dans ce but, il est souhaitable que toute demande d'autorisation de construire soit accompagnée de renseignements précis concernant l'implantation et le volume des constructions voisines.



LISIÈRE DES ESPACES BOISES

Il s'agit d'un linéaire situé à 50 mètres de part et d'autre de la forêt domaniale de Saint-Germain-en-Laye. La zone comprise entre ce linéaire et l'espace boisé constitue « l'espace lisière ». En dehors des sites urbains constitués, à l'exclusion des bâtiments à destination agricole, toute nouvelle urbanisation ne peut être implantée qu'à une distance d'au moins 50 mètres des lisières des massifs boisés de plus de 100 hectares. Dans le cas d'un site urbain constitué, SUC, il est alors considéré que dans la lisière, la limite de constructibilité est le front d'urbanisation d'un SUC, c'est-à-dire que l'urbanisation ne doit jamais progresser vers le massif.

LOTISSEMENT

Article L. 442-1 du Code de l'Urbanisme :

" Constitue un lotissement la division en propriété ou en jouissance d'une unité foncière ou de plusieurs unités foncières contiguës ayant pour objet de créer un ou plusieurs lots destinés à être bâtis."

MATÉRIAUX RENOUVELABLES

Les matériaux renouvelables proviennent de sources qui sont capables de se régénérer et de se reconstituer d'elles-mêmes sur une échelle de temps humaine.

MUR BAHUT

Il s'agit d'un mur bas, dit muret, sur lequel repose un barreaudage en fer ou en bois.

OCCUPATION DU SOL

L'article R. 123-9 du Code de l'Urbanisme définit neuf domaines d'activités pouvant être autorisés ou interdits quant à l'occupation du sol. Ces domaines d'activités sont repris dans les articles 1 et 2 du présent règlement. Il s'agit :

- 1 - des constructions à usage d'habitation ;
- 2 - des constructions à usage d'hébergement hôtelier ;
- 3 - des constructions à usage de bureaux ;
- 4 - des constructions à usage de commerces ;
- 5 - des constructions liées à l'artisanat ;
- 6 - des constructions liées à l'industrie ;
- 7 - des constructions liées à l'exploitation agricole ou forestière ;
- 8 - des constructions liées ou à la fonction d'entrepôt ;
- 9 - des constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif.

PARE-SOLEIL

Un pare-soleil ou brise-soleil, ou même casquette, est un élément d'architecture servant à limiter l'arrivée des rayons du soleil sur les ouvertures de la construction. Ce dispositif fait partie des éléments d'ombrage, et favorise la rétention de la quantité d'énergie qui entre dans le bâtiment.

PISCINE

Une piscine enterrée ou SEMI-enterrée est considérée comme une construction.

Une piscine semi-enterrée est une piscine construite en partie dans le sol et en partie hors-sol.

PLACE DE STATIONNEMENT COMMANDÉE

La place commandée est une place qui n'est pas directement accessible, il est nécessaire de passer par une autre place de stationnement.

PLEINE TERRE

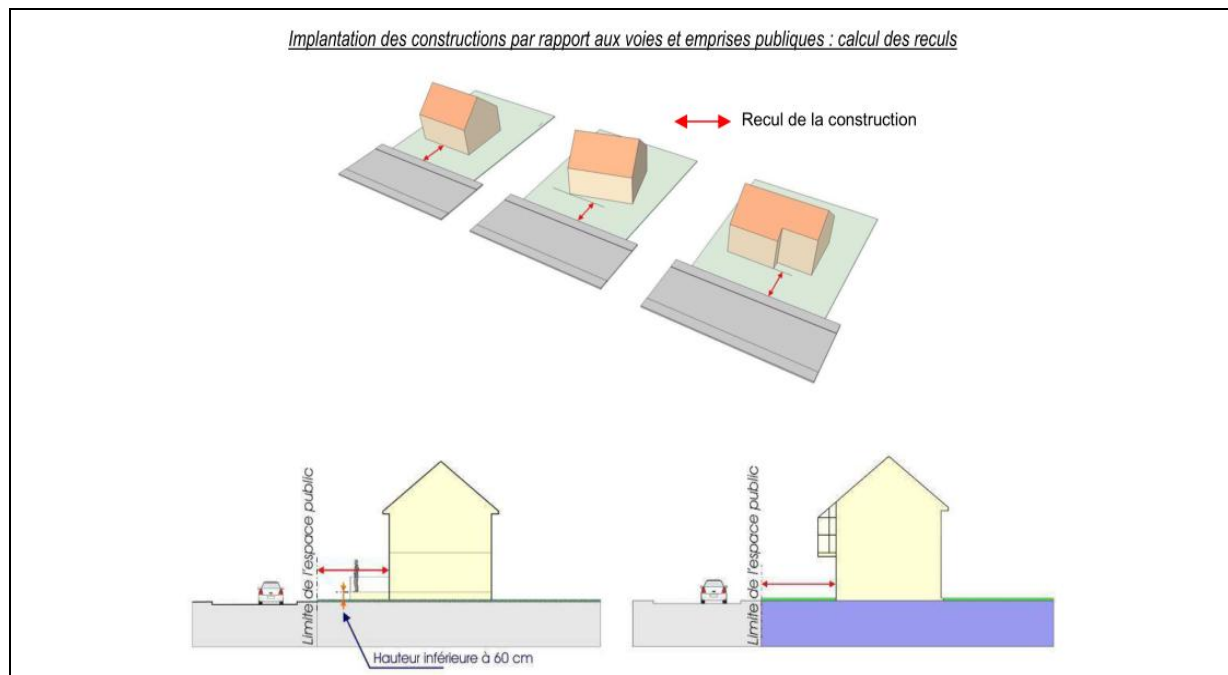
Un espace peut être qualifié d'espace de pleine terre s'il n'est le support d'aucun aménagement autre que les aménagements propres aux jardins et espaces verts, ni d'aucune construction, aussi bien au-dessus du sol qu'au dessous du niveau du sol naturel sur une profondeur de 10 mètres. Il peut en revanche être traversé par des réseaux techniques aériens ou souterrains.

Sont considérés comme espaces de pleine terre, toutes les surfaces liées aux jardins et espaces verts qui sont maintenues ou reconverties en terre et qui ne sont pas situées sur des constructions (dalle, toit, ...). Les places de stationnements et les aires de manœuvres ne peuvent être considérées comme espaces de pleine terre.

RETRAIT PAR RAPPORT A L'ALIGNEMENT ET MODE DE CALCUL

Le retrait des constructions est mesuré horizontalement depuis chaque point de la façade jusqu'au point le plus proche de l'alignement.

Ne sont pas compris les éléments de constructions tels que les clôtures, les rampes d'accès, les perrons non clos, les débords de toiture, les corniches, les balcons, les oriels, ainsi que les parties enterrées des constructions.



RETRAIT PAR RAPPORT AUX LIMITES SEPARATIVES ET MODE DE CALCUL

Le retrait est la distance séparant toute construction des limites séparatives.

Cette distance est comptée perpendiculairement depuis la construction, jusqu'au point le plus proche de la limite séparative. Fixée par le règlement de la zone, cette distance constitue un minimum absolu.

Sont pris en compte dans le calcul du retrait, les balcons, les coursives, les terrasses accessibles ne disposant pas d'un mur écran d'une hauteur de 1,90 mètre et tout élément de construction d'une hauteur supérieure à 0,60 mètre au-dessus du niveau du sol.

Ne sont pas comptés pour le calcul du retrait, les éléments de modénature, les auvents, les débords de toiture ainsi que les parties enterrées des constructions.

En cas de pignon, le retrait est compté à partir de l'égout ou de l'acrotère.

SUBSTRAT

Le substrat d'une toiture végétalisée se compose d'un mélange de terreau, de compost, de mousse, ... Il existe des substrats spécialement adaptés à chaque type de toiture végétalisée.

Le substrat ne comprend pas la couche drainante composée de cailloux, de gravier et de billes d'argile qui remplit un rôle de drainage afin d'empêcher la formation d'eau stagnante sur le toit.

SURFACE DE PLANCHER

Article L. 111-14 du Code de l'Urbanisme :

Avec l'Ordonnance n° 2011-1539 du 16 novembre 2011 relative à la définition des surfaces de plancher prises en compte dans le droit de l'urbanisme, l'article L. 111-14 du Code de l'Urbanisme précise que *"sous réserve des dispositions de l'article L. 331-10, la surface de plancher de la construction s'entend de la somme des surfaces de plancher closes et couvertes, sous une hauteur de plafond supérieure à 1,80 m, calculée à partir du nu intérieur des façades du bâtiment. Un décret en Conseil d'Etat précise notamment les conditions dans lesquelles peuvent être déduites les surfaces des vides et des trémies, des aires de stationnement, des caves ou celliers, des combles et des locaux techniques, ainsi que, dans les immeubles collectifs, une part forfaitaire des surfaces de plancher affectées à l'habitation."*

SURPLOMB DU DOMAINE PUBLIC

Le surplomb correspond à l'hypothèse où un élément de la construction ne se contente pas d'être intégré dans les limites de la propriété privée constituant le terrain d'assiette de la construction mais dépasse, sans être collé au sol, sur le domaine public. Les constructions en surplomb du domaine public, quelques soient leur hauteur, sont refusées à l'exception des éléments de modénatures, des systèmes de fermetures et de protection (volets, grilles, garde-corps, ...).

TERRAIN OU UNITE FONCIERE

Un terrain ou une unité foncière est une parcelle ou un ensemble de parcelles se jouxtant et appartenant à un même propriétaire.

Dès lors qu'une unité foncière est traversée par une voie ou un cours d'eau n'appartenant pas au propriétaire, elle est constituée de plusieurs unités foncières ou terrains.

VOIRIE

La voirie constitue la desserte du terrain sur lequel est projetée l'opération ou la construction. Il s'agit de voies de statut privé ou public, ou de l'emprise d'une servitude de passage.

VOIE PUBLIQUE

L'emprise d'une voie publique est délimitée par l'alignement.

L'alignement d'une voie constitue la limite entre le domaine public et le domaine privé. On dit que l'on construit "à l'alignement" lorsqu'une construction est édifiée en bordure du domaine public.

VOIE PRIVEE

Une voie privée correspond à tout passage desservant au moins deux terrains et disposant des aménagements nécessaires à la circulation tant des personnes que des véhicules, sans distinction de son régime de propriété (indivision, servitude de passage, etc.).

A noter que l'emprise de la voie privée n'est pas prise en compte pour le calcul des droits à construire.

TITRE 1 - DISPOSITIONS GÉNÉRALES

ARTICLE 1 - CHAMP D'APPLICATION TERRITORIAL DU PLAN

Le présent règlement du Plan Local d'Urbanisme s'applique à la totalité du territoire de la commune du Mesnil-le-Roi.

ARTICLE 2 - PORTEE RESPECTIVE DU REGLEMENT A L'EGARD D'AUTRES LEGISLATIONS RELATIVES A L'OCCUPATION DES SOLS

1 - Les dispositions impératives des règles générales d'urbanisme (Code de l'Urbanisme)

Les dispositions du présent règlement se substituent à celles énoncées aux articles R.111-2 à R.111-26 du Code de l'Urbanisme dites "Règles générales de l'Urbanisme" à l'exception des articles d'ordre public qui demeurent applicables : R.111-2, R.111-4, et R.111-15.

Article R. 111-2 du Code de l'Urbanisme :

"Le projet peut être refusé ou n'être accepté que sous réserve de l'observation de prescriptions spéciales s'il est de nature à porter atteinte à la salubrité ou à la sécurité publique du fait de sa situation, de ses caractéristiques, de son importance ou de son implantation à proximité d'autres installations."

Article R. 111-4 du Code de l'Urbanisme :

"Le projet peut être refusé ou n'être accepté que sous réserve de l'observation de prescriptions spéciales s'il est de nature, par sa localisation et ses caractéristiques, à compromettre la conservation ou la mise en valeur d'un site ou de vestiges archéologiques."

Article R. 111-15 du Code de l'Urbanisme :

"Le permis ou la décision prise sur la déclaration préalable doit respecter les préoccupations d'environnement définies aux articles L. 110-1 et L. 110-2 du code de l'environnement. Le projet peut n'être accepté que sous réserve de l'observation de prescriptions spéciales si, par son importance, sa situation ou sa destination, il est de nature à avoir des conséquences dommageables pour l'environnement."

2 - Le sursis à statuer

Les articles L. 102-13, L. 152-2, L. 153-11 et L. 424-1 du Code de l'Urbanisme, sur le fond desquels peut être opposé un sursis à statuer, restent applicables.

Article L. 102-13 du Code de l'Urbanisme :

"Lorsque des travaux, des constructions ou des installations sont susceptibles de compromettre ou de rendre plus onéreuse la réalisation d'une opération d'aménagement dans le périmètre des opérations d'intérêt national, le sursis à statuer peut être opposé, dans les conditions définies à l'article L.424-1, dès lors que la mise à l'étude du projet d'aménagement a été prise en considération par l'autorité administrative compétente de l'Etat et que les terrains affectés par ce projet ont été délimités. La

décision de prise en considération cesse de produire effet si, dans un délai de dix ans à compter de son entrée en vigueur, la réalisation de l'opération d'aménagement n'a pas été engagée."

Article L. 152-2 du Code de l'Urbanisme :

"Le propriétaire d'un terrain bâti ou non bâti réservé par un plan local d'urbanisme en application de l'article L.151-41 peut, dès que ce plan est opposable aux tiers, et même si une décision de sursis à statuer qui lui a été opposée est en cours de validité, exiger de la collectivité ou du service public au bénéfice duquel le terrain a été réservé qu'il soit procédé à son acquisition dans les conditions et délais mentionnés aux articles L.230-1 et suivants. Lorsqu'une servitude mentionnée à l'article L.151-41 est instituée, les propriétaires des terrains concernés peuvent mettre en demeure la commune de procéder à l'acquisition de leur terrain, dans les conditions et délais prévus aux articles L.230-1 et suivants."

Article L. 153-11 du Code de l'Urbanisme :

"L'autorité compétente mentionnée à l'article L.153-8 prescrit l'élaboration du plan local d'urbanisme et précise les objectifs poursuivis et les modalités de concertation, conformément à l'article L.103-3. La délibération prise en application de l'alinéa précédent est notifiée aux personnes publiques associées mentionnées aux articles L.132-7 et L.132-9. A compter de la publication de la délibération prescrivant l'élaboration d'un plan local d'urbanisme, l'autorité compétente peut décider de surseoir à statuer, dans les conditions et délai prévus à l'article L.424-1, sur les demandes d'autorisation concernant des constructions, installations ou opérations qui seraient de nature à compromettre ou à rendre plus onéreuse l'exécution du futur plan. "

Article L. 424-1 du Code de l'Urbanisme :

"L'autorité compétente se prononce par arrêté sur la demande de permis ou, en cas d'opposition ou de prescriptions, sur la déclaration préalable.

Il peut être sursis à statuer sur toute demande d'autorisation concernant des travaux, constructions ou installations dans les cas prévus aux articles L.102-13, L.153-11, L.311-2 et L.313-2 du présent Code et par l'article L.331-6 du Code de l'Environnement.

Il peut également être sursis à statuer :

1° Dès la date d'ouverture de l'enquête préalable à la déclaration d'utilité publique d'une opération, sur les demandes d'autorisation concernant des travaux, constructions ou installations à réaliser sur des terrains devant être compris dans cette opération ;

2° Lorsque des travaux, des constructions ou des installations sont susceptibles de compromettre ou de rendre plus onéreuse l'exécution de travaux publics, dès lors que la mise à l'étude d'un projet de travaux publics a été prise en considération par l'autorité compétente et que les terrains affectés par ce projet ont été délimités ;

3° Lorsque des travaux, constructions ou installations sont susceptibles de compromettre ou de rendre plus onéreuse la réalisation d'une opération d'aménagement, dès lors que le projet d'aménagement a été pris en considération par la commune ou l'établissement public de coopération intercommunale compétent et que les terrains affectés par ce projet ont été délimités.

Le sursis à statuer ne peut être prononcé que si la décision de prise en considération prévue aux 2° et 3° du présent article et à l'article L.102-13 a été publiée avant le dépôt de la demande d'autorisation. La décision de prise en considération cesse de produire effet si, dans un délai de dix ans à compter de son entrée en vigueur, l'exécution des travaux publics ou la réalisation de l'opération d'aménagement n'a pas été engagée.

Le sursis à statuer doit être motivé et ne peut excéder deux ans. L'autorité compétente ne peut, à l'expiration du délai de validité du sursis ordonné, opposer à une même demande d'autorisation un nouveau sursis fondé sur le même motif que le sursis initial. Si des motifs différents rendent possible l'intervention d'une décision de sursis à statuer par application d'une disposition législative autre que celle qui a servi de fondement au sursis initial, la durée totale des sursis ordonnés ne peut en aucun cas excéder trois ans. A l'expiration du délai de validité du sursis à statuer, une décision doit, sur simple confirmation par l'intéressé de sa demande, être prise par l'autorité compétente chargée de la délivrance de l'autorisation, dans le délai de deux mois suivant cette confirmation. Cette confirmation peut intervenir au plus tard deux mois après l'expiration du délai de validité du sursis à statuer. Une décision définitive doit alors être prise par l'autorité compétente pour la délivrance de l'autorisation, dans un délai de deux mois suivant cette confirmation. A défaut de notification de la décision dans ce dernier délai, l'autorisation est considérée comme accordée dans les termes où elle avait été demandée. Lorsqu'une décision de sursis à statuer est intervenue, les propriétaires des terrains auxquels a été opposé le refus d'autorisation de construire ou d'utiliser le sol peuvent mettre en demeure la collectivité ou le service public qui a pris l'initiative du projet de procéder à l'acquisition de leur terrain dans les conditions et délai mentionnés aux articles L.230-1 et suivants. "

3 - Les Servitudes d'utilité publique

Les réglementations spécifiques aux servitudes d'utilité publique transcrites au plan des servitudes et énumérées dans le dossier Annexe du présent P.L.U. s'ajoutent aux règles propres du Plan Local d'Urbanisme.

4 - Les Espaces boisés

Les articles L. 113-1 et L. 113-2 du Code de l'Urbanisme sont applicables aux secteurs définis sur les plans par la trame "espace boisé classé".

5 - Augmentation de la majoration des règles de densité en cas de réalisation de programmes de logements comportant des logements locatifs sociaux

Article L. 151-28 du Code de l'Urbanisme :

" Le règlement du plan local d'urbanisme ou du document d'urbanisme en tenant lieu peut prévoir, ...,

2° Des secteurs à l'intérieur desquels la réalisation de programmes de logements comportant des logements locatifs sociaux au sens de l'article L. 302-5 du Code de la Construction et de l'Habitation bénéficie d'une majoration du volume constructible tel qu'il résulte des règles relatives au gabarit, à la hauteur et à l'emprise au sol. Cette majoration, fixée pour chaque secteur, ne peut excéder 50 %. Pour chaque opération, elle ne peut être supérieure au rapport entre le nombre de logements locatifs sociaux et le nombre total des logements de l'opération ; "

6 – Règlement Sanitaire Départemental du 78

En sus des règles du P.L.U., le RSD 78 s'applique, ce dernier définissant un ensemble de règles sanitaires qui s'appliquent aux habitations, aux locaux professionnels et aux établissements recevant du public.

ARTICLE 3 - DIVISION DU TERRITOIRE EN ZONES

Le territoire de la commune du Mesnil-le-Roi couvert par le Plan Local d'Urbanisme est divisé en zones urbaines, à urbaniser, agricoles et naturelles.

1 - Les zones urbaines

Les zones urbaines dites "zone U" couvrent le territoire urbanisé de la commune.

- la zone **UA** couvre les deux anciens hameaux de la commune, urbanisés de façon dense, avec des constructions à l'alignement et en ordre continu. Cette zone est affectée essentiellement à l'habitat et aux activités commerciales qui en sont le complément habituel.
- la zone **UC** correspond aux secteurs d'immeubles collectifs de la commune. Elle est affectée uniquement à l'habitat.
- la zone **UE** accueille les installations nécessaires aux équipements et services publics ou d'intérêt collectif.
- la zone **UG** est composée d'un tissu mixte avec majoritairement des maisons individuelles de styles et d'époques variés, de plusieurs immeubles de faible hauteur et des activités économiques principalement commerciales.
- la zone **UH** accueille principalement un tissu de maisons individuelles de styles et d'époques variés.
- la zone **UJ** reçoit les activités industrielles, artisanales et commerciales.
- la zone **UN** accueille une urbanisation diffuse sous forme de constructions de type individuelle isolées sur des unités foncières de grande superficie. Située le long de la rue Jules Rein, cette zone offre de belles perspectives sur la vallée de la Seine et la plaine cultivée. C'est un site de qualité paysagère à protéger.

2 - Les zones à urbaniser

Les zones à urbaniser dites "zone AU" couvrent les parties de territoire à urbaniser.

- la zone **AU** se situe au centre de la commune, à proximité de la mairie, rue Jules Rein. Elle est dédiée à accueillir de l'habitat.

3 - Les zones agricoles

Les zones agricoles dites "zone A" couvrent les parties agricoles du territoire.

- la zone **A** correspondant aux parties de territoire affectées à l'activité agricole.

4 - Les zones naturelles

Les zones naturelles dites "zone N" couvrent les parties de territoire à protéger.

- la zone **N** couvre les espaces naturels qu'il convient de conserver en raison de leurs caractères d'espaces naturels.

5 - Les terrains classés

Les terrains boisés indiqués sur le plan de zonage comme espaces boisés à conserver et à protéger au titre de l'article L. 113-1 du Code de l'Urbanisme sont représentés suivant la légende figurant sur le plan de zonage.

ARTICLE 4 - ADAPTATION MINEURE - OUVRAGES TECHNIQUES ET SERVICES PUBLICS

Article L. 152-3 du Code de l'Urbanisme :

"Les règles et servitudes définies par un plan local d'urbanisme :

1° Peuvent faire l'objet d'adaptations mineures rendues nécessaires par la nature du sol, la configuration des parcelles ou le caractère des constructions avoisinantes ;

2° Ne peuvent faire l'objet d'aucune autre dérogation que celles prévues par les dispositions de la présente sous-section. "

Article L. 111-15 du Code de l'Urbanisme :

"Lorsqu'un bâtiment régulièrement édifié vient à être détruit ou démoli, sa reconstruction à l'identique est autorisée dans un délai de dix ans nonobstant toute disposition d'urbanisme contraire, sauf si la carte communale, le plan local d'urbanisme ou le plan de prévention des risques naturels prévisibles en dispose autrement."

Article L. 111-23 du Code de l'Urbanisme :

"La restauration d'un bâtiment dont il reste l'essentiel des murs porteurs peut être autorisée, sauf dispositions contraires des documents d'urbanisme et sous réserve des dispositions de l'article L.111-11, lorsque son intérêt architectural ou patrimonial en justifie le maintien et sous réserve de respecter les principales caractéristiques de ce bâtiment. "

ARTICLE 5 - RAPPEL DES UTILISATIONS ET OCCUPATIONS DU SOL SOUMISES A AUTORISATION

- 1 - L'édification de clôtures, à l'exception de celles habituellement nécessaires à l'exploitation agricole ou forestière et à la protection des chantiers, est soumise à autorisation en application de l'article R. 421-12 du Code de l'Urbanisme.
- 2 - Les travaux de démolition des bâtiments sont soumis au permis de démolir là où le Conseil Municipal a décidé d'instituer le permis de démolir conformément à l'article R. 421-27 du Code de l'Urbanisme.
- 3 - Toutes coupes ou abattages d'arbres compris dans un espace boisé classé sont soumis à autorisation en application de l'article L. 113-1 du Code de l'Urbanisme.

Sont dispensés d'autorisation préalable :

- l'abattage des arbres morts, des arbres cassés ou renversés par le vent et des arbres dangereux ;
 - les coupes d'arbres effectuées dans les bois et forêts présentant une garantie de gestion durable (notamment les propriétés boisées bénéficiant d'un plan simple de gestion agréé par le centre régional de la propriété forestière) ;
 - les coupes entrant dans certaines catégories fixées par arrêté préfectoral.
- 4 - Tous travaux sur les éléments à protéger au titre de l'article L. 151-19 du Code de l'Urbanisme nécessitent une autorisation de la commune.

TITRE 2 - DISPOSITIONS APPLICABLES AUX ZONES URBAINES

DISPOSITIONS REGLEMENTAIRES APPLICABLES A LA ZONE UA

Description de la zone (extrait du rapport de présentation) :

Cette zone urbaine correspond aux deux anciens hameaux de la commune : Mesnil Village et Carrières sous le Bois. Cette zone est affectée essentiellement à l'habitat et aux activités commerciales qui en sont le complément habituel. Il s'agit d'un espace urbanisé de façon dense, avec des constructions à l'alignement et en ordre continu. Le bâti ancien y est prédominant, définissant un cadre urbain de qualité à forte valeur patrimoniale, qui sera impérativement pris en compte par les nouvelles constructions, extensions ou rénovation du bâti existant.

Certaines parties de la zone UA sont concernées par un risque de mouvements de terrain en raison de la présence d'anciennes carrières souterraines abandonnées sur une grande partie du territoire communal. Ces zones de risques ont été initialement délimitées en application de l'article R. 111-3 du Code de l'Urbanisme par des arrêtés préfectoraux.

Certaines parties de la zone UA sont également concernées par un risque de mouvements de terrain en raison de l'instabilité des falaises.

SECTION 1 - NATURE DE L'OCCUPATION ET DE L'UTILISATION DU SOL

ARTICLE UA.1 - OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL INTERDITES

- 1 - Les constructions à usage de bureaux.
- 2 - Les constructions liées à l'artisanat.
- 3 - Les constructions à usage industriel.
- 4 - Les constructions à usage d'entrepôts.
- 5 - Les constructions liées à l'exploitation agricole ou forestière.
- 6 - L'installation des caravanes, conformément aux dispositions des articles R. 111-33 et R. 111-34 du Code de l'Urbanisme.
- 7 - Les constructions liées à l'habitation dans une bande 15 mètres calculée à partir du pied de la falaise dans les secteurs situés entre la rue Fould et la rue du Buisson Richard.
- 8 - La démolition totale ou partielle des constructions et des éléments de clôture à conserver au titre de l'article L.151-19 du Code de l'Urbanisme, et repérés sur le plan des éléments patrimoniaux et paysagers à protéger, peut être interdite. Elle est obligatoirement soumise à l'obtention préalable d'un permis de démolir.

- 9 - Les travaux ayant pour effet de modifier ou de supprimer des constructions et des éléments de clôture à conserver au titre de l'article L.151-19 du Code de l'Urbanisme, et repérés sur le plan des éléments patrimoniaux et paysagers à protéger, sont obligatoirement soumis à déclaration préalable.
- 10 - La transformation en habitation des surfaces d'artisanat, de commerce, de service ou de bureaux en rez-de-chaussée, existantes à la date d'approbation du Plan Local d'Urbanisme, repérées sur le plan de zonage.

ARTICLE UA.2 - OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL SOUMISES A CONDITION

- 1 - Dans un objectif de mixité sociale et conformément à l'article L.151-15 du code de l'Urbanisme, en cas de réalisation d'un programme de logements de cinq logements et plus, 25% de ce programme devra être affecté au logement locatif social.

Le nombre de logements sociaux est arrondi à l'entier supérieur.

- 2 - Les constructions à usage de commerce à condition que les nuisances, notamment au regard du bruit et de l'odeur et les dangers puissent être prévenus de façon satisfaisante eu égard à l'environnement actuel ou prévu de la zone.
Les constructions à usage de commerces à condition que ces activités ne fassent pas perdre à ces constructions leur aspect résidentiel.
- 3 - L'extension ou la transformation des installations classées existantes à condition qu'il n'en résulte pas pour le voisinage une aggravation des dangers et nuisances liés au classement et que toutes dispositions utiles soient mises en œuvre pour l'intégration dans le milieu environnant.
- 4 - Les nouvelles installations classées pour la protection de l'environnement à condition :
 - qu'elles correspondent à des besoins nécessaires à la vie et à la commodité des habitants et autres usagers de la zone, tels que drogueries, boulangeries, laveries, régulation thermique, parcs de stationnement, postes de peinture, dépôts d'hydrocarbures liés à des garages ou stations-service, etc. ;
 - que les besoins en infrastructure de voirie et réseaux divers ne soient pas augmentés de façon significative ;
 - que soient mises en œuvre toutes dispositions pour les rendre compatibles avec le milieu environnant ;
 - qu'il n'en résulte pas pour le voisinage de dangers ou nuisances liés au classement.
- 5 - A l'intérieur de la zone où figurent d'anciennes carrières souterraines, délimitée sur le plan de zonage, les projets de constructions font l'objet d'un avis de l'Inspection Générale des Carrières. Les autorisations d'urbanisme peuvent être soumises à l'observation des règles techniques spéciales ou être refusées en application des dispositions de l'article R. 111-2 du Code de l'Urbanisme.

- 6 - Dans les zones couvertes par le Plan de Prévention des Risques d'Inondations (P.P.R.I), les projets d'occupations ou d'utilisations du sol pourront être refusés ou soumis à prescriptions spécifiques indiquées dans le règlement du P.P.R.I.
- 7 - Les climatiseurs et les pompes à chaleur à condition de ne pas porter atteinte à la tranquillité du voisinage et de respecter l'article R.1334-33 du code de la santé publique concernant les seuils à ne pas dépasser entre le bruit ambiant et le bruit résiduel, soit 5 dB entre 7 h et 22 h et 3 dB entre 22 h et 7 h.
- 8 - Les pompes à chaleur à condition d'être installées avec un système antivibratoire.
- 9 - Les pompes à chaleur à condition d'être installées avec un dispositif anti-bruit si la pompe à chaleur est implantée à moins de 20 mètres des constructions à usage d'habitation situées sur les parcelles voisines.

SECTION 2 - CONDITION DE L'OCCUPATION DU SOL

ARTICLE UA.3 - ACCES ET VOIRIE

1 - Accès

Pour être constructible, un terrain doit avoir un accès à une voie publique ou privée permettant la circulation automobile et en état de viabilité. Cet accès doit se faire :

- soit directement par une façade sur rue ;
- soit par l'intermédiaire d'un passage privé (appendice d'accès), d'une largeur minimale de 3,50 mètres s'il dessert jusqu'à deux logements et de 4 mètres au-delà de deux logements.

Les accès ne doivent présenter aucun risque pour la sécurité des usagers des voies publiques ou pour celle des personnes utilisant ces accès eu égard à la nature et à l'importance du trafic, ainsi qu'à la position et à la configuration de ces accès.

Un seul accès véhicule, par unité foncière, est autorisé, excepté en cas d'opération groupée.

Lorsqu'un terrain est desservi par plusieurs voies, l'accès sera réalisé sur la voie où la gêne pour la circulation est la moindre.

La largeur de portail donnant accès au terrain sera comprise, en fonction de la configuration, entre 3,50 mètres et 4,50 mètres. Son ouverture se fera à l'intérieur de l'unité foncière. Il ne doit pas déborder sur la voie publique.

2 - Voirie

Les constructions et installations doivent être desservies par des voies publiques ou privées. Ces voies doivent permettre de satisfaire aux exigences de la sécurité, de la défense contre l'incendie et de la protection civile.

Les voies en impasse au-delà de 50 mètres doivent comporter un aménagement permettant aux véhicules de faire demi-tour à leur extrémité, notamment aux véhicules de secours et de ramassage des ordures ménagères, s'ils doivent y accéder pour la collecte (voir la définition des aires de retournements).

ARTICLE UA.4 - DESSERTE PAR LES RESEAUX

1 - Alimentation en eau potable

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

2 - Assainissement des eaux usées

Le branchement à un réseau collectif d'assainissement de caractéristiques appropriées est obligatoire pour toute construction ou installation nouvelle engendrant des eaux usées conformément au règlement d'assainissement de la commune du Mesnil-le-Roi.

3 - Assainissement des eaux pluviales

Pour les constructions nouvelles, les eaux pluviales seront gérées à la parcelle, soit par puisard ou autre technique d'infiltration, soit dans un bac récupérateur, sauf impossibilité technique justifiée.

Des dispositifs de récupération des eaux de pluie peuvent être installés sous réserve du respect de la législation en vigueur.

4 - Autres réseaux

La mise en souterrain des lignes de télécommunication, de télédistribution et des lignes électriques basse tension ainsi que des branchements, sera imposée chaque fois que les conditions techniques et économiques le permettent.

Tout constructeur doit réaliser les ouvrages de télécommunications, de télédistribution et les lignes électriques basse tension en terrain privé : ces ouvrages comprennent les conduites en souterrain entre les constructions et jusqu'en un point de raccordement avec le réseau public situé en limite de propriété privée / publique.

Les ouvrages de télécommunications doivent être conformes aux documents officiels en vigueur à la date de dépôt du permis de construire.

ARTICLE UA.5 - CARACTERISTIQUES DES TERRAINS

Cet article n'est plus applicable.

ARTICLE UA.6 - IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX VOIES PUBLIQUES ET PRIVEES ET EMPRISES PUBLIQUES

Les constructions en bord de rue doivent s'implanter à l'alignement.

Lorsque le projet de construction jouxte une construction existante ayant une valeur architecturale particulière, l'implantation pourra se faire par rapport à l'alignement de la construction existante.

Pour les constructions existantes, érigées en toute légalité, dont l'implantation ne respecte pas cet article :

L'extension horizontale ou verticale d'une construction existante, peut être autorisée dans le prolongement du bâti existant sans aggraver l'écart de la construction existante et sous réserve qu'elle ait une bonne intégration dans le paysage et qu'elle ne porte pas atteinte au caractère ou à l'intérêt des lieux avoisinants.

En cas d'extension horizontale, celle-ci ne doit pas être supérieure à 50% de la longueur de la façade existante à prolonger.

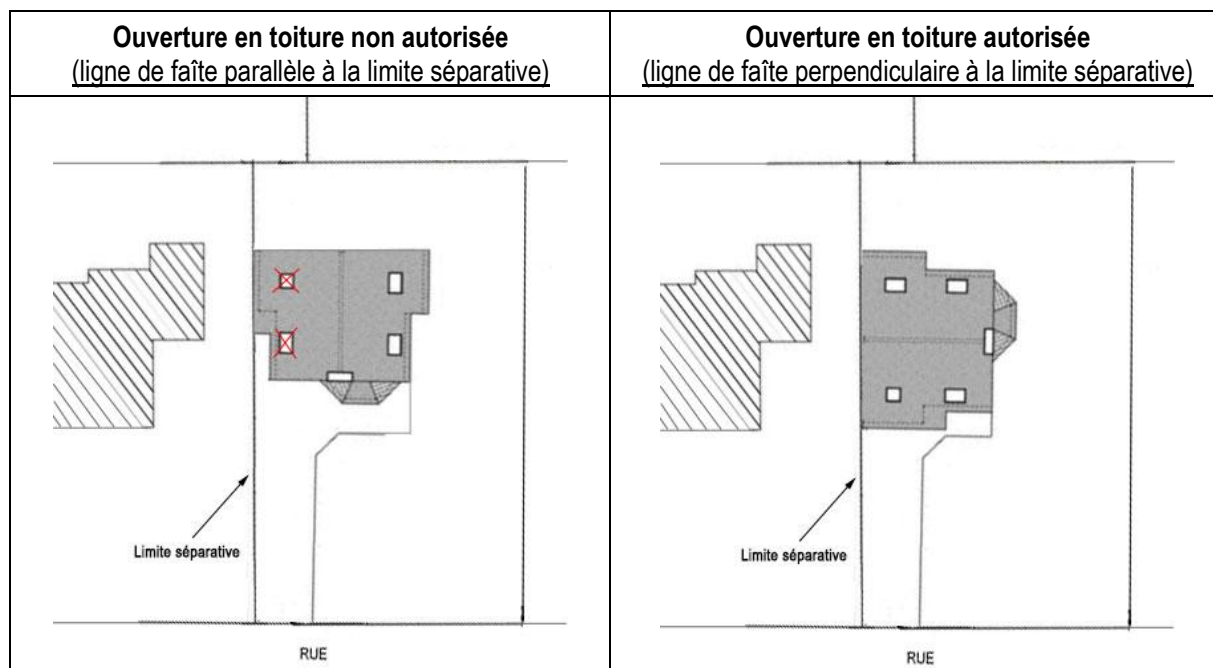
Cet article ne s'applique pas aux ouvrages, installations ou constructions nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif.

ARTICLE UA.7 - IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX LIMITES SEPARATIVES

1 - Les constructions à l'alignement doivent s'implanter sur au moins une limite séparative.

Les parties d'une construction implantées sur les limites séparatives ne peuvent comporter d'ouverture, de châssis fixe ou de pavés en verre dépolis ou non.

Aucune baie, velux, puits de lumière, ouverture située à plus de 1,90 mètre au-dessus du plancher, ouverture à châssis fixe et à vitrage translucide en toiture, implanté en limite séparative n'est autorisé, excepté en toiture terrasse.



- 2 - Les constructions en second plan, c'est-à-dire derrière celles implantées à l'alignement, peuvent s'implanter en limite ou en retrait. Dans le cas d'une implantation en retrait, la distance à respecter par rapport aux limites est de 3 mètres minimum.
- 3 - Les piscines rebords compris (hors sol, semi enterrée ou enterrée), jacuzzis et saunas, ainsi que leurs locaux techniques et les machineries ne pourront s'implanter à moins de 3 mètres des limites séparatives.
- 4 - Pour les constructions existantes, érigées en toute légalité, dont l'implantation ne respecte pas cet article :
L'extension horizontale ou verticale d'une construction existante, peut être autorisée dans le prolongement du bâti existant sans aggraver l'écart de la construction existante et sous réserve qu'elle ait une bonne intégration dans le paysage et qu'elle ne porte pas atteinte au caractère ou à l'intérêt des lieux avoisinants.
En cas d'extension horizontale, celle-ci ne doit pas être supérieure à 50% de la longueur de la façade existante à prolonger.
- 5 - Le groupe extérieur du climatiseur ne pourra s'implanter à moins de 6 mètres des limites séparatives.
- 6 - Les pompes à chaleurs ne pourront s'implanter à moins de 10 mètres des limites séparatives.

Cet article ne s'applique pas aux ouvrages, installations ou constructions nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif.

ARTICLE UA.8 - IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS LES UNES PAR RAPPORT AUX AUTRES SUR UNE MEME PROPRIETE

La construction de plusieurs bâtiments non contigus sur une même propriété est autorisée à condition que la distance horizontale comptée entre tous points des bâtiments, débords de toiture, terrasses et balcons compris, soit au moins égale à la hauteur de la façade mesurée à l'égout du toit sans être inférieure à 6 mètres.

Pour les constructions existantes, érigées en toute légalité, dont l'implantation ne respecte pas cet article :

L'extension horizontale ou verticale d'une construction existante, peut être autorisée dans le prolongement du bâti existant sans aggraver l'écart de la construction existante et sous réserve qu'elle ait une bonne intégration dans le paysage et qu'elle ne porte pas atteinte au caractère ou à l'intérêt des lieux avoisinants.

En cas d'extension horizontale, celle-ci ne doit pas être supérieure à 50% de la longueur de la façade existante à prolonger.

Cette règle ne s'applique pas en cas de création d'annexe à la construction.

Cet article ne s'applique pas aux ouvrages, installations ou constructions nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif.

ARTICLE UA.9 - EMPRISE AU SOL

Il n'est pas fixé de règle particulière.

ARTICLE UA.10 - HAUTEUR MAXIMUM DES CONSTRUCTIONS

1 - Règle commune

La hauteur des constructions est limitée à 9 mètres à l'égout du toit et à 12 mètres au faîtage.

La hauteur des annexes est limitée à 3 mètres à l'égout du toit ou à l'acrotère et à 5,5 mètres au faîtage.

Pour les constructions existantes, érigées en toute légalité, dont la hauteur ne respecte pas cet article :
L'aménagement et l'extension horizontale d'une construction existante, d'une hauteur supérieure à celle autorisée, peut être autorisée à condition que la hauteur maximum reste celle de l'existant, qu'elle soit réalisée dans le prolongement de la toiture existante et de la ligne de faîtage, et sous réserve qu'elle ait une bonne intégration dans le paysage et qu'elle ne porte pas atteinte au caractère ou à l'intérêt des lieux avoisinants.

2 - Cas particuliers

Dans le cas, où la largeur de la rue est inférieure à 12 mètres, la hauteur (H) de la verticale du gabarit sur rue sera égale à la largeur (L) de la rue au droit de la façade ou du pignon considéré : $H = L$.

Si la construction est édifiée à l'angle de deux voies d'inégales largeurs, la partie du bâtiment bordant la voie la plus étroite peut avoir la même hauteur que celle longeant la plus large, sur une longueur n'excédant pas 12 mètres, comptée à partir de l'alignement, ou le cas échéant, des limites de la voie privée.

Lorsque la distance entre deux voies d'inégales largeurs et de niveaux différents est inférieure à 12 mètres, la hauteur de la construction édifiée entre les deux voies peut être celle déterminée à partir de la voie la plus large, ou de niveau le plus élevé.

Lorsque la voie est en pente, la façade de la construction sera divisée par sections n'excédant pas 20 mètres de longueur et la hauteur sera prise au milieu de chacune des sections.

Les équipements collectifs d'infrastructure et de superstructure ne sont pas soumis à ces règles de hauteur lorsque leurs caractéristiques techniques l'imposent.

ARTICLE UA.11 - ASPECT DES CONSTRUCTIONS

1 - Aspect extérieur

Les constructions doivent présenter une simplicité de volume et une unité d'aspect et de matériaux permettant une bonne intégration dans ce site ancien. Des adaptations aux règles suivantes peuvent être tolérées pour permettre une harmonisation avec les constructions édifiées sur les parcelles attenantes.

Le permis de construire peut être refusé ou n'être accordé que sous réserve de l'observation de prescriptions spéciales si les constructions par leurs situations, 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 (article R. 111-27 du Code de l'Urbanisme).

Il est admis d'utiliser des techniques ou des matériaux innovants dans la mise en œuvre d'une démarche relevant de la qualité environnementale, de la performance énergétique ou de l'utilisation des énergies renouvelables en restant dans le cadre d'une bonne intégration dans le site. Toutefois pour les constructions typiques ou anciennes en pierre de taille, moellons, pierres meulières, ces matériaux devront rester apparents quelques soient les travaux de rénovation.

Les menuiseries extérieures, les volets ou persiennes doivent être peints ou traités. Les couleurs primaires et les teintes vives sont interdites.

Les grilles et balcons en ferronnerie sont à traiter simplement, en barreaudage vertical de préférence, à l'exclusion de tous motifs et de tous profils compliqués. Au voisinage d'édifice ancien, les constructions nouvelles de style similaire peuvent adopter un barreaudage de style semblable à l'édifice ancien.

Les coffrets liés aux réseaux ainsi que les boîtes à lettres doivent être intégrés dans la façade des bâtiments ou de façon harmonieuse dans la composition de la clôture.

L'implantation d'antennes d'émission ou de réception de signaux radioélectriques (antennes, paraboles, etc.) devra être installée obligatoirement en toiture en dessous du niveau de faîtage prioritairement sur le versant non visible du domaine public ou si cela s'avère techniquement impossible de la façon la moins visible possible depuis l'espace public.

Lorsqu'elles s'implantent en terrasse, elles doivent être le plus en retrait possible de la façade. Elles doivent avoir une couleur qui s'intègre avec la partie de construction sur laquelle elles sont fixées.

Les panneaux solaires ou photovoltaïques doivent être intégrés dans la composition architecturale d'ensemble de la construction et notamment la pente de la toiture dans le cas où ils sont posés en toiture. L'installation de panneaux solaires en toiture doit, de façon générale, chercher à limiter l'impact visuel. En ce sens, les panneaux solaires doivent générer une forme géométrique simple et être regroupés en privilégiant l'intégration des éléments du bâti.

Les groupes extérieurs des climatiseurs doivent être intégrés dans la composition architecturale d'ensemble de la construction, ne pas être visibles depuis l'espace public et être installés sans surplomb du domaine public. En cas d'impossibilité technique, l'installation en partie basse et dissimulée derrière un cache sont obligatoires.

2 - Matériaux et revêtements

L'aspect et la couleur des matériaux de parement et des peintures extérieures doivent s'harmoniser entre elles et ne pas porter atteinte au caractère des sites ou paysages naturels ou urbains.

Les couleurs primaires et les teintes vives sont interdites. Les tons « pierre » doivent être privilégiés.

Dans le cas d'extension ou de constructions annexes, il est recommandé d'employer des matériaux similaires ou s'intégrant harmonieusement avec l'existant. Pour les façades apparentes en pierres jointoyées au mortier ou enduites au mortier de couleur naturelle, les enduits anciens seront préservés et restaurés, les modénatures existantes maintenues.

Tant pour les murs des constructions que pour ceux des clôtures, les matériaux, ne présentant pas par eux-mêmes un aspect suffisant de finition (parpaings, briques creuses, carreaux de plâtre, ...), doivent être recouverts d'un enduit.

Les revêtements en panneaux industrialisés de décoration sont interdits. Il s'agit des panneaux de façades en plastique, en fibrociment, en PVC ou en métal.

Les murs des constructions réalisées sur sous-sols doivent présenter une continuité d'aspect sur toute leur hauteur apparente, les parements extérieurs étant établis en principe au même aplomb.

Les pierres apparentes dispersées dans l'enduit sont interdites de même que les motifs fantaisistes formant relief et les faux joints.

3 - Volumes

Les volumes doivent être simples, s'accorder avec les volumes environnants et s'insérer dans l'ensemble existant en s'inscrivant dans le mouvement général des groupements anciens.

Les mouvements de terre créant un relief artificiel en surélévation apparente par rapport au sol naturel sont interdits.

4 - Toitures

Les toitures des constructions seront obligatoirement à deux ou quatre pentes, d'une inclinaison comprise entre 40° et 45°.

Pour les extensions, annexes et garages, les toitures monopentes sont autorisées avec une inclinaison minimale de 15°.

Les toitures "à la Mansart" sont autorisées.

Pour les constructions neuves, le matériau de couverture doit être la tuile plate, la tuile à emboîtement plate dite "Petit Moule", l'ardoise ou le zinc.

Pour les extensions, annexes et garages, les autres matériaux de substitution de teinte et d'appareillage identiques peuvent être autorisés sauf s'ils sont visibles de la rue.

Les cheminées doivent être simples et bien proportionnées. Sont proscrites les cheminées dont les souches débouchent trop près de l'égout du toit, ou comportent une paroi inclinée, ainsi que les cheminées extérieures accolées au mur ou mises en évidence dans celui-ci. Les cheminées extérieures aux murs ainsi que les gainages sont proscrits.

5 - Garages et annexes

Lorsqu'ils sont visibles de la rue, les garages et annexes doivent dans la mesure du possible être intégrés ou accolés à la construction principale. Ils doivent, de toute manière être traités en harmonie avec celle-ci du point de vue de la nature et de la mise en œuvre des matériaux, notamment pour les enduits et couvertures qui doivent être réalisées avec le même matériau que la couverture principale, ou avec un matériau de substitution admis pour celle-ci.

Les garages préfabriqués constitués de plaques de ciment scellées entre des poteaux d'ossature formant des saillies sur la façade externe des parois sont interdits.

6 - Clôture

Dans le cas de rénovation, les clôtures existantes en mur plein sont à conserver dans la mesure du possible. Cette rénovation, lorsqu'il s'agira de murs en pierres jointoyés ou enduits au mortier, se fera à l'identique, les enduits anciens étant préservés et restaurés.

En bordure des voies, les clôtures doivent être édifiées à l'alignement.

Les clôtures sur rue seront constituées soit par :

- un mur plein ;
- des éléments à claire-voie en bois, en PVC ou en métal avec mur bahut doublé ou non d'une haie végétale ;
- d'une haie végétale doublée ou non d'un grillage (vert foncé, noir ou brun) maintenu par des piquets métalliques de la même tonalité.

En limite séparative, les clôtures peuvent être constituées entre autres :

- d'un grillage maintenu par des piquets métalliques de la même tonalité, doublé ou non d'une haie vive ;
- d'un mur en maçonnerie.

La hauteur maximum n'excédera pas 2 mètres et dans le cas de la présence d'un mur bahut, ce dernier mesurera le tiers de la hauteur de la clôture.

Dans le cas de plantation de haies végétales en limite séparative, elles doivent être plantées à au moins 0,50 mètre de la limite de terrain.

Ne sont pas soumis à cette règle de hauteur, la reconstruction d'une clôture existante, d'une hauteur supérieure à celle autorisée, la hauteur maximum dans ce cas étant celle de l'existant.

Dans tous les cas, sont interdits les tôles ondulées, les plaques de ciment et matière plastique, les imitations de matériaux tels que faux bois, fausses pierres, les ouvrages compliqués, les formes ondulantes ou faussement décoratives pour les grilles, portes ou portails.

7 - Prescriptions pour le patrimoine bâti protégé au titre de l'article L.151-19 du Code de l'Urbanisme

Sur les éléments bâtis identifiés au titre de l'article L.151-19 du Code de l'Urbanisme sur le plan des éléments patrimoniaux et paysagers à protéger, et recensés en annexe du présent document, il conviendra de respecter les prescriptions suivantes :

- dans le cas d'une restauration d'un bâtiment identifié, la préservation des éléments de décoration (bandeau, moulure, corniche, encadrement, éléments d'angle, lambrequins, volets bois, gare corps, débords de toiture, fer forgé, ...), ou de sujétions constructives (poutre, poteaux, ...) pourra être imposée.
- les aménagements, extensions et surélévations d'un bâtiment identifié doivent respecter la simplicité des volumes, la forme initiale du bâtiment et le type de toitures. Sont interdits les surélévations ou les extensions lorsqu'elles portent atteinte à la composition et aux proportions des constructions existantes. Sont interdits la réalisation de décrochements multiples en plan ou en toiture.
- les appareillages des façades et des murs (pierres apparentes, briques, ...) qui ne doivent pas être recouverts d'enduit seront sauvegardés.
- tous les travaux de façades doivent être réalisés avec des matériaux identiques que ceux existants.
- les éléments de clôture originels (portails, murs, murets, grilles) seront conservés et restaurés.

ARTICLE UA.12 - STATIONNEMENT

1 - Places de stationnement pour les véhicules motorisés

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

Il est exigé :

- pour les constructions à usage d'habitation : 2 places de stationnement par logement.
- pour les constructions à usage d'habitation financées par un prêt aidé de l'Etat :
1 place de stationnement par logement ;

Les places commandées ne sont pas prises en compte pour le calcul réglementaire du nombre minimal de places à réaliser.

En aucun cas, des travaux de modification ou d'extension ne peuvent conduire à supprimer des places de stationnement existantes réglementairement.

Les places de stationnement situées en surface doivent être réalisées en surface drainante afin de permettre l'absorption de l'eau par le terrain naturel.

2 - Places de stationnement pour les vélos

- pour l'habitat à partir d'opérations de plus de deux logements dont la surface de plancher est supérieure ou égale à 400 m² : 1,5 m² par logement minimum et un local de 5 m² minimum.
L'espace nécessaire au stationnement des vélos doit être clos et couvert. Cet espace peut être intégré au bâtiment ou constituer une entité indépendante.
- pour les constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif, une aire pour le stationnement des vélos devra être aménagée sur le terrain d'assiette du projet qui réponde à leurs besoins.

Le nombre de place de vélos selon la catégorie des bâtiments devra être conforme à l'arrêté du 30 juin 2022 relatif à l'application des articles L.113-18 à L.113-20 du Code de la Construction et de l'Habitation.

ARTICLE UA.13 - ESPACES LIBRES ET PLANTATIONS

Les projets de constructions doivent être étudiés en tenant compte d'une analyse paysagère du site (le terrain et son environnement) en respectant le principe de la conservation au maximum des éléments paysagers et plantations d'intérêt, en particulier les arbres.

Les arbres ne nécessitant pas d'être abattus pour la réalisation de la construction et de sa desserte doivent être préservés sauf impossibilité technique ou si leur suppression est rendue nécessaire pour la sécurité des personnes et des biens. Ils seront alors remplacés.

Les surfaces libres de toute construction ainsi que les surfaces délaissées des aires de stationnement doivent être conservés en espaces de pleine terre à hauteur de 20% de l'unité foncière et doivent être végétalisés via un aménagement paysager végétal.

Dans le cas où l'unité foncière se trouve sur plusieurs zones du P.L.U., chaque partie est soumise aux règles de la zone où elle se situe. Ainsi, chaque partie de l'unité foncière doit respecter le pourcentage de pleine terre relatif à la zone concernée.

Concernant les plantations, afin de préserver la biodiversité et lutter contre la faune et la flore exotiques envahissantes, une liste d'espèces végétales recommandées et une liste des plantes exotiques envahissantes d'Île-de-France à proscrire se situent respectivement en annexe 3 et 4 du présent règlement.

Conformément au dernier alinéa de l'article R 151-21 du code de l'urbanisme, pour les lots issus de division foncière, les prescriptions du présent article s'appliquent à chaque lot créé.

De plus, dans le cas des propriétés bâties dont le terrain d'assiette est divisé pour créer un ou des lots à bâtir, la superficie du terrain mère aménagé en espaces végétalisés de pleine terre, conforme aux prescriptions de l'article, devra le rester suite à la division. Dans un cas de non-conformité originelle, celle-ci ne devra pas être aggravée.

Les dalles situées au-dessus des parkings souterrains devront bénéficier d'un traitement paysager avec un substrat d'une épaisseur minimale de 60 cm. Les espaces verts réalisés sur dalle doivent être conçus et mis en œuvre pour garantir la pérennité de la végétation.

Prescriptions pour le patrimoine végétal protégé au titre de l'article L.151-19 du Code de l'Urbanisme

Sur les éléments végétaux identifiés au titre de l'article L.151-19 du Code de l'Urbanisme sur le plan des éléments patrimoniaux et paysagers à protéger, et recensés en annexe du présent document, il conviendra de respecter les prescriptions suivantes :

- les travaux ayant pour effet de modifier ou de supprimer un élément identifié ou situé dans le périmètre protégé sont soumis à déclaration ;
- les aménagements de voirie et les travaux réalisés sur les terrains concernés par une telle prescription, doivent être conçus pour garantir la mise en valeur des ensembles paysagers identifiés ;
- les éléments repérés doivent être préservés. Leur coupe ou abattage ne peut être autorisé que pour des raisons sanitaires. Ils devront être remplacés par des essences de qualité équivalente et d'un diamètre de tronc minimum de 10 cm à 1 mètre du sol. Il conviendra de respecter l'ambiance végétale initiale et respecter la composition existante ;
- aucune construction n'est autorisée sur l'emplacement des éléments paysagers repérés, ainsi que sous le houppier.

Cette disposition n'est pas applicable aux travaux ou ouvrages relatifs aux voiries et réseaux d'intérêt public dès lors qu'ils poursuivent un objectif d'intérêt général et qu'ils sont incompatibles, du fait de leur nature ou de leur importance, avec la conservation des éléments végétalisés à protéger.

ARTICLE UA.15 - PERFORMANCES ENERGETIQUES ET ENVIRONNEMENTALES

- 1 - Toute nouvelle construction devra assurer une gestion optimisée de l'énergie, de l'eau et des déchets pour répondre à la loi relative à la transition énergétique.
- 2 - Tout projet de construction neuve doit rechercher à répondre aux objectifs suivants :
 - Favoriser au mieux les apports solaires, la ventilation naturelle et l'exploitation des filières locales d'énergies renouvelables ;
 - Privilégier la lumière du jour en tant qu'élément de maîtrise des consommations d'électricité.
- 3 - Les systèmes individuels de production d'énergie solaires sont autorisés dans le respect des règles édictées dans l'article 11. Les installations solaires au sol ne sont pas autorisées.

DISPOSITIONS REGLEMENTAIRES APPLICABLES A LA ZONE UC

Description de la zone (extrait du rapport de présentation) :

Cette zone urbaine correspond aux secteurs d'immeubles collectifs de la commune. Elle est affectée principalement à l'habitat.

Cette zone comprend quatre sous-secteurs nommés UCa, UCb, UCc et UCd.

UCa correspond au site du Château de Vaux qui a fait l'objet d'une opération d'ensemble permettant la création de logements collectifs.

UCb correspond à un ensemble de maisons de villes accolées les unes aux autres avenue Marceau, à l'arrière de la rue des Ecoles.

UCc correspond à un ensemble de maisons de villes accolées les unes aux autres, rue du Général Leclerc, à proximité du stade Maurice Rein.

UCd correspond à un ensemble de maisons compris entre la RD 308 et la rue des Tilleuls.

Certaines parties de la zone UC sont concernées par le risque inondation défini dans le Plan de Prévention des Risques Inondation de la vallée de la Seine et de l'Oise approuvé par arrêté préfectoral le 30 juin 2007.

Certaines parties de la zone UC sont également concernées par un risque de mouvements de terrain en raison de la présence d'anciennes carrières souterraines abandonnées sur une grande partie du territoire communal. Ces zones de risques ont été initialement délimitées en application de l'ancien article R. 111-3 du Code de l'Urbanisme par des arrêtés préfectoraux.

SECTION 1 - NATURE DE L'OCCUPATION ET DE L'UTILISATION DU SOL

ARTICLE UC.1 - OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL INTERDITES

- 1 - Les constructions à usage de commerces sauf pour le sous-secteur UCd.
- 2 - Les constructions à usage de bureaux sauf pour le sous-secteur UCd.
- 3 - Les constructions à usage d'hébergement hôtelier.
- 4 - Les constructions liées à l'artisanat.
- 5 - Les constructions à usage industriel.
- 6 - Les constructions à usage d'entrepôts.
- 7 - Les constructions liées à l'exploitation agricole ou forestière.
- 8 - L'installation des caravanes, conformément aux dispositions des articles R. 111-33 et R. 111-34 du Code de l'Urbanisme.

ARTICLE UC.2 - OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL SOUMISES A CONDITION

- 1 – Dans un objectif de mixité sociale et conformément à l'article L.151-15 du code de l'Urbanisme, en cas de réalisation d'un programme de logements de cinq logements et plus, 25% de ce programme devra être affecté au logement locatif social.

Le nombre de logements sociaux est arrondi à l'entier supérieur.

- 2 - A l'intérieur de la zone où figurent d'anciennes carrières souterraines, délimitée sur le plan de zonage, les projets de constructions font l'objet d'un avis de l'Inspection Générale des Carrières. Les autorisations d'urbanisme peuvent être soumis à l'observation des règles techniques spéciales ou être refusées en application des dispositions de l'article R. 111-2 du Code de l'Urbanisme.

- 3 - Dans « l'espace lisière » de la forêt de Saint-Germain-en-Laye identifié au plan de zonage, seules seront autorisées :

- les constructions nouvelles seulement si elles s'intègrent dans un site urbain constitué. De plus, la limite spatiale de leur constructibilité est le front d'urbanisation du site urbain constitué dans lequel elles s'intègrent, c'est-à-dire que l'urbanisation ne doit jamais progresser vers le massif ;
- les extensions de constructions existantes, les abris de jardin et piscines découvertes dans la limite du règlement de la zone.

- 4 - Dans les zones couvertes par le Plan de Prévention des Risques d'Inondations (P.P.R.I), les projets d'occupations ou d'utilisations du sol pourront être refusés ou soumis à prescriptions spécifiques indiquées dans le règlement du P.P.R.I.

- 5 - Les climatiseurs et les pompes à chaleur à condition de ne pas porter atteinte à la tranquillité du voisinage et de respecter l'article R.1334-33 du code de la santé publique concernant les seuils à ne pas dépasser entre le bruit ambiant et le bruit résiduel, soit 5 dB entre 7 h et 22 h et 3 dB entre 22 h et 7 h.

- 6 - Les pompes à chaleur à condition d'être installées avec un système antivibratoire.

- 7 - Les pompes à chaleur à condition d'être installées avec un dispositif anti-bruit si la pompe à chaleur est implantée à moins de 20 mètres des constructions à usage d'habitation situées sur les parcelles voisines.

De plus, dans le sous-secteur UCd :

- 8 - Les constructions à usage de commerce à condition que les nuisances, notamment au regard du bruit et de l'odeur et les dangers puissent être prévenus de façon satisfaisante eu égard à l'environnement actuel ou prévu de la zone.

Les constructions à usage de commerces à condition que ces activités ne fassent pas perdre à ces constructions leur aspect résidentiel.

SECTION 2 - CONDITION DE L'OCCUPATION DU SOL

ARTICLE UC.3 - ACCES ET VOIRIE

1 - Accès

Pour être constructible, un terrain doit avoir un accès à une voie publique ou privée permettant la circulation automobile et en état de viabilité.

Les accès ne doivent présenter aucun risque pour la sécurité des usagers des voies publiques ou pour celle des personnes utilisant ces accès eu égard à la nature et à l'importance du trafic, ainsi qu'à la position et à la configuration de ces accès.

Un seul accès véhicule, par unité foncière, est autorisé, excepté en cas d'opération groupée.

Lorsqu'un terrain est desservi par plusieurs voies, l'accès sera réalisé sur la voie où la gêne pour la circulation est la moindre.

Il est recommandé une largeur de portail, donnant accès au terrain, de 4 mètres minimum. Son ouverture se fera à l'intérieur de l'unité foncière. Il ne doit pas déborder sur la voie publique.

2 - Voirie

Les constructions et installations doivent être desservies par des voies publiques ou privées. Ces voies doivent permettre de satisfaire aux exigences de la sécurité, de la défense contre l'incendie et de la protection civile.

En cas de création de voie, la largeur de la voirie ne doit pas être inférieure à 5,5 mètres.

Les voies en impasse au-delà de 50 mètres doivent comporter un aménagement permettant aux véhicules de faire demi-tour à leur extrémité, notamment aux véhicules de secours et de ramassage des ordures ménagères, s'ils doivent y accéder pour la collecte (voir la définition des aires de retournements).

ARTICLE UC.4 - DESSERTE PAR LES RESEAUX

1 - Alimentation en eau potable

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

2 - Assainissement des eaux usées

Le branchement à un réseau collectif d'assainissement de caractéristiques appropriées est obligatoire pour toute construction ou installation nouvelle engendrant des eaux usées conformément au règlement d'assainissement de la commune du Mesnil-le-Roi.

3 - Assainissement des eaux pluviales

Pour les constructions nouvelles, les eaux pluviales seront gérées à la parcelle, soit par puisard ou autre technique d'infiltration, soit dans un bac récupérateur, sauf impossibilité technique justifiée.

Des dispositifs de récupération des eaux de pluie peuvent être installés sous réserve du respect de la législation en vigueur.

4 - Autres réseaux

La mise en souterrain des lignes de télécommunication, de télédistribution et des lignes électriques basse tension ainsi que des branchements, sera imposée chaque fois que les conditions techniques et économiques le permettent.

Tout constructeur doit réaliser les ouvrages de télécommunications, de télédistribution et les lignes électriques basse tension en terrain privé : ces ouvrages comprennent les conduites en souterrain entre les constructions et jusqu'en un point de raccordement avec le réseau public situé en limite de propriété privée / publique.

Les ouvrages de télécommunications doivent être conformes aux documents officiels en vigueur à la date de dépôt du permis de construire.

Les nouvelles constructions situées dans le site urbain constitué sont soumises obligatoirement à l'avis du service départemental d'incendie et de secours des Yvelines - SDIS 78 - concernant les hydrants. Cette consultation a lieu quel que soit le type de procédure : permis de construire ou déclaration préalable.

ARTICLE UC.5 - CARACTERISTIQUES DES TERRAINS

Cet article n'est plus applicable.

ARTICLE UC.6 - IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX VOIES PUBLIQUES ET PRIVEES ET EMPRISES PUBLIQUES

Les constructions doivent être implantées avec un retrait d'au moins 4 mètres par rapport à la limite des voies.

Pour les sous-secteurs UCa et UCc :

Les constructions peuvent être implantées à l'alignement.

ARTICLE UC.7 - IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX LIMITES SEPARATIVES

La construction doit, par rapport aux limites séparatives, s'écarter d'une distance au moins égale à 8 mètres, si elle comporte des baies assurant l'éclairage des pièces de la construction.

Cette distance est réduite à 4 mètres pour la construction qui ne comporte pas de baie assurant l'éclairage des pièces de la construction.

Cet article ne s'applique pas aux annexes.

Le groupe extérieur du climatiseur ne pourra s'implanter à moins de 6 mètres des limites séparatives.

Les pompes à chaleurs ne pourront s'implanter à moins de 10 mètres des limites séparatives.

Pour les sous-secteurs UCa et UCd :

Les constructions peuvent s'implanter sur les limites séparatives.

Lorsque la construction n'est pas implantée en limites séparatives, elle doit, par rapport aux limites séparatives, s'écarter d'une distance au moins égale à 6 mètres, si elle comporte des baies assurant l'éclairage des pièces de la construction.

Cette distance est réduite à 3 mètres si la construction ne comporte pas de baie assurant l'éclairage des pièces de la construction.

Cet article ne s'applique pas aux annexes.

Pour le sous-secteur UCb :

Les constructions peuvent s'implanter sur les limites séparatives.

Lorsque la construction n'est pas implantée en limites séparatives, elle doit, par rapport aux limites séparatives, s'écarter d'une distance au moins égale à 4 mètres, si elle comporte des baies assurant l'éclairage des pièces de la construction.

Cette distance est réduite à 2,5 mètres si la construction ne comporte pas de baie assurant l'éclairage des pièces de la construction.

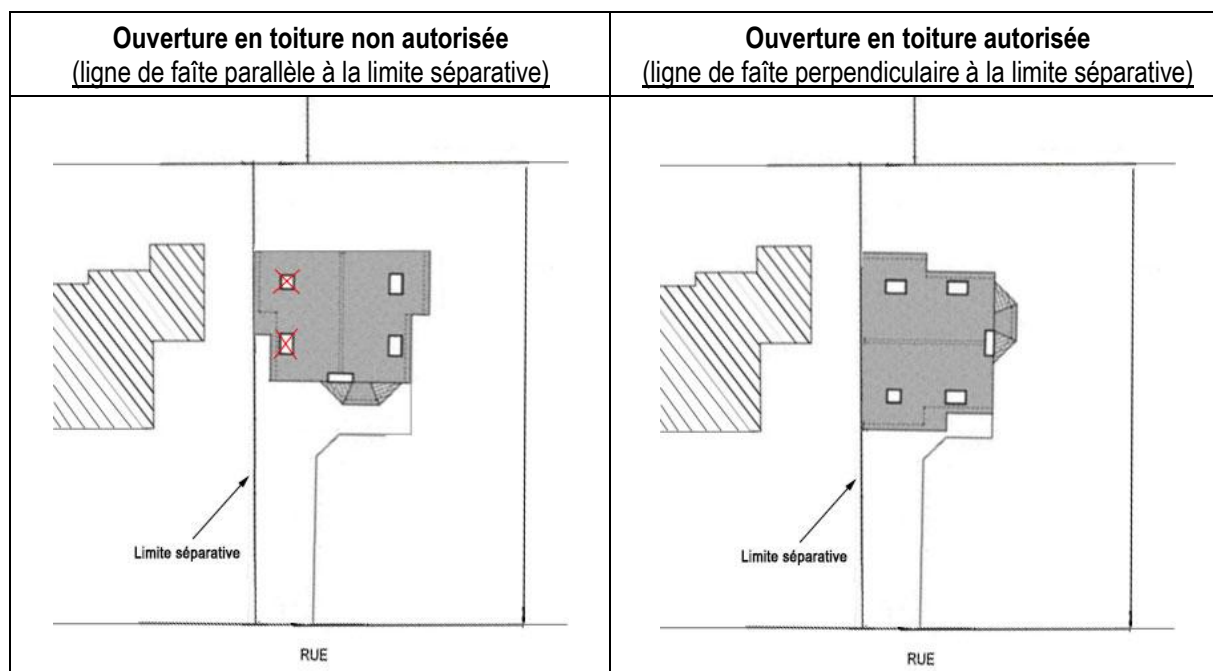
Pour le sous-secteur UCc :

Les constructions doivent s'implanter avec un retrait de 3 mètres minimum par rapport aux limites séparatives.

L'ensemble de ces règles ne s'appliquent pas aux bâtiments destinés à la distribution d'énergie électrique ni aux ouvrages techniques liés aux constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif.

Les parties d'une construction implantées sur les limites séparatives ne peuvent comporter d'ouverture, de châssis fixe ou de pavés en verre dépolis ou non.

Aucune baie, velux, puits de lumière, ouverture située à plus de 1,90 mètre au-dessus du plancher, ouverture à châssis fixe et à vitrage translucide en toiture, implanté en limite séparative n'est autorisé, excepté en toiture terrasse.



ARTICLE UC.8 - IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS LES UNES PAR RAPPORT AUX AUTRES SUR UNE MEME PROPRIETE

La construction de plusieurs bâtiments non contigus sur une même propriété est autorisée à condition que la distance horizontale comptée entre tous points des bâtiments, débords de toiture, terrasses et balcons compris, soit égale à la hauteur de la construction la plus haute, sans être inférieure à :

- 12 mètres, si au moins une des deux façades comporte des baies assurant l'éclairage des pièces de la construction ;
- 5 mètres, si aucune des deux façades de chaque construction ne comporte de baie.

Cet article ne s'applique pas aux annexes.

Pour le sous-secteur UCa :

La construction de plusieurs bâtiments non contigus sur une même propriété est autorisée à condition que la distance horizontale, comptée entre tous points des bâtiments, débords de toiture, terrasses et balcons compris, soit égale à 5 mètres minimum.

Cet article ne s'applique pas aux annexes.

Pour le sous-secteur UCb :

La construction de plusieurs bâtiments non contigus sur une même propriété est autorisée à condition que la distance horizontale comptée entre tous points des bâtiments, débords de toiture, terrasses et balcons compris, soit égale à :

- 6 mètres minimum, si au moins une des deux façades comporte des baies assurant l'éclairage des pièces de la construction ;
- 2,80 mètres minimum, si aucune des deux façades de chaque construction ne comporte de baie.

Les annexes devront s'implanter de façon contigüe à la construction.

Ces règles ne s'appliquent pas aux bâtiments destinés à la distribution d'énergie électrique ni aux ouvrages techniques liés aux constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif.

ARTICLE UC.9 - EMPRISE AU SOL

L'emprise au sol des constructions de toutes natures ne peut excéder 45 % de la superficie du terrain.

Pour le sous-secteur UCd :

L'emprise au sol des constructions de toutes natures ne peut excéder 40 % de la superficie du terrain.

Ces règles ne s'appliquent pas aux bâtiments destinés à la distribution d'énergie électrique ni aux ouvrages techniques liés aux constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif.

ARTICLE UC.10 - HAUTEUR MAXIMUM DES CONSTRUCTIONS

1 - Règle commune

La hauteur totale des constructions est limitée à 15 mètres.

Les équipements collectifs d'infrastructure et de superstructure ne sont pas soumis à cette règle de hauteur lorsque leurs caractéristiques techniques l'imposent.

La hauteur totale des annexes est limitée à 3,5 mètres.

2 - Pour les sous-secteurs UCb et UCc :

La hauteur totale des constructions est limitée à 9 mètres.

3 - Pour le sous-secteur UCd :

Les constructions présenteront une diversité de hauteurs, celles-ci étant comprises entre 6,50 mètres et 12 mètres.

ARTICLE UC.11 - ASPECT DES CONSTRUCTIONS

1 - Aspect extérieur

Les constructions doivent présenter une simplicité de volume et une unité d'aspect et de matériaux permettant une bonne intégration dans le paysage. Des adaptations aux règles suivantes peuvent être tolérées pour permettre une harmonisation avec les constructions édifiées sur les parcelles attenantes.

Le permis de construire peut être refusé ou n'être accordé que sous réserve de l'observation de prescriptions spéciales si les constructions par leurs situations, 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 (article R. 111-27 du Code de l'Urbanisme).

Pour le secteur UCd en cas de constructions nouvelles une attention particulière sera apportée à l'harmonie entre elles, l'existant et à la nécessité en entrée de ville d'une architecture urbaine qualitative.

Il est admis d'utiliser des techniques ou des matériaux innovants dans la mise en œuvre d'une démarche relevant de la qualité environnementale, de la performance énergétique ou de l'utilisation des énergies renouvelables en restant dans le cadre d'une bonne intégration dans le site.

Les menuiseries extérieures, les volets ou persiennes doivent être peints ou traités. Les couleurs primaires et les teintes vives sont interdites.

Les grilles et balcons en ferronnerie sont à traiter simplement, en barreaudage vertical de préférence, à l'exclusion de tous motifs et de tous profils compliqués.

Les coffrets liés aux réseaux ainsi que les boîtes à lettres doivent être intégrés dans la façade des bâtiments ou de façon harmonieuse dans la composition de la clôture.

L'implantation d'antennes d'émission ou de réception de signaux radioélectriques (antennes, paraboles, etc.) devra être installée obligatoirement en toiture en dessous du niveau de faîtage prioritairement sur le versant non visible du domaine public ou si cela s'avère techniquement impossible de la façon la moins visible possible depuis l'espace public.

Lorsqu'elles s'implantent en terrasse, elles doivent être le plus en retrait possible de la façade. Elles doivent avoir une couleur qui s'intègre avec la partie de construction sur laquelle elles sont fixées.

Les panneaux solaires ou photovoltaïques doivent être intégrés dans la composition architecturale d'ensemble de la construction et notamment la pente de la toiture dans le cas où ils sont posés en toiture. L'installation de panneaux solaires en toiture doit, de façon générale, chercher à limiter l'impact visuel. En ce sens, les panneaux solaires doivent générer une forme géométrique simple et être regroupés en privilégiant l'intégration des éléments du bâti.

Les groupes extérieurs des climatiseurs doivent être intégrés dans la composition architecturale d'ensemble de la construction, ne pas être visibles depuis l'espace public et être installés sans surplomb du domaine public. En cas d'impossibilité technique, l'installation en partie basse et dissimulée derrière un cache sont obligatoires.

2 - Matériaux et revêtements

L'aspect et la couleur des matériaux de parement et des peintures extérieures doivent s'harmoniser entre elles et ne pas porter atteinte au caractère des sites ou paysages naturels ou urbains. Les couleurs primaires et les teintes vives sont interdites. Les tons pierre doivent être privilégiés.

Dans le cas d'extension ou de constructions annexes, des matériaux similaires ou s'intégrant avec l'existant seront utilisés.

Tant pour les murs des constructions que pour ceux des clôtures, les matériaux, ne présentant pas par eux-mêmes un aspect suffisant de finition (parpaings, briques creuses, carreaux de plâtre, ...), doivent être recouverts d'un enduit.

Les revêtements en panneaux industrialisés de décoration sont interdits. Il s'agit des panneaux de façades en plastique, en fibrociment, en PVC ou en métal.

Les murs des constructions réalisées sur sous-sols doivent présenter une continuité d'aspect sur toute leur hauteur apparente, les parements extérieurs étant établis en principe au même aplomb.

Les pierres apparentes dispersées dans l'enduit sont interdites de même que les motifs fantaisistes formant relief et les faux joints.

3 - Volumes

Les volumes doivent être simples, s'accorder avec les volumes environnants et s'insérer dans l'ensemble existant en s'inscrivant dans le mouvement général des groupements anciens.

Les mouvements de terre créant un relief artificiel en surélévation apparente par rapport au sol naturel sont interdits.

4 - Toitures

Les toitures doivent présenter une simplicité de volume et de conception. Elles peuvent être à deux ou quatre pentes. Les toitures de type mansard sont autorisées.

Les toitures terrasses doivent faire l'objet d'un traitement (volume, matériaux, couleurs) qui garantisse une bonne insertion dans le site, y compris depuis des points de vue plus éloignés. La mise en œuvre de toitures végétalisées est admise à condition d'être intégrée de façon harmonieuse à la construction. Les garde-corps de sécurité des toitures terrasses doivent être intégrées à la conception de la façade et être de forme simple.

Les cheminées doivent être simples et bien proportionnées. Sont proscrites les cheminées dont les souches débouchent trop près de l'égout du toit, ou comportent une paroi inclinée, ainsi que les cheminées extérieures accolées au mur ou mises en évidence dans celui-ci. Les cheminées extérieures aux murs ainsi que les gainages sont proscrits.

5 - Garages et annexes

Lorsqu'ils sont visibles de la rue, les garages et annexes doivent dans la mesure du possible être intégrés ou accolés à la construction principale. Ils doivent, de toute manière être traités en harmonie avec celle-ci du point de vue de la nature et de la mise en œuvre des matériaux, notamment pour les enduits et couvertures qui doivent être réalisées avec le même matériau que la couverture principale, ou avec un matériau de substitution admis pour celle-ci.

Les garages préfabriqués constitués de plaques de ciment scellées entre des poteaux d'ossature formant des saillies sur la façade externe des parois sont interdits.

6 - Clôture

En bordure des voies, les clôtures doivent être édifiées à l'alignement.

Les clôtures sur rue seront constituées soit par :

- un mur plein recouvert d'un enduit de ton pierre ;
- des éléments à claire-voie en bois, en PVC ou en métal avec mur bahut recouvert d'un enduit de ton pierre doublé ou non d'une haie végétale ;
- d'une haie végétale doublée ou non d'un grillage (vert foncé, noir ou brun) maintenu par des piquets métalliques de la même tonalité.

En limite séparative, les clôtures peuvent être constituées entre autres :

- d'un grillage maintenu par des piquets métalliques de la même tonalité, doublé ou non d'une haie vive ;
- d'un mur en maçonnerie.

La hauteur maximum n'excédera pas 2 mètres et dans le cas de la présence d'un mur bahut, ce dernier mesurera le tiers de la hauteur de la clôture.

Dans le cas de plantation de haies végétales en limite séparative, elles doivent être plantées à au moins 0,50 mètre de la limite de terrain.

Ne sont pas soumises à cette règle de hauteur, la reconstruction d'une clôture existante, d'une hauteur supérieure à celle autorisée, la hauteur maximum dans ce cas étant celle de l'existant.

Dans tous les cas, sont interdits les tôles ondulées, les plaques de ciment et matière plastique, les ouvrages compliqués, les formes ondulantes ou faussement décoratives pour les grilles, portes ou portails.

ARTICLE UC.12 - STATIONNEMENT

1 - Places de stationnement pour les véhicules motorisés

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

Il est exigé :

- pour les constructions à usage d'habitation : 1 place de stationnement par logement.
Dans le cas d'opération de 5 logements et plus, 10% de places créées s'y ajouteront et seront destinées au stationnement des deux-roues motorisés.
- pour les constructions à usage d'habitation financées par un prêt aidé de l'Etat :
1 place de stationnement par logement ;
Pour les sous-secteurs UCb et UCc, aucune place n'est demandée.
- pour les constructions à usage de bureaux supérieures à 150 m² : 1 place par tranche de 55 m² de surface de plancher, toute tranche commencée étant due.

Une proportion de 50% au moins du nombre total des emplacements définis ci-dessus doit être construite en sous-sol, ou en cas d'impossibilité, en rez-de-chaussée dans le volume même de la construction.

Les places commandées ne sont pas prises en compte pour le calcul réglementaire du nombre minimal de places à réaliser.

En aucun cas des travaux de modification ou d'extension ne peuvent conduire à supprimer des places de stationnement existantes réglementairement.

Les places de stationnement situées en surface doivent être réalisées en surface drainante afin de permettre l'absorption de l'eau par le terrain naturel.

2 - Places de stationnement pour les vélos

- pour l'habitat à partir d'opérations de plus de deux logements dont la surface de plancher est supérieure ou égale à 300 m² : 1,5 m² par logement minimum et un local de 5 m² minimum.
- pour les bureaux : 1 m² par 100 m² de surface de plancher.
- pour les constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif, une aire pour le stationnement des vélos devra être aménagée sur le terrain d'assiette du projet qui réponde à leurs besoins, d'une superficie minimum de 5 m².

L'espace nécessaire au stationnement des vélos doit être clos et couvert. Cet espace peut être intégré au bâtiment ou constituer une entité indépendante.

Le nombre de place de vélos selon la catégorie des bâtiments devra être conforme à l'arrêté du 30 juin 2022 relatif à l'application des articles L.113-18 à L.113-20 du Code de la Construction et de l'Habitation.

ARTICLE UC.13 - ESPACES LIBRES ET PLANTATIONS

Les projets de constructions doivent être étudiés en tenant compte d'une analyse paysagère du site (le terrain et son environnement) en respectant le principe de la conservation au maximum des éléments paysagers et plantations d'intérêt, en particulier les arbres.

Les arbres ne nécessitant pas d'être abattus pour la réalisation de la construction et de sa desserte doivent être préservés sauf impossibilité technique ou si leur suppression est rendue nécessaire pour la sécurité des personnes et des biens.

Les surfaces libres de toute construction ainsi que les surfaces délaissées des aires de stationnement doivent être conservées en espaces de pleine terre qui doivent être végétalisés. La superficie de ces espaces libres de toute construction, de pleine terre, doit être au moins égale à 35% de la surface totale de l'unité foncière.

Dans le cas où l'unité foncière se trouve sur plusieurs zones du P.L.U., chaque partie est soumise aux règles de la zone où elle se situe. Ainsi, chaque partie de l'unité foncière doit respecter le pourcentage de pleine terre relatif à la zone concernée.

Concernant les plantations, afin de préserver la biodiversité et lutter contre la faune et la flore exotiques envahissantes, une liste d'espèces végétales recommandées et une liste des plantes exotiques envahissantes d'Île-de-France à proscrire se situent respectivement en annexe 3 et 4 du présent règlement.

Les dalles situées au-dessus des parkings souterrains devront bénéficier d'un traitement paysager avec un substrat d'une épaisseur minimale de 60 cm. Les espaces verts réalisés sur dalle doivent être conçus et mis en œuvre pour garantir la pérennité de la végétation.

Dans le cas de toiture terrasse végétalisée, l'épaisseur du substrat devra être égal ou supérieur à 30 cm.

Les aires de stationnement doivent être paysagées.

Toutes coupes ou abattages d'arbres compris dans un espace boisé classé figurant sur le plan de zonage sont soumis à autorisation en application de l'article L. 113-1 du Code de l'Urbanisme.

Prescriptions pour le patrimoine végétal protégé au titre de l'article L.151-19 du Code de l'Urbanisme

Sur les éléments végétaux identifiés au titre de l'article L.151-19 du Code de l'Urbanisme sur le plan des éléments patrimoniaux et paysagers à protéger, et recensés en annexe du présent document, il conviendra de respecter les prescriptions suivantes :

- les travaux ayant pour effet de modifier ou de supprimer un élément identifié ou situé dans le périmètre protégé sont soumis à déclaration ;

- les aménagements de voirie et les travaux réalisés sur les terrains concernés par une telle prescription, doivent être conçus pour garantir la mise en valeur des ensembles paysagers identifiés ;
- les éléments repérés doivent être préservés. Leur coupe ou abattage ne peut être autorisé que pour des raisons sanitaires. Ils devront être remplacés par des essences de qualité équivalente et d'un diamètre de tronc minimum de 10 cm à 1 mètre du sol. Il conviendra de respecter l'ambiance végétale initiale et respecter la composition existante ;
- aucune construction n'est autorisée sur l'emplacement des éléments paysagers repérés, ainsi que sous le houppier.

Cette disposition n'est pas applicable aux travaux ou ouvrages relatifs aux voiries et réseaux d'intérêt public dès lors qu'ils poursuivent un objectif d'intérêt général et qu'ils sont incompatibles, du fait de leur nature ou de leur importance, avec la conservation des éléments végétalisés à protéger.

ARTICLE UC.15 - PERFORMANCES ENERGETIQUES ET ENVIRONNEMENTALES

- 1 - Toute nouvelle construction devra assurer une gestion optimisée de l'énergie, de l'eau et des déchets pour répondre à la loi relative à la transition énergétique.
- 2 - Tout projet de construction neuve doit rechercher à répondre aux objectifs suivants :
 - Favoriser au mieux les apports solaires, la ventilation naturelle et l'exploitation des filières locales d'énergies renouvelables ;
 - Privilégier la lumière du jour en tant qu'élément de maîtrise des consommations d'électricité.
- 3 - Les systèmes individuels de production d'énergie solaires sont autorisés dans le respect des règles édictées dans l'article 11. Les installations solaires au sol ne sont pas autorisées.

DISPOSITIONS REGLEMENTAIRES APPLICABLES A LA ZONE UE

Description de la zone (extrait du rapport de présentation) :

Cette zone urbaine accueille les installations nécessaires aux équipements et services publics ou d'intérêt collectif.

Certaines parties de la zone UE sont concernées par un risque de mouvements de terrain en raison de la présence d'anciennes carrières souterraines abandonnées sur une grande partie du territoire communal. Ces zones de risques ont été initialement délimitées en application de l'ancien article R. 111-3 du Code de l'Urbanisme par des arrêtés préfectoraux.

SECTION 1 - NATURE DE L'OCCUPATION ET DE L'UTILISATION DU SOL

ARTICLE UE.1 - OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL INTERDITES

- 1 - Les constructions à usage d'habitation excepté celles indiquées à l'article UE.2.
- 2 - Les constructions à usage d'hébergement hôtelier.
- 3 - Les constructions à usage de bureaux.
- 4 - Les constructions à usage de commerces.
- 5 - Les constructions liées à l'artisanat.
- 6 - Les constructions liées à l'industrie.
- 7 - Les constructions liées à la fonction d'entrepôt.
- 8 - Les constructions liées à l'exploitation agricole ou forestière.

ARTICLE UE.2 - OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL SOUMISES A CONDITION

Les constructions à usage d'habitation à condition qu'elles soient exclusivement destinées aux logements des employés, du personnel de fonctionnement, de gardiennage et de surveillance des équipements publics ou privés, ainsi que leurs annexes.

A l'intérieur de la zone où figurent d'anciennes carrières souterraines, délimitée sur le plan de zonage, les projets de constructions font l'objet d'un avis de l'Inspection Générale des Carrières. Les autorisations d'urbanisme peuvent être soumises à l'observation des règles techniques spéciales ou être refusées en application des dispositions de l'article R.111-2 du Code de l'Urbanisme.

Dans les zones couvertes par le Plan de Prévention des Risques d'Inondations (P.P.R.I), les projets d'occupations ou d'utilisations du sol pourront être refusés ou soumis à prescriptions spécifiques indiquées dans le règlement du P.P.R.I.

Les climatiseurs et les pompes à chaleur à condition de ne pas porter atteinte à la tranquillité du voisinage et de respecter l'article R.1334-33 du code de la santé publique concernant les seuils à ne pas dépasser entre le bruit ambiant et le bruit résiduel, soit 5 dB entre 7 h et 22 h et 3 dB entre 22 h et 7 h.

Les pompes à chaleur à condition d'être installées avec un système antivibratoire.

Les pompes à chaleur à condition d'être installées avec un dispositif anti-bruit si la pompe à chaleur est implantée à moins de 20 mètres des constructions à usage d'habitation situées sur les parcelles voisines.

SECTION 2 - CONDITION DE L'OCCUPATION DU SOL

ARTICLE UE.3 - ACCES ET VOIRIE

1 - Accès

Pour être constructible, un terrain doit avoir un accès à une voie publique ou privée permettant la circulation automobile et en état de viabilité.

Les accès ne doivent présenter aucun risque pour la sécurité des usagers des voies publiques ou pour celle des personnes utilisant ces accès eu égard à la nature et à l'importance du trafic, ainsi qu'à la position et à la configuration de ces accès.

2 - Voirie

Les constructions et installations doivent être desservies par des voies publiques ou privées. Ces voies doivent permettre de satisfaire aux exigences de la sécurité, de la défense contre l'incendie et de la protection civile.

En cas de création de voie, la largeur de la voirie ne doit pas être inférieure à 5,50 mètres.

ARTICLE UE.4 - DESSERTE PAR LES RESEAUX

1 - Alimentation en eau potable

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

2 - Assainissement des eaux usées

Le branchement à un réseau collectif d'assainissement de caractéristiques appropriées est obligatoire pour toute construction ou installation nouvelle engendrant des eaux usées conformément au règlement d'assainissement de la commune du Mesnil-le-Roi.

3 - Assainissement des eaux pluviales

Pour les constructions nouvelles, les eaux pluviales seront gérées à la parcelle, soit par puisard ou autre technique d'infiltration, soit dans un bac récupérateur, sauf impossibilité technique justifiée.

Des dispositifs de récupération des eaux de pluie peuvent être installés sous réserve du respect de la législation en vigueur.

4 - Autres réseaux

La mise en souterrain des lignes de télécommunication, de télédistribution et des lignes électriques basse tension ainsi que des branchements, sera imposée chaque fois que les conditions techniques et économiques le permettent.

Tout constructeur doit réaliser les ouvrages de télécommunications, de télédistribution et les lignes électriques basse tension en terrain privé : ces ouvrages comprennent les conduites en souterrain entre les constructions et jusqu'en un point de raccordement avec le réseau public situé en limite de propriété privée / publique.

Les ouvrages de télécommunications doivent être conformes aux documents officiels en vigueur à la date de dépôt du permis de construire.

Les nouvelles constructions situées dans le site urbain constitué sont soumises obligatoirement à l'avis du service départemental d'incendie et de secours des Yvelines - SDIS 78 - concernant les hydrants. Cette consultation a lieu quel que soit le type de procédure : permis de construire ou déclaration préalable.

ARTICLE UE.5 - CARACTERISTIQUES DES TERRAINS

Cet article n'est plus applicable.

ARTICLE UE.6 - IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX VOIES PUBLIQUES ET PRIVEES ET EMPRISES PUBLIQUES

Les constructions peuvent être implantées soit à l'alignement soit en retrait des voies publiques.

ARTICLE UE.7 - IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX LIMITES SEPARATIVES

Les constructions peuvent être implantées soit en limite soit en retrait des limites séparatives.

Les parties d'une construction implantées sur les limites séparatives ne peuvent comporter d'ouverture, de châssis fixe ou de pavés en verre dépolis ou non.

Aucune baie, velux, puits de lumière, ouverture située à plus de 1,90 mètre au-dessus du plancher, ouverture à châssis fixe et à vitrage translucide en toiture, implanté en limite séparative n'est autorisé, excepté en toiture terrasse.

Le groupe extérieur du climatiseur ne pourra s'implanter à moins de 6 mètres des limites séparatives.

Les pompes à chaleurs ne pourront s'implanter à moins de 10 mètres des limites séparatives.

ARTICLE UE.8 - IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS LES UNES PAR RAPPORT AUX AUTRES SUR UNE MEME PROPRIETE

Il n'est pas fixé de règle particulière.

ARTICLE UE.9 - EMPRISE AU SOL

Il n'est pas fixé de règle particulière.

ARTICLE UE.10 - HAUTEUR MAXIMUM DES CONSTRUCTIONS

La hauteur totale d'une construction est limitée à 15 mètres.

La hauteur totale des annexes est limitée à 3,5 mètres.

ARTICLE UE.11 - ASPECT DES CONSTRUCTIONS

1 - Aspect extérieur

Par leur aspect extérieur, les constructions et autres occupations du sol ne doivent pas porter atteinte au caractère ou à l'intérêt des autres lieux avoisinants, au site et au paysage.

Il est admis d'utiliser des techniques ou des matériaux innovants dans la mise en œuvre d'une démarche relevant de la haute qualité environnementale, de la haute performance énergétique ou de l'utilisation des énergies renouvelables en restant dans le cadre d'une bonne intégration avec le site.

Toutefois pour les constructions typiques ou anciennes en pierre de taille, moellons, pierres meulières, ces matériaux devront rester apparents quelques soient les travaux de rénovation.

Les groupes extérieurs des climatiseurs doivent être intégrés dans la composition architecturale d'ensemble de la construction, ne pas être visibles depuis l'espace public et être installés sans surplomb du domaine public. En cas d'impossibilité technique, l'installation en partie basse et dissimulée derrière un cache sont obligatoires.

2 - Matériaux et revêtements

Les éléments hétéroclites sont interdits.

Tant pour les murs des constructions que pour ceux des clôtures, les matériaux ne présentant pas par eux-mêmes un aspect suffisant de finition (parpaings, briques creuses, carreaux de plâtre, ...), doivent être recouverts d'un enduit de préférence dans les tons pierre.

Sont interdits :

- les papiers goudronnés ;
- les plaques ondulées ;
- Les revêtements en panneaux industrialisés de décoration sont interdits. Il s'agit des panneaux de façades en plastique, en fibrociment, en PVC ou en métal.

Concernant les enduits, les couleurs en contradiction avec celles de l'environnement sont interdites.

Concernant les menuiseries, les bois et les fers doivent être peints, patinés ou traités.

3 - Clôture

En bordure des voies, les clôtures doivent être édifiées à l'alignement.

Les clôtures sur rue seront constituées soit par :

- un mur plein recouvert d'un enduit dans les tons pierre ;
- des éléments à claire-voie en bois, en PVC ou en métal avec mur bahut doublé ou non d'une haie végétale ;
- d'un grillage doublé ou non d'une haie végétale ;
- des haies végétales.

La hauteur maximum n'excédera pas 2,50 mètres sauf lorsque la clôture est destinée à assurer la sécurité des riverains ou, dans les écoles et centres de loisirs, des scolaires, enfants et personnels. Dans le cas de la présence d'un mur bahut, ce dernier mesurera le tiers de la hauteur de la clôture et sera enduit.

Les haies végétales et d'essences locales doivent être plantées à au moins 0,50 mètre de la limite de terrain. Elles peuvent éventuellement être doublées d'un grillage.

Ne sont pas soumis à cette règle de hauteur, la reconstruction d'une clôture existante, d'une hauteur supérieure à celle autorisée, la hauteur maximum dans ce cas étant celle de l'existant.

En limite séparative, les clôtures peuvent être constituées entre autres :

- d'un grillage doublé ou non d'une haie vive ;

- d'un mur plein de 2 mètres de haut, en parpaings revêtu d'un enduit.

ARTICLE UE.12 - STATIONNEMENT

1 - Places de stationnement pour les véhicules motorisés

Le stationnement des véhicules correspondant aux besoins des constructions et installations doit être assuré en dehors des voies publiques, sur l'unité foncière.

Lors de toute opération de construction, sauf pour les simples opérations d'aménagement ou d'agrandissement de l'existant sur un même espace, il doit être réalisé des aires de stationnement répondant aux besoins des équipements publics ou privés. 10% des places créées seront destinées au stationnement des deux-roues motorisés.

Les opérations de réhabilitation doivent recevoir des places de stationnement compatibles avec les équipements ou activités projetés.

En aucun cas des travaux de modification ou d'extension ne peuvent conduire à supprimer des places de stationnement existantes réglementairement.

Les places de stationnement situées en surface doivent être réalisées en surface drainante afin de permettre l'absorption de l'eau par le terrain naturel, excepté pour les zones de stationnement des véhicules techniques concourant à l'exercice d'un service public et nécessitant un revêtement particulier.

2 - Places de stationnement pour les vélos

- pour les établissements scolaires : 1 place pour dix élèves.
- pour les constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif, une aire pour le stationnement des vélos devra être aménagée sur le terrain d'assiette du projet qui réponde à leurs besoins, d'une superficie minimum de 5 m².

Le nombre de place de vélos selon la catégorie des bâtiments devra être conforme à l'arrêté du 30 juin 2022 relatif à l'application des articles L.113-18 à L.113-20 du Code de la Construction et de l'Habitation.

ARTICLE UE.13 - ESPACES LIBRES ET PLANTATIONS

Les espaces libres non bâtis et non occupés par des aires de stationnement doivent être plantés.

Concernant les plantations, afin de préserver la biodiversité et lutter contre la faune et la flore exotiques envahissantes, une liste d'espèces végétales recommandées et une liste des plantes exotiques envahissantes d'Île-de-France à proscrire se situent respectivement en annexe 3 et 4 du présent règlement.

Les dalles situées au-dessus des parkings souterrains devront bénéficier d'un traitement paysager avec un substrat d'une épaisseur minimale de 60 cm. Les espaces verts réalisés sur dalle doivent être conçus et mis en œuvre pour garantir la pérennité de la végétation.

Dans le cas de toiture terrasse végétalisée, l'épaisseur du substrat devra être égal ou supérieur à 30 cm.

ARTICLE UE.15 - PERFORMANCES ENERGETIQUES ET ENVIRONNEMENTALES

- 1 - Toute nouvelle construction devra assurer une gestion optimisée de l'énergie, de l'eau et des déchets pour répondre à la loi relative à la transition énergétique.
- 2 - Tout projet de construction neuve doit rechercher à répondre aux objectifs suivants :
 - Favoriser au mieux les apports solaires, la ventilation naturelle et l'exploitation des filières locales d'énergies renouvelables ;
 - Privilégier la lumière du jour en tant qu'élément de maîtrise des consommations d'électricité.
- 3 - Les systèmes individuels de production d'énergie solaires sont autorisés dans le respect des règles édictées dans l'article 11. Les installations solaires au sol ne sont pas autorisées.

DISPOSITIONS REGLEMENTAIRES APPLICABLES A LA ZONE UG

Description de la zone (extrait du rapport de présentation) :

Cette zone urbaine est composée d'un tissu mixte avec majoritairement des maisons individuelles de styles et d'époques variés, de plusieurs immeubles de faible hauteur et des activités économiques principalement commerciales. Il existe un sous-secteur UGa qui est caractéristique, par son habitat et ses boves, de l'histoire des carrières et des hommes y ayant travaillé à l'extraction de la pierre ou à la culture des champignons. Patrimoine historique de la commune, il demande une attention particulière à l'intégration des constructions nouvelles et au rénovation des anciennes.

Certaines parties de la zone UG sont concernées par le risque inondation défini dans le Plan de Prévention des Risques Inondation de la vallée de la Seine et de l'Oise approuvé par arrêté préfectoral le 30 juin 2007.

Certaines parties de la zone UG sont également concernées par un risque de mouvements de terrain en raison de la présence d'anciennes carrières souterraines abandonnées sur une grande partie du territoire communal. Ces zones de risques ont été initialement délimitées en application de l'ancien article R. 111-3 du Code de l'Urbanisme par des arrêtés préfectoraux.

Certaines parties de la zone UG sont également concernées par un risque de mouvements de terrain en raison de l'instabilité des falaises.

SECTION 1 - NATURE DE L'OCCUPATION ET DE L'UTILISATION DU SOL

ARTICLE UG.1 - OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL INTERDITES

1 - La transformation en habitation de surfaces de commerce ou de bureau en rez-de-chaussée, existantes à la date d'approbation du Plan Local d'Urbanisme, sur les portions suivantes :

- avenue de la République côté pair : n°16 à 18 ;
- avenue de la République côté impair : du n°11 à 19 bis ;
- rue Pierre Curie côté impair du n°13 à 21 ;
- place de Strasbourg au n°9 ;

2 - Les constructions liées à l'artisanat.

3 - Les constructions liées à l'hôtellerie.

4 - Les constructions à usage industriel.

5 - Les constructions à usage d'entrepôts.

6 - Les constructions liées à l'exploitation agricole ou forestière sauf sur la parcelle n°604 de la section AM correspondant à un siège d'exploitation agricole.

- 7 - L'installation des caravanes, conformément aux dispositions des articles R. 111-33 et R. 111-34 du Code de l'Urbanisme.
- 8 - Les constructions liées à l'habitation dans une bande 15 mètres calculée à partir du pied de la falaise dans les secteurs situés entre la rue Fould et la rue du Buisson-Richard.
- 9 - La démolition totale ou partielle des constructions et des éléments de clôture à conserver au titre de l'article L.151-19 du Code de l'Urbanisme, et repérés sur le plan des éléments patrimoniaux et paysagers à protéger, peut être interdite. Elle est obligatoirement soumise à l'obtention préalable d'un permis de démolir.
- 10 - Les travaux ayant pour effet de modifier ou de supprimer des constructions et des éléments de clôture à conserver au titre de l'article L.151-19 du Code de l'Urbanisme, et repérés sur le plan des éléments patrimoniaux et paysagers à protéger, sont obligatoirement soumis à déclaration préalable.
- 11 - La transformation en habitation des surfaces d'artisanat, de commerce, de service ou de bureaux en rez-de-chaussée, existantes à la date d'approbation du Plan Local d'Urbanisme, repérées sur le plan de zonage.

ARTICLE UG.2 - OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL SOUMISES A CONDITION

- 1 - Dans un objectif de mixité sociale et conformément à l'article L.151-15 du code de l'Urbanisme, en cas de réalisation d'un programme de logements de cinq logements et plus, 25% de ce programme devra être affecté au logement locatif social.

Le nombre de logements sociaux est arrondi à l'entier supérieur.

- 2 - Les constructions à usage de commerce à condition que les nuisances, notamment au regard du bruit et de l'odeur et les dangers puissent être prévenus de façon satisfaisante eu égard à l'environnement actuel ou prévu de la zone.
Les constructions à usage de commerces à condition que ces activités ne fassent pas perdre à ces constructions leur aspect résidentiel.
- 3 - L'extension ou la transformation des installations classées existantes à condition qu'il n'en résulte pas pour le voisinage une aggravation des dangers et nuisances liés au classement et que toutes dispositions utiles soient mises en œuvre pour l'intégration dans le milieu environnant.
- 4 - Les nouvelles installations classées pour la protection de l'environnement à condition :
 - qu'elles correspondent à des besoins nécessaires à la vie et à la commodité des habitants et autres usagers de la zone, tels que drogueries, boulangeries, laveries, régulation thermique, parcs de stationnement, postes de peinture, dépôts d'hydrocarbures liés à des garages ou stations-service, etc. ;
 - que les besoins en infrastructure de voirie et réseaux divers ne soient pas augmentés de façon significative ;

- que soient mises en œuvre toutes dispositions pour les rendre compatibles avec le milieu environnant ;
 - qu'il n'en résulte pas pour le voisinage de dangers ou nuisances liés au classement.
- 5 - A l'intérieur de la zone où figurent d'anciennes carrières souterraines, délimitée sur le plan de zonage, les projets de constructions font l'objet d'un avis de l'Inspection Générale des Carrières. Les autorisations d'urbanisme peuvent être soumis à l'observation des règles techniques spéciales ou être refusées en application des dispositions de l'article R. 111-2 du Code de l'Urbanisme.
- 6 - Dans « l'espace lisière » de la forêt de Saint-Germain-en-Laye identifié au plan de zonage, seules seront autorisées :
- les constructions nouvelles seulement si elles s'intègrent dans un site urbain constitué. De plus, la limite spatiale de leur constructibilité est le front d'urbanisation du site urbain constitué dans lequel elles s'intègrent, c'est-à-dire que l'urbanisation ne doit jamais progresser vers le massif ;
 - les extensions de constructions existantes, les abris de jardin et piscines découvertes dans la limite du règlement de la zone.
- 7 - Dans les zones couvertes par le Plan de Prévention des Risques d'Inondations (P.P.R.I), les projets d'occupations ou d'utilisations du sol pourront être refusés ou soumis à prescriptions spécifiques indiquées dans le règlement du P.P.R.I.
- 8 - Les climatiseurs et les pompes à chaleur à condition de ne pas porter atteinte à la tranquillité du voisinage et de respecter l'article R.1334-33 du code de la santé publique concernant les seuils à ne pas dépasser entre le bruit ambiant et le bruit résiduel, soit 5 dB entre 7 h et 22 h et 3 dB entre 22 h et 7 h.
- 9 - Les pompes à chaleur à condition d'être installées avec un système antivibratoire.
- 10 - Les pompes à chaleur à condition d'être installées avec un dispositif anti-bruit si la pompe à chaleur est implantée à moins de 20 mètres des constructions à usage d'habitation situées sur les parcelles voisines.

SECTION 2 - CONDITION DE L'OCCUPATION DU SOL

ARTICLE UG.3 - ACCES ET VOIRIE

1 - Accès

Pour être constructible, un terrain doit avoir un accès à une voie publique ou privée permettant la circulation automobile et en état de viabilité. Cet accès doit se faire :

- soit directement par une façade sur rue ;

- soit par l'intermédiaire d'un passage privé (appendice d'accès), d'une largeur minimale de 4 mètres s'il dessert jusqu'à deux logements et d'une largeur minimale de 5,50 mètres s'il dessert plus de deux logements.

Les accès ne doivent présenter aucun risque pour la sécurité des usagers des voies publiques ou pour celle des personnes utilisant ces accès eu égard à la nature et à l'importance du trafic, ainsi qu'à la position et à la configuration de ces accès.

Un seul accès véhicule, par unité foncière, est autorisé, excepté en cas d'opération groupée.

Lorsqu'un terrain est desservi par plusieurs voies, l'accès sera réalisé sur la voie où la gêne pour la circulation est la moindre.

Il est recommandé une largeur de portail donnant accès au terrain de 4 mètres. Son ouverture se fera à l'intérieur de l'unité foncière. Il ne doit pas déborder sur la voie publique.

2 - Voirie

Les constructions et installations doivent être desservies par des voies publiques ou privées. Ces voies doivent permettre de satisfaire aux exigences de la sécurité, de la défense contre l'incendie et de la protection civile.

En cas de création de voie, la largeur de la voirie ne devra pas être inférieure à 5,5 mètres.

Les voies en impasse au-delà de 50 mètres doivent comporter un aménagement permettant aux véhicules de faire demi-tour à leur extrémité, notamment aux véhicules de secours et de ramassage des ordures ménagères, s'ils doivent y accéder pour la collecte (voir la définition des aires de retournements).

Toute voie de desserte se terminant en impasse ne doit pas excéder 60 mètres de long.

ARTICLE UG.4 - DESSERTE PAR LES RESEAUX

1 - Alimentation en eau potable

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

2 - Assainissement des eaux usées

Le branchement à un réseau collectif d'assainissement de caractéristiques appropriées est obligatoire pour toute construction ou installation nouvelle engendrant des eaux usées conformément au règlement d'assainissement de la commune du Mesnil-le-Roi.

3 - Assainissement des eaux pluviales

Pour les constructions nouvelles, les eaux pluviales seront gérées à la parcelle, soit par puisard ou autre technique d'infiltration, soit dans un bac récupérateur, sauf impossibilité technique justifiée.

Des dispositifs de récupération des eaux de pluie peuvent être installés sous réserve du respect de la législation en vigueur.

4 - Autres réseaux

La mise en souterrain des lignes de télécommunication, de télédistribution et des lignes électriques basse tension ainsi que des branchements, sera imposée chaque fois que les conditions techniques et économiques le permettent.

Tout constructeur doit réaliser les ouvrages de télécommunications, de télédistribution et les lignes électriques basse tension en terrain privé : ces ouvrages comprennent les conduites en souterrain entre les constructions et jusqu'en un point de raccordement avec le réseau public situé en limite de propriété privée / publique.

Les ouvrages de télécommunications doivent être conformes aux documents officiels en vigueur à la date de dépôt du permis de construire.

Les nouvelles constructions situées dans le site urbain constitué sont soumises obligatoirement à l'avis du service départemental d'incendie et de secours des Yvelines - SDIS 78 - concernant les hydrants. Cette consultation a lieu quel que soit le type de procédure : permis de construire ou déclaration préalable.

ARTICLE UG.5 - CARACTERISTIQUES DES TERRAINS

Cet article n'est plus applicable.

ARTICLE UG.6 - IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX VOIES PUBLIQUES ET PRIVEES ET EMPRISES PUBLIQUES

Les constructions en bord de rue doivent s'implanter à 4 mètres minimum de l'alignement.

Pour les constructions existantes, érigées en toute légalité, dont l'implantation ne respecte pas cet article :

L'extension horizontale ou verticale d'une construction existante, peut être autorisée dans le prolongement du bâti existant sans aggraver l'écart de la construction existante et sous réserve qu'elle ait une bonne intégration dans le paysage et qu'elle ne porte pas atteinte au caractère ou à l'intérêt des lieux avoisinants.

En cas d'extension horizontale, celle-ci ne doit pas être supérieure à 50% de la longueur de la façade existante à prolonger.

Cet article ne s'applique pas aux ouvrages, installations ou constructions nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif.

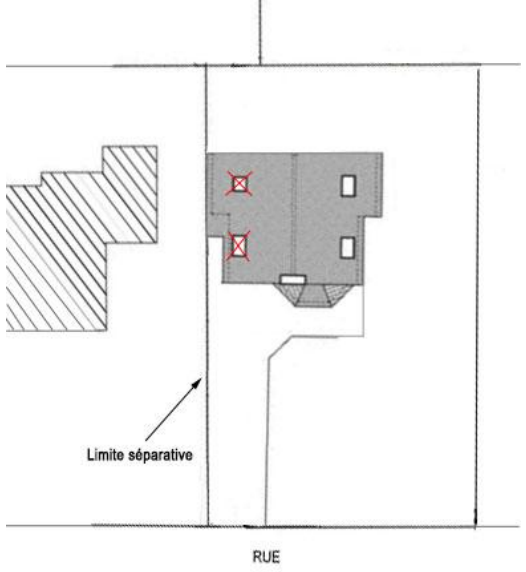
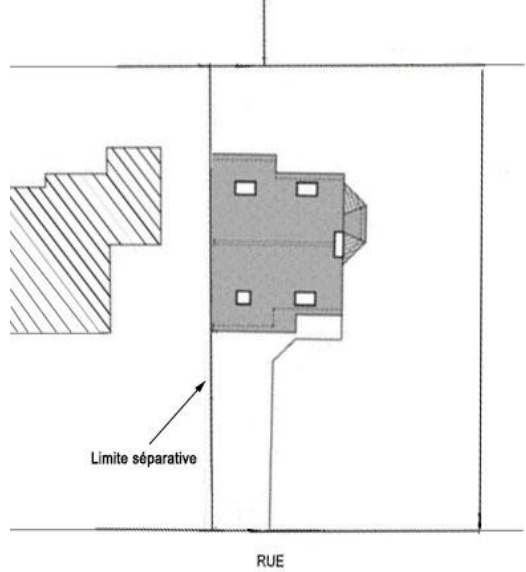
ARTICLE UG.7 - IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX LIMITES SEPARATIVES

1 - Les constructions peuvent s'implanter :

- sur une limite séparative latérale ;
- sur deux limites séparatives latérales se faisant face ;
- en retrait des limites séparatives latérales.

Dans le cas d'une implantation sur une ou deux limites séparatives, les parties d'une construction implantées sur ces limites ne peuvent comporter d'ouverture, de châssis fixe ou de pavés en verre dépolis ou non.

Aucune baie, velux, puits de lumière, ouverture située à plus de 1,90 mètre au-dessus du plancher, ouverture à châssis fixe et à vitrage translucide en toiture, implanté en limite séparative n'est autorisé, excepté en toiture terrasse.

Ouverture en toiture non autorisée (ligne de faîte parallèle à la limite séparative)	Ouverture en toiture autorisée (ligne de faîte perpendiculaire à la limite séparative)
	

Les constructions ne peuvent pas s'implanter en limites séparatives des fonds de parcelle.

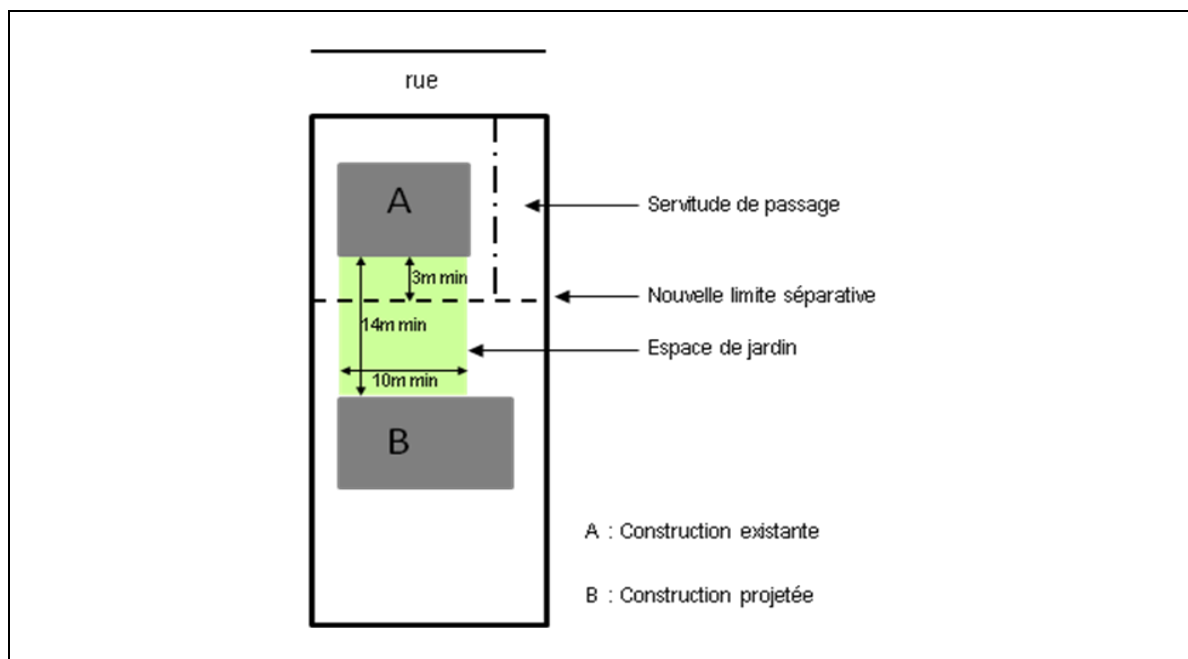
2 - Dans le cas d'une implantation en retrait, les constructions doivent s'écarter des limites séparatives d'une distance égale :

- à un minimum de 6 mètres si la façade comporte des baies ;
- à au moins 3 mètres si la façade ne comporte pas de baie.

3 - Dans le cas d'une division parcellaire

En sus des règles du paragraphe deux, les constructions doivent s'écarter d'une distance égale :

- à au moins 3 mètres de la limite séparative de division avec un minimum de 14 mètres conformément aux dispositions figurant à l'article 13.



- 4 - Les piscines rebords compris (hors sol, semi enterrée ou enterrée), jacuzzis et saunas, ainsi que leurs locaux techniques et les machineries ne pourront s'implanter à moins de 3 mètres des limites séparatives.

- 5 - Pour les constructions existantes, érigées en toute légalité, dont l'implantation ne respecte pas cet article :

L'extension horizontale ou verticale d'une construction existante, peut être autorisée dans le prolongement du bâti existant sans aggraver l'écart de la construction existante et sous réserve qu'elle ait une bonne intégration dans le paysage et qu'elle ne porte pas atteinte au caractère ou à l'intérêt des lieux avoisinants.

En cas d'extension horizontale, celle-ci ne doit pas être supérieure à 50% de la longueur de la façade existante à prolonger.

- 6 - Le groupe extérieur du climatiseur ne pourra s'implanter à moins de 6 mètres des limites séparatives.

- 7 - Les pompes à chaleurs ne pourront s'implanter à moins de 10 mètres des limites séparatives.

Cet article ne s'applique pas aux annexes ni aux ouvrages, installations ou constructions nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif.

ARTICLE UG.8 - IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS LES UNES PAR RAPPORT AUX AUTRES SUR UNE MEME PROPRIETE

La construction de plusieurs bâtiments non contigus sur une même propriété est autorisée à condition que la distance horizontale comptée entre tous points des bâtiments, débords de toiture, terrasses et balcons compris, soit au moins égale à un minimum de 6 mètres.

Pour les constructions existantes, érigées en toute légalité, dont l'implantation ne respecte pas cet article :

L'extension horizontale ou verticale d'une construction existante, peut être autorisée dans le prolongement du bâti existant sans aggraver l'écart de la construction existante et sous réserve qu'elle ait une bonne intégration dans le paysage et qu'elle ne porte pas atteinte au caractère ou à l'intérêt des lieux avoisinants.

En cas d'extension horizontale, celle-ci ne doit pas être supérieure à 50% de la longueur de la façade existante à prolonger.

Cette règle ne s'applique pas en cas de création d'annexe à la construction.

Cet article ne s'applique pas aux ouvrages, installations ou constructions nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif.

ARTICLE UG.9 - EMPRISE AU SOL

L'emprise au sol de l'ensemble des bâtiments, y compris les bâtiments annexes ne peut excéder 30% de la surface du terrain.

Conformément au dernier alinéa de l'article R 151-21 du code de l'urbanisme, pour les lots issus de division foncière, les prescriptions du présent article s'appliquent à chaque lot créé.

De plus, dans le cas des propriétés bâties dont le terrain d'assiette est divisé pour créer un ou des lots à bâtir, l'emprise au sol de la construction sise sur le terrain mère, conforme aux prescriptions de l'article, devra le rester suite à la division. Dans un cas de non-conformité originelle, celle-ci ne devra pas être aggravée.

Il n'est pas fixé de règle pour les équipements publics ou d'intérêt collectif.

ARTICLE UG.10 -HAUTEUR MAXIMUM DES CONSTRUCTIONS

La hauteur des constructions est limitée à 9,50 mètres au faîtage et à 6,5 mètres à l'égout du toit ou à l'acrotère.

La hauteur des annexes est limitée à 3 mètres à l'égout du toit ou à l'acrotère et à 5,5 mètres au faîtage.

Pour les constructions existantes dont la hauteur ne respecte pas cet article :

L'aménagement et l'extension horizontale d'une construction existante, d'une hauteur supérieure à celle autorisée, peut être autorisée à condition que la hauteur maximum reste celle de l'existant, qu'elle soit réalisée dans le prolongement de la toiture existante et de la ligne de faîtage, et sous réserve qu'elle ait

une bonne intégration dans le paysage et qu'elle ne porte pas atteinte au caractère ou à l'intérêt des lieux avoisinants.

Les équipements collectifs d'infrastructure et de superstructure ne sont pas soumis à ces règles de hauteur lorsque leurs caractéristiques techniques l'imposent.

ARTICLE UG.11 - ASPECT DES CONSTRUCTIONS

1 - Aspect extérieur

Les constructions doivent présenter une simplicité de volume et une unité d'aspect et de matériaux permettant une bonne intégration dans le paysage. Des adaptations aux règles suivantes peuvent être tolérées pour permettre une harmonisation avec les constructions édifiées sur les parcelles attenantes.

Le permis de construire peut être refusé ou n'être accordé que sous réserve de l'observation de prescriptions spéciales si les constructions par leurs situations, 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 (article R. 111-27 du Code de l'Urbanisme). A cet égard, les constructions nouvelles ou modifications des constructions existantes dans le secteur UGa respecteront par leur architecture, toiture et matériaux utilisés, les caractéristiques particulières de ce site « des carrières » spécifique de l'histoire de la commune.

Il est admis d'utiliser des techniques ou des matériaux innovants dans la mise en œuvre d'une démarche relevant de la qualité environnementale, de la performance énergétique ou de l'utilisation des énergies renouvelables en restant dans le cadre d'une bonne intégration dans le site. Toutefois pour les constructions typiques ou anciennes en pierre de taille, moellons, pierres meulières, ces matériaux devront rester apparents quelques soient les travaux de rénovation.

Les menuiseries extérieures, les volets ou persiennes doivent être peints ou traités. Les couleurs primaires et les teintes vives sont interdites.

Les grilles et balcons en ferronnerie sont à traiter simplement, en barreaudage vertical de préférence, à l'exclusion de tous motifs et de tous profils compliqués. Au voisinage d'édifice ancien, les constructions nouvelles de style similaire peuvent adopter un barreaudage de style semblable à l'édifice ancien.

Les coffrets liés aux réseaux ainsi que les boîtes à lettres doivent être intégrés dans la façade des bâtiments ou de façon harmonieuse dans la composition de la clôture.

L'implantation d'antennes d'émission ou de réception de signaux radioélectriques (antennes, paraboles, etc.) devra être installée obligatoirement en toiture en dessous du niveau de faîtage prioritairement sur le versant non visible du domaine public ou si cela s'avère techniquement impossible de la façon la moins visible possible depuis l'espace public.

Lorsqu'elles s'implantent en terrasse, elles doivent être le plus en retrait possible de la façade. Elles doivent avoir une couleur qui s'intègre avec la partie de construction sur laquelle elles sont fixées.

Les panneaux solaires ou photovoltaïques doivent être intégrés dans la composition architecturale d'ensemble de la construction et notamment la pente de la toiture dans le cas où ils sont posés en

toiture. L'installation de panneaux solaires en toiture doit, de façon générale, chercher à limiter l'impact visuel. En ce sens, les panneaux solaires doivent générer une forme géométrique simple et être regroupés en privilégiant l'intégration des éléments du bâti.

Les groupes extérieurs des climatiseurs doivent être intégrés dans la composition architecturale d'ensemble de la construction, ne pas être visibles depuis l'espace public et être installés sans surplomb du domaine public. En cas d'impossibilité technique, l'installation en partie basse et dissimulée derrière un cache sont obligatoires.

2 - Matériaux et revêtements

L'aspect et la couleur des matériaux de parement et des peintures extérieures doivent s'harmoniser entre elles et ne pas porter atteinte au caractère des sites ou paysages naturels ou urbains.

Les couleurs primaires et les teintes vives sont interdites en façade, les tons pierre doivent être privilégiés. Les couleurs de la pierre locale seront employés dans le secteur UGa.

Dans le cas d'extension ou de constructions annexes, des matériaux similaires ou s'intégrant harmonieusement avec l'existant seront utilisés.

Tant pour les murs des constructions que pour ceux des clôtures, les matériaux, ne présentant pas par eux-mêmes un aspect suffisant de finition (parpaings, briques creuses, carreaux de plâtre, ...), doivent être recouverts d'un enduit.

Les revêtements en panneaux industrialisés de décoration sont interdits. Il s'agit des panneaux de façades en plastique, en fibrociment, en PVC ou en métal.

Les murs des constructions réalisées sur sous-sols doivent présenter une continuité d'aspect sur toute leur hauteur apparente, les parements extérieurs étant établis en principe au même aplomb.

Les pierres apparentes dispersées dans l'enduit sont interdites de même que les motifs fantaisistes formant relief et les faux joints.

3 - Volumes

Les volumes doivent être simples, s'accorder avec les volumes environnants et s'insérer dans l'ensemble existant en s'inscrivant dans le mouvement général des groupements anciens.

Les mouvements de terre créant un relief artificiel en surélévation apparente par rapport au sol naturel sont interdits.

4 - Toitures

Les toitures doivent présenter une simplicité de volume et de conception. Les toitures à deux ou quatre pentes seront privilégiées. Elles seront obligatoires dans le secteur UGa. Les toitures mansard sont autorisées.

Les toitures terrasses ne sont autorisées qu'à condition qu'elles soient végétalisées, ou composées de matériaux renouvelables, ou qu'elles présentent un dispositif de rétention des eaux pluviales ou encore qu'elles disposent d'éléments permettant la production d'énergie renouvelable.

Une toiture terrasse ne peut pas être aménagée en terrasse d'agrément.

Les toitures terrasses doivent faire l'objet d'un traitement (volume, matériaux, couleurs) qui garantisse une bonne insertion dans le site, y compris depuis des points de vue plus éloignés. La mise en œuvre de toitures végétalisées est admise à condition d'être intégrée de façon harmonieuse à la construction. Les garde-corps de sécurité des toitures terrasses doivent être intégrés à la conception de la façade et être de forme simple.

Les cheminées doivent être simples et bien proportionnées. Sont proscrites les cheminées dont les souches débouchent trop près de l'égout du toit, ou comportent une paroi inclinée, ainsi que les cheminées extérieures accolées au mur ou mises en évidence dans celui-ci. Les cheminées extérieures aux murs ainsi que les gainages sont proscrits.

5 - Garages et annexes

Lorsqu'ils sont visibles de la rue, les garages et annexes doivent dans la mesure du possible être intégrés ou accolés à la construction principale. Ils doivent, de toute manière être traités en harmonie avec celle-ci du point de vue de la nature et de la mise en œuvre des matériaux, notamment pour les enduits et couvertures qui doivent être réalisées avec le même matériau que la couverture principale, ou avec un matériau de substitution admis pour celle-ci.

Les garages préfabriqués constitués de plaques de ciment scellées entre des poteaux d'ossature formant des saillies sur la façade externe des parois sont interdits.

6 - Clôture

Dans le cas de rénovation, les clôtures existantes en mur plein sont à conserver dans la mesure du possible.

En bordure des voies, les clôtures doivent être édifiées à l'alignement.

Les clôtures sur rue seront constituées soit par :

- un mur plein recouvert d'un enduit de couleur pierre s'il n'est en pierres naturelles ;
- des éléments à claire-voie en bois, en PVC ou en métal avec mur bahut doublé ou non d'une haie végétale ;
- d'une haie végétale doublée ou non d'un grillage (vert foncé, noir ou brun) maintenu par des piquets métalliques de la même tonalité.

En limite séparative, les clôtures peuvent être constituées entre autres :

- d'un grillage maintenu par des piquets métalliques de la même tonalité, doublé ou non d'une haie vive ;
- d'un mur en maçonnerie avec enduit.

La hauteur maximum n'excédera pas 2 mètres et dans le cas de la présence d'un mur bahut, ce dernier couvert d'un enduit mesurera le tiers de la hauteur de la clôture.

Dans le cas de plantation de haies végétales en limite séparative, elles doivent être plantées à au moins 0,50 mètre de la limite de terrain.

Ne sont pas soumis à cette règle de hauteur, la reconstruction d'une clôture existante, d'une hauteur supérieure à celle autorisée, la hauteur maximum dans ce cas étant celle de l'existant.

Dans tous les cas, sont interdits les tôles ondulées, les plaques de ciment et matière plastique, les imitations de matériaux tels que faux bois ou fausses pierres, les ouvrages compliqués, les formes ondulantes ou faussement décoratives pour les grilles, portes ou portails.

7 - Prescriptions pour le patrimoine bâti protégé au titre de l'article L.151-19 du Code de l'Urbanisme

Sur les éléments bâtis identifiés au titre de l'article L.151-19 du Code de l'Urbanisme sur le plan des éléments patrimoniaux et paysagers à protéger, et recensés en annexe du présent document, il conviendra de respecter les prescriptions suivantes :

- dans le cas d'une restauration d'un bâtiment identifié, la préservation des éléments de décoration (bandeau, moulure, corniche, encadrement, éléments d'angle, lambrequins, volets bois, gare corps, débords de toiture, fer forgé, ...) ou de sujétions constructives (poutre, poteaux, ...) pourra être imposée.
- les aménagements, extensions et surélévations d'un bâtiment identifié doivent respecter la simplicité des volumes, la forme initiale du bâtiment et le type de toitures. Sont interdits les surélévations ou les extensions lorsqu'elles portent atteinte à la composition et aux proportions des constructions existantes. Sont interdites les réalisations de décrochements multiples en plan ou en toiture.
- les appareillages des façades et des murs (pierres apparentes, briques, ...) qui ne doivent pas être recouvertes d'enduit seront sauvegardés.
- tous les travaux de façades doivent être réalisés avec des matériaux identiques à ceux existants.
- les éléments de clôture originels (portails, murs, murets, grilles) seront conservés et restaurés.

ARTICLE UG.12 - STATIONNEMENT

1 - Places de stationnement des véhicules motorisés

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

Il est exigé :

- pour les constructions à usage d'habitation : 2 places de stationnement par logement.
Dans le cas d'opération de 5 logements et plus, 10% des places créées seront destinées au stationnement des deux-roues motorisés.
En cas de fraction, le nombre de places doit être arrondi à l'unité supérieure lorsque le chiffre après la virgule est supérieur ou égal à 0,5.

- pour les nouveaux logements locatifs financés par un prêt aidé de l'Etat :
1 place de stationnement par logement ;
- pour les constructions à usage commercial et de bureaux supérieures à 150 m² :
1 place par tranche de 55 m² de surface de plancher, toute tranche commencée étant due.

Les places commandées ne sont pas prises en compte pour le calcul réglementaire du nombre minimal de places à réaliser.

En aucun cas des travaux de modification ou d'extension ne peuvent conduire à supprimer des places de stationnement existantes réglementairement.

Les places de stationnement situées en surface doivent être réalisées en surface drainante afin de permettre l'absorption de l'eau par le terrain naturel.

2 - Places de stationnement pour les vélos

- pour l'habitat à partir d'opérations de plus de deux logements dont la surface de plancher est supérieure ou égale à 300 m² : 1,5 m² par logement minimum et un local de 5 m² minimum.
- pour les bureaux : 1 m² pour 100 m² de surface de plancher.
- pour les constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif, une aire pour le stationnement des vélos devra être aménagée sur le terrain d'assiette du projet qui réponde à leurs besoins.

L'espace nécessaire au stationnement des vélos pour l'habitat et les bureaux doit être clos et couvert. Cet espace peut être intégré au bâtiment ou constituer une entité indépendante.

Le nombre de place de vélos selon la catégorie des bâtiments devra être conforme à l'arrêté du 30 juin 2022 relatif à l'application des articles L.113-18 à L.113-20 du Code de la Construction et de l'Habitation.

ARTICLE UG.13 - ESPACES LIBRES ET PLANTATIONS

Les projets de constructions doivent être étudiés en tenant compte d'une analyse paysagère du site (le terrain et son environnement) en respectant le principe de la conservation au maximum des éléments paysagers et plantations d'intérêt, en particulier les arbres.

Les arbres ne nécessitant pas d'être abattus pour la réalisation de la construction et de sa desserte doivent être préservés sauf impossibilité technique ou si leur suppression est rendue nécessaire pour la sécurité des personnes et des biens.

Les surfaces libres de toute construction ainsi que les surfaces délaissées des aires de stationnement doivent être conservés en espaces de pleine terre qui doivent être végétalisés. La superficie de ces espaces libres de toute construction, de pleine terre, doit être au moins égale à la moitié de la surface totale de l'unité foncière.

Dans le cas où l'unité foncière se trouve sur plusieurs zones du P.L.U., chaque partie est soumise aux règles de la zone où elle se situe. Ainsi, chaque partie de l'unité foncière doit respecter le pourcentage de pleine terre relatif à la zone concernée.

Concernant les plantations, afin de préserver la biodiversité et lutter contre la faune et la flore exotiques envahissantes, une liste d'espèces végétales recommandées et une liste des plantes exotiques envahissantes d'Île-de-France à proscrire se situent respectivement en annexe 3 et 4 du présent règlement.

Conformément au dernier alinéa de l'article R 151-21 du code de l'urbanisme, pour les lots issus de division foncière, les prescriptions du présent article s'appliquent à chaque lot créé.

De plus, dans le cas des propriétés bâties dont le terrain d'assiette est divisé pour créer un ou des lots à bâtir, la superficie du terrain mère aménagé en espaces végétalisés de plein terre, conforme aux prescriptions de l'article, devra le rester suite à la division. Dans un cas de non-conformité originelle, celle-ci ne devra pas être aggravée.

Pour les terrains issus d'une division parcellaire, afin de préserver des espaces de jardins en prolongement des constructions principales, un espace libre de toute construction doit être préservé en vis-à-vis entre la façade existante ou le pignon existant et la façade projetée ou le pignon projeté. Cet espace doit avoir une largeur minimale de 10 mètres et une longueur d'au moins 14 mètres.

Dans le cas de toiture terrasse végétalisée, l'épaisseur du substrat devra être égal ou supérieur à 30 cm.

Les aires de stationnement doivent être paysagées et plantées.

Toutes coupes ou abattages d'arbres compris dans un espace boisé classé figurant sur le plan de zonage sont soumis à autorisation en application de l'article L. 113-1 du Code de l'Urbanisme.

Prescriptions pour le patrimoine végétal protégé au titre de l'article L.151-19 du Code de l'Urbanisme

Sur les éléments végétaux identifiés au titre de l'article L.151-19 du Code de l'Urbanisme sur le plan des éléments patrimoniaux et paysagers à protéger et recensés en annexe du présent document, il conviendra de respecter les prescriptions suivantes :

- les travaux ayant pour effet de modifier ou de supprimer un élément identifié ou situé dans le périmètre protégé sont soumis à déclaration ;
- les aménagements de voirie et les travaux réalisés sur les terrains concernés par une telle prescription, doivent être conçus pour garantir la mise en valeur des ensembles paysagers identifiés ;
- les éléments repérés doivent être préservés. Leur coupe ou abattage ne peut être autorisé que pour des raisons sanitaires. Ils devront être remplacés par des essences de qualité équivalente et d'un diamètre de tronc minimum de 10 cm à 1 mètre du sol. Il conviendra de respecter l'ambiance végétale initiale et respecter la composition existante ;
- aucune construction n'est autorisée sur l'emplacement des éléments paysagers repérés, ainsi que sous le houppier.

Cette disposition n'est pas applicable aux travaux ou ouvrages relatifs aux voiries et réseaux d'intérêt public dès lors qu'ils poursuivent un objectif d'intérêt général et qu'ils sont incompatibles, du fait de leur nature ou de leur importance, avec la conservation des éléments végétalisés à protéger.

ARTICLE UG.15 - PERFORMANCES ENERGETIQUES ET ENVIRONNEMENTALES

- 1 - Toute nouvelle construction devra assurer une gestion optimisée de l'énergie, de l'eau et des déchets pour répondre à la loi relative à la transition énergétique.
- 2 - Tout projet de construction neuve doit rechercher à répondre aux objectifs suivants :
 - Favoriser au mieux les apports solaires, la ventilation naturelle et l'exploitation des filières locales d'énergies renouvelables ;
 - Privilégier la lumière du jour en tant qu'élément de maîtrise des consommations d'électricité.
- 3 - Les systèmes individuels de production d'énergie solaires sont autorisés dans le respect des règles édictées dans l'article 11. Les installations solaires au sol ne sont pas autorisées.

DISPOSITIONS REGLEMENTAIRES APPLICABLES A LA ZONE UH

Description de la zone (extrait du rapport de présentation) :

Cette zone urbaine est composée d'un tissu mixte avec majoritairement des maisons individuelles de styles et d'époques variés.

La partie de la zone UH ceinturant le vieux village est constituée de propriétés avec parcs arborés, souvent ceinturées de murs anciens caractéristiques du village et situées le plus souvent dans le périmètre protégé des bâtiments de France. Représentatives du patrimoine communal au plan paysager, historique, écologique, leurs espaces boisés classés en EBC doivent être, de même que les murs anciens, préservés, l'implantation et l'architecture des bâtiments nouveaux devant être en conséquence. En outre les parties de la zone UH sur la pente donnant sur la Seine ont une importance paysagère exigeant aussi une intégration adaptée des constructions nouvelles par leur implantation, leur architecture et l'arborisation.

Certaines parties de la zone UH sont concernées par le risque inondation défini dans le Plan de Prévention des Risques Inondation de la vallée de la Seine et de l'Oise approuvé par arrêté préfectoral le 30 juin 2007.

Certaines parties de la zone UH sont également concernées par un risque de mouvements de terrain en raison de la présence d'anciennes carrières souterraines abandonnées sur une grande partie du territoire communal. Ces zones de risques ont été initialement délimitées en application de l'ancien article R. 111-3 du Code de l'Urbanisme par des arrêtés préfectoraux.

SECTION 1 - NATURE DE L'OCCUPATION ET DE L'UTILISATION DU SOL

ARTICLE UH.1 - OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL INTERDITES

- 1 - Les constructions liées au commerce.
- 2 - Les constructions liées au bureau.
- 3 - Les constructions liées à l'artisanat.
- 4 - Les constructions liées à l'hôtellerie.
- 5 - Les constructions à usage industriel.
- 6 - Les constructions à usage d'entrepôts.
- 7 - L'installation des caravanes, conformément aux dispositions des articles R. 111-33 et R. 111-34 du Code de l'Urbanisme.
- 8 - Les constructions liées à l'habitation dans une bande de 15 mètres calculée à partir du pied de falaise dans les secteurs compris entre les rues Fould et du Buisson Richard.

- 9 - La démolition totale ou partielle des constructions et des éléments de clôture à conserver au titre de l'article L.151-19 du Code de l'Urbanisme, et repérés sur le plan des éléments patrimoniaux et paysagers à protéger, peut être interdite. Elle est obligatoirement soumise à l'obtention préalable d'un permis de démolir.
- 10 - Les travaux ayant pour effet de modifier ou de supprimer des constructions et des éléments de clôture à conserver au titre de l'article L.151-19 du Code de l'Urbanisme, et repérés sur le plan des éléments patrimoniaux et paysagers à protéger, sont obligatoirement soumis à déclaration préalable.

ARTICLE UH.2 - OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL SOUMISES A CONDITION

- 1 - Dans un objectif de mixité sociale et conformément à l'article L.151-15 du code de l'Urbanisme, en cas de réalisation d'un programme de logements de cinq logements et plus, 25% de ce programme devra être affecté au logement locatif social.

Le nombre de logements sociaux est arrondi à l'entier supérieur.

- 2 - L'extension ou la transformation des installations classées existantes à condition qu'il n'en résulte pas pour le voisinage une aggravation des dangers et nuisances liés au classement et que toutes dispositions utiles soient mises en œuvre pour l'intégration dans le milieu environnant.
- 3 - A l'intérieur de la zone où figurent d'anciennes carrières souterraines, délimitée sur le plan de zonage, les projets de constructions font l'objet d'un avis de l'Inspection Générale des Carrières. Les autorisations d'urbanisme peuvent être soumis à l'observation des règles techniques spéciales ou être refusées en application des dispositions de l'article R. 111-2 du Code de l'Urbanisme.
- 4 - Dans « l'espace lisière » de la forêt de Saint-Germain-en-Laye identifié au plan de zonage, seules seront autorisées :
 - les constructions nouvelles seulement si elles s'intègrent dans un site urbain constitué. De plus, la limite spatiale de leur constructibilité est le front d'urbanisation du site urbain constitué dans lequel elles s'intègrent, c'est-à-dire que l'urbanisation ne doit jamais progresser vers le massif ;
 - les extensions de constructions existantes, les abris de jardin et piscines découvertes dans la limite du règlement de la zone.
- 5 - Dans les zones couvertes par le Plan de Prévention des Risques d'Inondations (P.P.R.I), les projets d'occupations ou d'utilisations du sol pourront être refusés ou soumis à prescriptions spécifiques indiquées dans le règlement du P.P.R.I.
- 6 - Les climatiseurs et les pompes à chaleur à condition de ne pas porter atteinte à la tranquillité du voisinage et de respecter l'article R.1334-33 du code de la santé publique concernant les seuils à ne pas dépasser entre le bruit ambiant et le bruit résiduel, soit 5 dB entre 7 h et 22 h et 3 dB entre 22 h et 7 h.
- 7 - Les pompes à chaleur à condition d'être installées avec un système antivibratoire.

- 8 - Les pompes à chaleur à condition d'être installées avec un dispositif anti-bruit si la pompe à chaleur est implantée à moins de 20 mètres des constructions à usage d'habitation situées sur les parcelles voisines.

SECTION 2 - CONDITION DE L'OCCUPATION DU SOL

ARTICLE UH.3 - ACCES ET VOIRIE

1 - Accès

Pour être constructible, un terrain doit avoir un accès à une voie publique ou privée permettant la circulation automobile et en état de viabilité. Cet accès doit se faire :

- soit directement par une façade sur rue ;
- soit par l'intermédiaire d'un passage privé (appendice d'accès), d'une largeur minimale de 4 mètres s'il dessert jusqu'à deux logements et d'une largeur minimale de 5,50 mètres s'il dessert plus de deux logements.

Les accès ne doivent présenter aucun risque pour la sécurité des usagers des voies publiques ou pour celle des personnes utilisant ces accès eu égard à la nature et à l'importance du trafic, ainsi qu'à la position et à la configuration de ces accès.

Un seul accès véhicule, par unité foncière, est autorisé, excepté en cas d'opération groupée.

Lorsqu'un terrain est desservi par plusieurs voies, l'accès sera réalisé sur la voie où la gêne pour la circulation est la moindre.

Il est recommandé une largeur de portail donnant accès au terrain de 4 mètres. Son ouverture se fera à l'intérieur de l'unité foncière. Il ne doit pas déborder sur la voie publique.

2 - Voirie

Les constructions et installations doivent être desservies par des voies publiques ou privées. Ces voies doivent permettre de satisfaire aux exigences de la sécurité, de la défense contre l'incendie et de la protection civile.

En cas de création de voie, la largeur de la voirie ne devra pas être inférieure à 5,5 mètres.

Les voies en impasse au-delà de 50 mètres doivent comporter un aménagement permettant aux véhicules de faire demi-tour à leur extrémité, notamment aux véhicules de secours et de ramassage des ordures ménagères, s'ils doivent y accéder pour la collecte (voir la définition des aires de retournements).

Toute voie de desserte se terminant en impasse ne doit pas excéder 60 mètres de long.

ARTICLE UH.4 - DESSERTE PAR LES RESEAUX

1 - Alimentation en eau potable

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

2 - Assainissement des eaux usées

Le branchement à un réseau collectif d'assainissement de caractéristiques appropriées est obligatoire pour toute construction ou installation nouvelle engendrant des eaux usées conformément au règlement d'assainissement de la commune du Mesnil-le-Roi.

3 - Assainissement des eaux pluviales

Pour les constructions nouvelles, les eaux pluviales seront gérées à la parcelle, soit par puisard ou autre technique d'infiltration, soit dans un bac récupérateur, sauf impossibilité technique justifiée.

Des dispositifs de récupération des eaux de pluie peuvent être installés sous réserve du respect de la législation en vigueur.

4 - Autres réseaux

La mise en souterrain des lignes de télécommunication, de télédistribution et des lignes électriques basse tension ainsi que des branchements, sera imposée chaque fois que les conditions techniques et économiques le permettent.

Tout constructeur doit réaliser les ouvrages de télécommunications, de télédistribution et les lignes électriques basse tension en terrain privé : ces ouvrages comprennent les conduites en souterrain entre les constructions et jusqu'en un point de raccordement avec le réseau public situé en limite de propriété privée / publique.

Les ouvrages de télécommunications doivent être conformes aux documents officiels en vigueur à la date de dépôt du permis de construire.

Les nouvelles constructions situées le long de la rue du Buisson Richard et celles situées dans le site urbain constitué sont soumises obligatoirement à l'avis du service départemental d'incendie et de secours des Yvelines - SDIS 78 - concernant les hydrants. Cette consultation a lieu quel que soit le type de procédure : permis de construire ou déclaration préalable.

ARTICLE UH.5 - CARACTERISTIQUES DES TERRAINS

Cet article n'est plus applicable.

ARTICLE UH.6 - IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX VOIES PUBLIQUES ET PRIVEES ET EMPRISES PUBLIQUES

Les constructions en bord de rue doivent s'implanter à 6 mètres de l'alignement.

Pour les constructions existantes, érigées en toute légalité, dont l'implantation ne respecte pas cet article :

L'extension horizontale ou verticale d'une construction existante, peut être autorisée dans le prolongement du bâti existant sans aggraver l'écart de la construction existante et sous réserve qu'elle ait une bonne intégration dans le paysage et qu'elle ne porte pas atteinte au caractère ou à l'intérêt des lieux avoisinants.

En cas d'extension horizontale, celle-ci ne doit pas être supérieure à 50% de la longueur de la façade existante à prolonger.

Cet article ne s'applique pas aux ouvrages, installations ou constructions nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif.

ARTICLE UH.7 - IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX LIMITES SEPARATIVES

1 - Les constructions doivent s'implanter en retrait des limites séparatives.

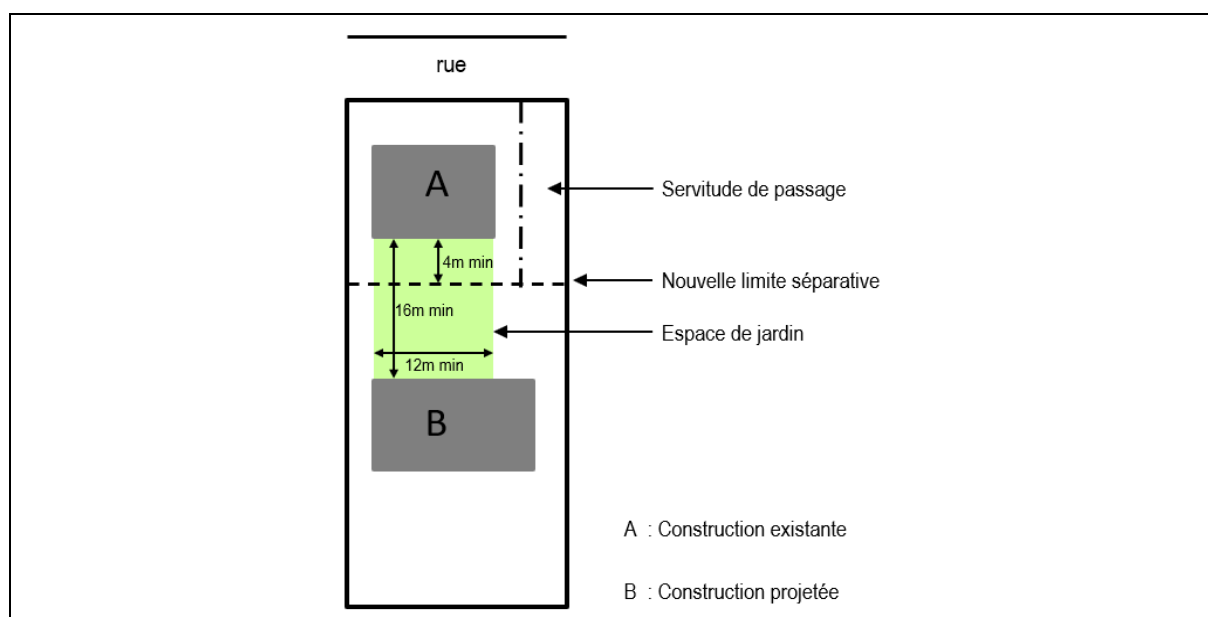
2 - Les constructions doivent s'écarter des limites séparatives d'une distance égale :

- à un minimum de 8 mètres si la façade comporte des baies ;
- à au moins 4 mètres si la façade ne comporte pas de baie.

3 - Dans le cas d'une division parcellaire

En sus des règles du paragraphe deux, les constructions doivent s'écarter d'une distance égale :

- à au moins 4 mètres de la limite séparative de division avec un minimum de 16 mètres conformément aux dispositions figurant à l'article 13.



- 4 - Les piscines rebords compris (hors sol, semi enterrée ou enterrée), jacuzzis et saunas, ainsi que leurs locaux techniques et les machineries ne pourront s'implanter à moins de 3 mètres des limites séparatives.
- 5 - Pour les constructions existantes, érigées en toute légalité, dont l'implantation ne respecte pas cet article :
L'extension horizontale ou verticale d'une construction existante, peut être autorisée dans le prolongement du bâti existant sans aggraver l'écart de la construction existante et sous réserve qu'elle ait une bonne intégration dans le paysage et qu'elle ne porte pas atteinte au caractère ou à l'intérêt des lieux avoisinants.
En cas d'extension horizontale, celle-ci ne doit pas être supérieure à 50% de la longueur de la façade existante à prolonger.
- 6 - Le groupe extérieur du climatiseur ne pourra s'implanter à moins de 6 mètres des limites séparatives.
- 7 - Les pompes à chaleurs ne pourront s'implanter à moins de 10 mètres des limites séparatives.

Cet article ne s'applique pas aux annexes ni aux ouvrages, installations ou constructions nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif.

ARTICLE UH.8 - IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS LES UNES PAR RAPPORT AUX AUTRES SUR UNE MEME PROPRIETE

La construction de plusieurs bâtiments non contigus sur une même propriété est autorisée à condition que la distance horizontale comptée entre tous points des bâtiments, débords de toiture, terrasses et balcons compris, soit au moins égale à un minimum de 10 mètres.

Pour les constructions existantes, érigées en toute légalité, dont l'implantation ne respecte pas cet article :

L'extension horizontale ou verticale d'une construction existante, peut être autorisée dans le prolongement du bâti existant sans aggraver l'écart de la construction existante et sous réserve qu'elle ait une bonne intégration dans le paysage et qu'elle ne porte pas atteinte au caractère ou à l'intérêt des lieux avoisinants.

En cas d'extension horizontale, celle-ci ne doit pas être supérieure à 50% de la longueur de la façade existante à prolonger.

Cette règle ne s'applique pas en cas de création d'annexe à la construction.

Cet article ne s'applique pas aux ouvrages, installations ou constructions nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif.

ARTICLE UH.9 - EMPRISE AU SOL

L'emprise au sol de l'ensemble des bâtiments, y compris les bâtiments annexes ne peut excéder 20% de la surface du terrain.

Conformément au dernier alinéa de l'article R 151-21 du code de l'urbanisme, pour les lots issus de division foncière, les prescriptions du présent article s'appliquent à chaque lot créé.

De plus, dans le cas des propriétés bâties dont le terrain d'assiette est divisé pour créer un ou des lots à bâtir, l'emprise au sol de la construction sise sur le terrain mère, conforme aux prescriptions de l'article, devra le rester suite à la division. Dans un cas de non-conformité originelle, celle-ci ne devra pas être aggravée.

Il n'est pas fixé de règle pour les équipements publics ou d'intérêt collectif.

ARTICLE UH.10 - HAUTEUR MAXIMUM DES CONSTRUCTIONS

La hauteur des constructions est limitée à 9,50 mètres au faîtage et à 6,5 mètres à l'égout du toit ou à l'acrotère.

La hauteur des annexes est limitée à 3 mètres à l'égout du toit ou à l'acrotère et à 5,5 mètres au faîtage.

Pour les constructions existantes dont la hauteur ne respecte pas cet article :

L'aménagement et l'extension horizontale d'une construction existante, d'une hauteur supérieure à celle autorisée, peut être autorisée à condition que la hauteur maximum reste celle de l'existant, qu'elle soit réalisée dans le prolongement de la toiture existante et de la ligne de faîtage, et sous réserve qu'elle ait une bonne intégration dans le paysage et qu'elle ne porte pas atteinte au caractère ou à l'intérêt des lieux avoisinants.

Les équipements collectifs d'infrastructure et de superstructure ne sont pas soumis à ces règles de hauteur lorsque leurs caractéristiques techniques l'imposent.

ARTICLE UH.11 - ASPECT DES CONSTRUCTIONS

1 - Aspect extérieur

Les constructions doivent présenter une simplicité de volume et une unité d'aspect et de matériaux permettant une bonne intégration dans le paysage. Des adaptations aux règles suivantes peuvent être tolérées pour permettre une harmonisation avec les constructions édifiées sur les parcelles attenantes.

Le permis de construire peut être refusé ou n'être accordé que sous réserve de l'observation de prescriptions spéciales si les constructions par leur situation, leurs dimensions ou l'aspect extérieur des bâtiments ou ouvrages à édifier ou à modifier sont de nature à porter atteinte au caractère ou à l'intérêt des lieux avoisinants, aux sites, aux paysages naturels ou urbains ainsi qu'à la conservation des perspectives monumentales (article R. 111-27 du Code de l'Urbanisme).

Il est admis d'utiliser des techniques ou des matériaux innovants dans la mise en œuvre d'une démarche relevant de la qualité environnementale, de la performance énergétique ou de l'utilisation des énergies renouvelables en restant dans le cadre d'une bonne intégration dans le site. Toutefois pour les constructions typiques ou anciennes en pierre de taille, moellons, pierres meulières, ces matériaux devront rester apparents quelques soient les travaux de rénovation.

Les menuiseries extérieures, les volets ou persiennes doivent être peints ou traités. Les couleurs primaires et les teintes vives sont interdites.

Les grilles et balcons en ferronnerie sont à traiter simplement, en barreaudage vertical de préférence, à l'exclusion de tous motifs et de tous profils compliqués. Au voisinage d'édifice ancien, les constructions nouvelles de style similaire peuvent adopter un barreaudage de style semblable à l'édifice ancien.

Les coffrets liés aux réseaux ainsi que les boîtes à lettres doivent être intégrés dans la façade des bâtiments ou de façon harmonieuse dans la composition de la clôture.

L'implantation d'antennes d'émission ou de réception de signaux radioélectriques (antennes, paraboles, etc.) devra être installée obligatoirement en toiture en dessous du niveau de faîtage prioritairement sur le versant non visible du domaine public ou si cela s'avère techniquement impossible de la façon la moins visible possible depuis l'espace public.

Lorsqu'elles s'implantent en terrasse, elles doivent être le plus en retrait possible de la façade. Elles doivent avoir une couleur qui s'intègre avec la partie de construction sur laquelle elles sont fixées.

Les panneaux solaires ou photovoltaïques doivent être intégrés dans la composition architecturale d'ensemble de la construction et notamment la pente de la toiture dans le cas où ils sont posés en toiture. L'installation de panneaux solaires en toiture doit, de façon générale, chercher à limiter l'impact visuel. En ce sens, les panneaux solaires doivent générer une forme géométrique simple et être regroupés en privilégiant l'intégration des éléments du bâti.

Les groupes extérieurs des climatiseurs doivent être intégrés dans la composition architecturale d'ensemble de la construction, ne pas être visibles depuis l'espace public et être installés sans surplomb du domaine public. En cas d'impossibilité technique, l'installation en partie basse et dissimulée derrière un cache sont obligatoires.

2 - Matériaux et revêtements

L'aspect et la couleur des matériaux de parement et des peintures extérieures doivent s'harmoniser entre elles et ne pas porter atteinte au caractère des sites ou paysages naturels ou urbains. Les couleurs primaires et les teintes vives sont interdites.

Dans le cas d'extension ou de constructions annexes, il est recommandé d'employer des matériaux similaires ou s'intégrant harmonieusement avec l'existant.

Tant pour les murs des constructions que pour ceux des clôtures, les matériaux, ne présentant pas par eux-mêmes un aspect suffisant de finition (parpaings, briques creuses, carreaux de plâtre, ...), doivent être recouverts d'un enduit.

Les revêtements en panneaux industrialisés de décoration sont interdits. Il s'agit des panneaux de façades en plastique, en fibrociment, en PVC ou en métal.

Les murs des constructions réalisées sur sous-sols doivent présenter une continuité d'aspect sur toute leur hauteur apparente, les parements extérieurs étant établis en principe au même aplomb.

Les pierres apparentes dispersées dans l'enduit sont interdites de même que les motifs fantaisistes formant relief et les faux joints.

3 - Volumes

Les volumes doivent être simples, s'accorder avec les volumes environnants et s'insérer dans l'ensemble existant en s'inscrivant dans le mouvement général des groupements anciens.

Les mouvements de terre créant un relief artificiel en surélévation apparente par rapport au sol naturel sont interdits.

4 - Toitures

Les toitures doivent présenter une simplicité de volume et de conception. Elles doivent être de préférence à deux ou quatre pentes. Les toitures mansard sont autorisées.

Les toitures terrasses ne sont autorisées qu'à condition qu'elles soient végétalisées, ou composées de matériaux renouvelables, ou qu'elles présentent un dispositif de rétention des eaux pluviales ou encore qu'elles disposent d'éléments permettant la production d'énergie renouvelable.

Une toiture terrasse ne peut pas être aménagée en terrasse d'agrément.

Les toitures terrasses doivent faire l'objet d'un traitement (volume, matériaux, couleurs) qui garantisse une bonne insertion dans le site, y compris depuis des points de vue plus éloignés. La mise en œuvre de toitures végétalisées est admise à condition d'être intégrées de façon harmonieuse à la construction.

Les garde-corps de sécurité des toitures terrasses doivent être intégrés à la conception de la façade et être de forme simple.

Les cheminées doivent être simples et bien proportionnées. Sont prosrites les cheminées dont les souches débouchent trop près de l'égout du toit, ou comportent une paroi inclinée, ainsi que les cheminées extérieures accolées au mur ou mises en évidence dans celui-ci. Les cheminées extérieures aux murs ainsi que les gainages sont proscrits.

5 - Garages et annexes

Lorsqu'ils sont visibles de la rue, les garages et annexes doivent dans la mesure du possible être intégrés ou accolés à la construction principale. Ils doivent, de toute manière être traités en harmonie avec celle-ci du point de vue de la nature et de la mise en œuvre des matériaux, notamment pour les enduits et couvertures qui doivent être réalisées avec le même matériau que la couverture principale, ou avec un matériau de substitution admis pour celle-ci.

Les garages préfabriqués constitués de plaques de ciment scellées entre des poteaux d'ossature formant des saillies sur la façade externe des parois sont interdits.

6 - Clôture

Dans le cas de rénovation, les clôtures existantes en mur plein sont à conserver dans la mesure du possible.

En bordure des voies, les clôtures doivent être édifiées à l'alignement.

Les clôtures sur rue seront constituées soit par :

- un mur plein recouvert d'un enduit ;

- des éléments à claire-voie en bois, en PVC ou en métal avec mur bahut recouvert d'un enduit, doublé ou non d'une haie végétale ;
- d'une haie végétale doublée ou non d'un grillage (vert foncé, noir ou brun) maintenu par des piquets métalliques de la même tonalité.

En limite séparative, les clôtures peuvent être constituées entre autres :

- d'un grillage maintenu par des piquets métalliques de la même tonalité, doublé ou non d'une haie vive ;
- d'un mur en maçonnerie.

La hauteur maximum n'excédera pas 2 mètres et dans le cas de la présence d'un mur bahut, ce dernier mesurera le tiers de la hauteur de la clôture.

Dans le cas de plantation de haies végétales en limite séparative, elles doivent être plantées à au moins 0,50 mètre de la limite de terrain.

Ne sont pas soumis à cette règle de hauteur, la reconstruction d'une clôture existante, d'une hauteur supérieure à celle autorisée, la hauteur maximum dans ce cas étant celle de l'existant.

Dans tous les cas, sont interdits les tôles ondulées, les plaques de ciment et matière plastique, les imitations de matériaux tels que faux bois, fausses pierres, les ouvrages compliqués, les formes ondulantes ou faussement décoratives pour les grilles, portes ou portails.

7 - Prescriptions pour le patrimoine bâti protégé au titre de l'article L.151-19 du Code de l'Urbanisme

Sur les éléments bâtis identifiés au titre de l'article L.151-19 du Code de l'Urbanisme sur le plan des éléments patrimoniaux et paysagers à protéger, et recensés en annexe du présent document, il conviendra de respecter les prescriptions suivantes :

- dans le cas d'une restauration d'un bâtiment identifié, la préservation des éléments de décoration (bandeau, moulure, corniche, encadrement, éléments d'angle, lambrequins, volets bois, gare corps, débords de toiture, fer forgé, ...) ou de sujétions constructives (poutre, poteaux, ...) pourra être imposée.
- les aménagements, extensions et surélévations d'un bâtiment identifié doivent respecter la simplicité des volumes, la forme initiale du bâtiment et le type de toitures. Sont interdits les surélévations ou les extensions lorsqu'elles portent atteinte à la composition et aux proportions des constructions existantes. Sont interdits la réalisation de décrochements multiples en plan ou en toiture.
- les appareillages des façades et des murs (pierres apparentes, briques, ...) qui ne doivent pas être recouvertes d'enduit seront sauvegardés.
- tous les travaux de façades doivent être réalisés avec des matériaux identiques à ceux existants.

- les éléments de clôture originels (portails, murs, murets, grilles) seront conservés et restaurés.

ARTICLE UH.12 - STATIONNEMENT

1 - Places de stationnement des véhicules motorisés

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

Il est exigé :

- pour les constructions à usage d'habitation : 2 places de stationnement par logement.
Dans le cas d'opération de 5 logements et plus, 10% des places créées seront destinées au stationnement des deux-roues motorisés.
En cas de fraction, le nombre de places doit être arrondi à l'unité supérieure lorsque le chiffre après la virgule est supérieur ou égal à 0,5.
- pour les nouveaux logements locatifs financés par un prêt aidé de l'Etat :
1 place de stationnement par logement.

Les places commandées ne sont pas prises en compte pour le calcul réglementaire du nombre minimal de places à réaliser.

En aucun cas des travaux de modification ou d'extension ne peuvent conduire à supprimer des places de stationnement existantes réglementairement.

Les places de stationnement situées en surface doivent être réalisées en surface drainante afin de permettre l'absorption de l'eau par le terrain naturel.

2 - Places de stationnement pour les vélos

- pour l'habitat à partir d'opérations de plus de deux logements dont la surface de plancher est supérieure ou égale à 300 m² : 1,5 m² par logement minimum et un local de 5 m² minimum.
L'espace nécessaire au stationnement des vélos doit être clos et couvert. Cet espace peut être intégré au bâtiment ou constituer une entité indépendante.
- pour les constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif, une aire pour le stationnement des vélos devra être aménagée sur le terrain d'assiette du projet qui réponde à leurs besoins.

Le nombre de place de vélos selon la catégorie des bâtiments devra être conforme à l'arrêté du 30 juin 2022 relatif à l'application des articles L.113-18 à L.113-20 du Code de la Construction et de l'Habitation.

ARTICLE UH.13 - ESPACES LIBRES ET PLANTATIONS

Les projets de constructions doivent être étudiés en tenant compte d'une analyse paysagère du site (le terrain et son environnement) en respectant le principe de la conservation au maximum des éléments paysagers et plantations d'intérêt, en particulier les arbres.

Les arbres ne nécessitant pas d'être abattus pour la réalisation de la construction et de sa desserte doivent être préservés sauf impossibilité technique ou si leur suppression est rendue nécessaire pour la sécurité des personnes et des biens.

Les surfaces libres de toute construction ainsi que les surfaces délaissées des aires de stationnement doivent être conservés en espaces de pleine terre qui doivent être végétalisés.

La superficie de ces espaces libres de toute construction doit être au moins égale à la moitié de la surface totale de l'unité foncière.

Dans le cas où l'unité foncière se trouve sur plusieurs zones du P.L.U., chaque partie est soumise aux règles de la zone où elle se situe. Ainsi, chaque partie de l'unité foncière doit respecter le pourcentage de pleine terre relatif à la zone concernée.

Concernant les plantations, afin de préserver la biodiversité et lutter contre la faune et la flore exotiques envahissantes, une liste d'espèces végétales recommandées et une liste des plantes exotiques envahissantes d'Île-de-France à proscrire se situent respectivement en annexe 3 et 4 du présent règlement.

Conformément au dernier alinéa de l'article R 151-21 du code de l'urbanisme, pour les lots issus de division foncière, les prescriptions du présent article s'appliquent à chaque lot créé.

De plus, dans le cas des propriétés bâties dont le terrain d'assiette est divisé pour créer un ou des lots à bâtir, la superficie du terrain mère aménagé en espaces végétalisés de pleine terre, conforme aux prescriptions de l'article, devra le rester suite à la division. Dans un cas de non-conformité originelle, celle-ci ne devra pas être aggravée.

Pour les terrains issus d'une division parcellaire, afin de préserver des espaces de jardins en prolongement des constructions principales, un espace libre de toute construction doit être préservé en vis-à-vis entre la façade existante ou le pignon existant et la façade projetée ou le pignon projeté. Cet espace doit avoir une largeur minimale de 12 mètres et une longueur d'au moins 16 mètres.

Dans le cas de toiture terrasse végétalisée, l'épaisseur du substrat devra être égal ou supérieur à 30 cm.

Les aires de stationnement doivent être paysagées et plantées.

Toutes coupes ou abattages d'arbres compris dans un espace boisé classé figurant sur le plan de zonage sont soumis à autorisation en application de l'article L. 113-1 du Code de l'Urbanisme.

Prescriptions pour le patrimoine végétal protégé au titre de l'article L.151-19 du Code de l'Urbanisme

Sur les éléments végétaux identifiés au titre de l'article L.151-19 du Code de l'Urbanisme sur le plan des éléments patrimoniaux et paysagers à protéger, et recensés en annexe du présent document, il conviendra de respecter les prescriptions suivantes :

- les travaux ayant pour effet de modifier ou de supprimer un élément identifié ou situé dans le périmètre protégé sont soumis à déclaration ;
- les aménagements de voirie et les travaux réalisés sur les terrains concernés par une telle prescription, doivent être conçus pour garantir la mise en valeur des ensembles paysagers identifiés ;
- les éléments repérés doivent être préservés. Leur coupe ou abattage ne peut être autorisé que pour des raisons sanitaires. Ils devront être remplacés par des essences de qualité équivalente et d'un diamètre de tronc minimum de 10 cm à 1 mètre du sol. Il conviendra de respecter l'ambiance végétale initiale et respecter la composition existante ;
- aucune construction n'est autorisée sur l'emplacement des éléments paysagers repérés, ainsi que sous le houppier.

Cette disposition n'est pas applicable aux travaux ou ouvrages relatifs aux voiries et réseaux d'intérêt public dès lors qu'ils poursuivent un objectif d'intérêt général et qu'ils sont incompatibles, du fait de leur nature ou de leur importance, avec la conservation des éléments végétalisés à protéger.

ARTICLE UH.15 - PERFORMANCES ENERGETIQUES ET ENVIRONNEMENTALES

- 1 - Toute nouvelle construction devra assurer une gestion optimisée de l'énergie, de l'eau et des déchets pour répondre à la loi relative à la transition énergétique.
- 2 - Tout projet de construction neuve doit rechercher à répondre aux objectifs suivants :
 - Favoriser au mieux les apports solaires, la ventilation naturelle et l'exploitation des filières locales d'énergies renouvelables ;
 - Privilégier la lumière du jour en tant qu'élément de maîtrise des consommations d'électricité.
- 3 - Les systèmes individuels de production d'énergie solaires sont autorisés dans le respect des règles édictées dans l'article 11. Les installations solaires au sol ne sont pas autorisées.

DISPOSITIONS REGLEMENTAIRES APPLICABLES A LA ZONE UJ

Description de la zone (extrait du rapport de présentation) :

Cette zone urbaine est destinée à recevoir des activités de services, artisanales et commerciales.

Elle comprend également deux sous-secteurs UJa et UJh.

UJa englobe un supermarché, une galerie marchande avec des habitations au dessus des commerces compris entre l'avenue de Poissy et la rue du Haut de la Girouette .

UJh accueille les activités hippiques de centres équestres, l'un situé rue de la Marne / route de la Patte d'Oie et l'autre allée du manège.

SECTION 1 - NATURE DE L'OCCUPATION ET DE L'UTILISATION DU SOL

ARTICLE UJ.1 - OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL INTERDITES

- 1 - Les constructions à usage d'habitation, excepté dans le sous-secteur UJa et pour les constructions indiquées en UJ.2 pour la zone UJ ;
- 2 - Les constructions liées à l'exploitation agricole ou forestière.
- 3 - La transformation en habitation des surfaces d'artisanat, de commerce, de service ou de bureaux en rez-de-chaussée, existantes à la date d'approbation du Plan Local d'Urbanisme, repérées sur le plan de zonage.

ARTICLE UJ.2 - OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL SOUMISES A CONDITION

Pour la zone UJ, les constructions à usage d'habitation à condition qu'elles soient exclusivement destinées aux logements des employés, du personnel de gardiennage et de surveillance des activités présentes.

Pour le sous-secteur UJh, seules les installations sportives et de loisirs liées aux activités hippiques et les constructions nécessaires au bon fonctionnement de ces installations sont autorisées.

Dans les zones couvertes par le Plan de Prévention des Risques d'Inondations (P.P.R.I), les projets d'occupations ou d'utilisations du sol pourront être refusés ou soumis à prescriptions spécifiques indiquées dans le règlement du P.P.R.I.

Les climatiseurs et les pompes à chaleur à condition de ne pas porter atteinte à la tranquillité du voisinage et de respecter l'article R.1334-33 du code de la santé publique concernant les seuils à ne pas dépasser entre le bruit ambiant et le bruit résiduel, soit 5 dB entre 7 h et 22 h et 3 dB entre 22 h et 7 h.

Les pompes à chaleur à condition d'être installées avec un système antivibratoire.

Les pompes à chaleur à condition d'être installées avec un dispositif anti-bruit si la pompe à chaleur est implantée à moins de 20 mètres des constructions à usage d'habitation situées sur les parcelles voisines.

SECTION 2 - CONDITION DE L'OCCUPATION DU SOL

ARTICLE UJ.3 - ACCES ET VOIRIE

1 - Accès

Pour être constructible, un terrain doit avoir un accès à une voie publique ou privée permettant la circulation automobile et en état de viabilité.

Les accès ne doivent présenter aucun risque pour la sécurité des usagers des voies publiques ou pour celle des personnes utilisant ces accès eu égard à la nature et à l'importance du trafic, ainsi qu'à la position et à la configuration de ces accès.

Un seul accès véhicule, par unité foncière, est autorisé, excepté en cas d'opération groupée.
Lorsqu'un terrain est desservi par plusieurs voies, l'accès sera réalisé sur la voie où la gêne pour la circulation est la moindre.

La largeur de l'accès ne doit pas être inférieure à 8 mètres.

2 - Voirie

Les constructions et installations doivent être desservies par des voies publiques ou privées qui doivent permettre de satisfaire aux exigences de la sécurité, de la défense contre l'incendie et de la protection civile.

La largeur des nouvelles voies ne doit pas être inférieure à 8 mètres.

Les voies en impasse au-delà de 50 mètres doivent comporter un aménagement permettant aux véhicules de faire demi-tour à leur extrémité, notamment aux véhicules de secours et de ramassage des ordures ménagères, s'ils doivent y accéder pour la collecte (voir la définition des aires de retournements).

ARTICLE UJ.4 - DESSERTE PAR LES RESEAUX

1 - Alimentation en eau potable

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

2 - Assainissement des eaux usées

Le branchement à un réseau collectif d'assainissement de caractéristiques appropriées est obligatoire pour toute construction ou installation nouvelle engendrant des eaux usées conformément au règlement d'assainissement de la commune du Mesnil-le-Roi.

Des dispositifs de récupération des eaux de pluie peuvent être installés sous réserve du respect de la législation en vigueur.

3 - Assainissement des eaux pluviales

Pour les constructions nouvelles, les eaux pluviales seront gérées à la parcelle, soit par puisard ou autre technique d'infiltration, soit dans un bac récupérateur, sauf impossibilité technique justifiée.

4 - Autres réseaux

La mise en souterrain des lignes de télécommunication, de télédistribution et des lignes électriques basse tension ainsi que des branchements, sera imposée chaque fois que les conditions techniques et économiques le permettent.

Tout constructeur doit réaliser les ouvrages de télécommunications, de télédistribution et les lignes électriques basse tension en terrain privé : ces ouvrages comprennent les conduites en souterrain entre les constructions et jusqu'en un point de raccordement avec le réseau public situé en limite de propriété privée / publique.

Les ouvrages de télécommunications doivent être conformes aux documents officiels en vigueur à la date de dépôt du permis de construire.

ARTICLE UJ.5 - CARACTERISTIQUES DES TERRAINS

Cet article n'est plus applicable.

ARTICLE UJ.6 - IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX VOIES PUBLIQUES ET PRIVEES ET EMPRISES PUBLIQUES

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

ARTICLE UJ.7 - IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX LIMITES SEPARATIVES

Les constructions peuvent être implantées en limites séparatives.

Les parties d'une construction implantées sur les limites séparatives ne peuvent comporter d'ouverture, de châssis fixe ou de pavés en verre dépolis ou non.

Aucune baie, velux, puits de lumière, ouverture située à plus de 1,90 mètre au-dessus du plancher, ouverture à châssis fixe et à vitrage translucide en toiture, implanté en limite séparative n'est autorisé, excepté en toiture terrasse.

Lorsque la construction n'est pas implantée en limites séparatives, elle doit, par rapport aux limites séparatives, s'écarter d'une distance au moins égale à la moitié de la hauteur du bâtiment.

Le groupe extérieur du climatiseur ne pourra s'implanter à moins de 6 mètres des limites séparatives.

Les pompes à chaleurs ne pourront s'implanter à moins de 10 mètres des limites séparatives.

Cet article ne s'applique pas aux bâtiments destinés à la distribution d'énergie électrique ni aux ouvrages techniques liés aux constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif.

ARTICLE UJ.8 - IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS LES UNES PAR RAPPORT AUX AUTRES SUR UNE MEME PROPRIETE

Les constructions peuvent être implantées de façon contiguë.

Les constructions non contiguës doivent être distantes les unes des autres d'au moins 4 mètres.

ARTICLE UJ.9 - EMPRISE AU SOL

Il n'est pas fixé de règle particulière.

ARTICLE UJ.10 - HAUTEUR MAXIMUM DES CONSTRUCTIONS

La hauteur totale des constructions ne peut pas dépasser 9 mètres.

ARTICLE UJ.11 - ASPECT DES CONSTRUCTIONS

1 - Aspect extérieur

Les constructions doivent présenter une simplicité de volume et une unité d'aspect et de matériaux permettant une bonne intégration dans le paysage. Des adaptations aux règles suivantes peuvent être tolérées pour permettre une harmonisation avec les constructions édifiées sur les parcelles attenantes.

Le permis de construire peut être refusé ou n'être accordé que sous réserve de l'observation de prescriptions spéciales si les constructions par leur situation, leurs dimensions ou l'aspect extérieur des bâtiments ou ouvrages à édifier ou à modifier sont de nature à porter atteinte au caractère ou à l'intérêt des lieux avoisinants, aux sites, aux paysages naturels ou urbains ainsi qu'à la conservation des perspectives monumentales (article R. 111-27 du Code de l'Urbanisme).

Il est admis d'utiliser des techniques ou des matériaux innovants dans la mise en œuvre d'une démarche relevant de la qualité environnementale, de la performance énergétique ou de l'utilisation des énergies renouvelables. Toutefois pour les constructions typiques ou anciennes en pierre de taille, moellons, pierres meulières, ces matériaux devront rester apparents quelques soient les travaux de rénovation.

L'implantation d'antennes paraboliques sur les façades des constructions, visibles depuis l'emprise publique, doit être traitée de façon à assurer leur intégration au bâti.

Les groupes extérieurs des climatiseurs doivent être intégrés dans la composition architecturale d'ensemble de la construction, ne pas être visibles depuis l'espace public et être installés sans surplomb du domaine public. En cas d'impossibilité technique, l'installation en partie basse et dissimulée derrière un cache sont obligatoires.

2 - Matériaux et revêtements

L'aspect et la couleur des matériaux de parement et des peintures extérieures doivent s'harmoniser entre elles et ne pas porter atteinte au caractère des sites ou paysages naturels ou urbains. Les couleurs vives et primaires sont interdites.

Dans le cas d'extension ou de constructions annexes, il est recommandé d'employer des matériaux similaires ou s'intégrant harmonieusement avec l'existant.

Tant pour les murs des constructions que pour ceux des clôtures, les matériaux, ne présentant pas par eux-mêmes un aspect suffisant de finition (parpaings, briques creuses, carreaux de plâtre, ...), doivent être recouverts d'un enduit.

Les murs des constructions réalisées sur sous-sols doivent présenter une continuité d'aspect sur toute leur hauteur apparente, les parements extérieurs étant établis en principe au même aplomb.

Les pierres apparentes dispersées dans l'enduit sont interdites de même que les motifs fantaisistes formant relief et les faux joints.

3 - Clôture

En bordure des voies, les clôtures doivent être édifiées à l'alignement.

Les clôtures sur rue seront constituées soit par :

- un mur plein recouvert d'un enduit ;
- un grillage pouvant être doublé d'une haie végétale ;
- des haies végétales.

La hauteur maximum n'excédera pas 2 mètres.

Les haies végétales et d'essences locales doivent être plantées à au moins 0,50 mètre de la limite de terrain. Elles peuvent éventuellement être doublées d'un grillage.

Ne sont pas soumis à cette règle de hauteur, la reconstruction d'une clôture existante, d'une hauteur supérieure à celle autorisée, la hauteur maximum dans ce cas étant celle de l'existant.

En limite séparative, les clôtures peuvent être constituées entre autres :

- d'un grillage doublé ou non d'une haie vive ;
- d'un mur plein de 2 mètres de haut, en parpaings revêtu d'un enduit.

ARTICLE UJ.12 - STATIONNEMENT

1 - Places de stationnement des véhicules motorisées

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

Pour les constructions à usage commercial et de bureaux supérieures à 150 m² : 1 place par tranche de 55 m² de surface de plancher, toute tranche commencée étant due.

10% des places créées seront destinées au stationnement des deux-roues motorisés.

Les places commandées ne sont pas prises en compte pour le calcul réglementaire du nombre minimal de places à réaliser.

En aucun cas des travaux de modification ou d'extension ne peuvent conduire à supprimer des places de stationnement existantes réglementairement.

Les places de stationnement situées en surface doivent être réalisées en surface drainante afin de permettre l'absorption de l'eau par le terrain naturel.

2 - Places de stationnement pour les vélos

- pour les bureaux : 1 m² pour 100 m² de surface de plancher.
- pour les commerces de plus de 500 m² de surface de plancher : à minima une place pour dix employés et pour le stationnement temporaire des visiteurs une place de stationnement par tranche de 250 m² de surface de plancher.
- pour les constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif, une aire pour le stationnement devra être aménagée sur le terrain d'assiette du projet qui réponde à leurs besoins d'une superficie de 5 m² minimum.

Le nombre de place de vélos selon la catégorie des bâtiments devra être conforme à l'arrêté du 30 juin 2022 relatif à l'application des articles L.113-18 à L.113-20 du Code de la Construction et de l'Habitation.

ARTICLE UJ.13 - ESPACES LIBRES ET PLANTATIONS

Les surfaces libres de toute construction ainsi que les surfaces délaissées des aires de stationnement doivent être conservés en espaces de pleine terre qui doivent être végétalisés.

Dans le cas de toiture terrasse végétalisée, l'épaisseur du substrat devra être égal ou supérieur à 30 cm.

ARTICLE UJ.15 - PERFORMANCES ENERGETIQUES ET ENVIRONNEMENTALES

- 1 - Toute nouvelle construction devra assurer une gestion optimisée de l'énergie, de l'eau et des déchets pour répondre à la loi relative à la transition énergétique.
- 2 - Tout projet de construction neuve doit rechercher à répondre aux objectifs suivants :
 - Favoriser au mieux les apports solaires, la ventilation naturelle et l'exploitation des filières locales d'énergies renouvelables ;
 - Privilégier la lumière du jour en tant qu'élément de maîtrise des consommations d'électricité.
- 3 - Les systèmes individuels de production d'énergie solaires sont autorisés dans le respect des règles édictées dans l'article 11. Les installations solaires au sol ne sont pas autorisées.

DISPOSITIONS REGLEMENTAIRES APPLICABLES A LA ZONE UN

Description de la zone (extrait du rapport de présentation) :

Cette zone qui se situe le long de la rue Jules Rein accueille une urbanisation diffuse sous forme de constructions de type individuelle isolées sur des unités foncières de grande superficie. Située sur les falaises, elle offre de belles perspectives sur la vallée et de la Seine et la plaine cultivée. C'est un site de qualité paysagère et écologique à protéger, nécessitant une attention particulière à l'intégration des constructions nouvelles : implantation harmonieuse par rapport à un relief très pentu, qualité de leur architecture, arborisation des espaces libres ou jardins notamment en lisière de zone agricole ou naturelle.

Certaines parties de la zone UN sont concernées par le risque inondation défini dans le Plan de Prévention des Risques Inondation de la vallée de la Seine et de l'Oise approuvé par arrêté préfectoral le 30 juin 2007.

Certaines parties de la zone UN sont également concernées par un risque de mouvements de terrain en raison de la présence d'anciennes carrières souterraines abandonnées sur une grande partie du territoire communal. Ces zones de risques ont été initialement délimitées en application de l'ancien article R. 111-3 du Code de l'Urbanisme par des arrêtés préfectoraux.

SECTION 1 - NATURE DE L'OCCUPATION ET DE L'UTILISATION DU SOL

ARTICLE UN.1 - OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL INTERDITES

- 1 - Les constructions à usage de bureaux.
- 2 - Les constructions à usage de commerce.
- 3 - Les constructions liées à l'artisanat.
- 4 - Les constructions liées à l'hôtellerie.
- 5 - Les constructions à usage industriel.
- 6 - Les constructions à usage d'entrepôts.
- 7 - Les constructions liées à l'exploitation agricole ou forestière.
- 8 - L'installation des caravanes, conformément aux dispositions des articles R. 111-33 et R. 111-34 du Code de l'Urbanisme.
- 9 - La démolition totale ou partielle des constructions et des éléments de clôture à conserver au titre de l'article L.151-19 du Code de l'Urbanisme, et repérés sur le plan des éléments patrimoniaux et paysagers à protéger, peut être interdite. Elle est obligatoirement soumise à l'obtention préalable d'un permis de démolir.

- 10 - Les travaux ayant pour effet de modifier ou de supprimer des constructions et des éléments de clôture à conserver au titre de l'article L.151-19 du Code de l'Urbanisme, et repérés sur le plan des éléments patrimoniaux et paysagers à protéger, sont obligatoirement soumis à déclaration préalable.

ARTICLE UN.2 - OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL SOUMISES A CONDITION

- 1 - Dans un objectif de mixité sociale et conformément à l'article L.151-15 du code de l'Urbanisme, en cas de réalisation d'un programme de logements de cinq logements et plus, 25% de ce programme devra être affecté au logement locatif social.

Le nombre de logements sociaux est arrondi à l'entier supérieur.

- 2 - A l'intérieur de la zone où figurent d'anciennes carrières souterraines, délimitée sur le plan de zonage, les projets de constructions font l'objet d'un avis de l'Inspection Générale des Carrières. Les autorisations d'urbanisme peuvent être soumis à l'observation des règles techniques spéciales ou être refusées en application des dispositions de l'article R.111-2 du Code de l'Urbanisme.
- 3 - Dans les zones couvertes par le Plan de Prévention des Risques d'Inondations (P.P.R.I), les projets d'occupations ou d'utilisations du sol pourront être refusés ou soumis à prescriptions spécifiques indiquées dans le règlement du P.P.R.I.
- 4 - Les climatiseurs et les pompes à chaleur à condition de ne pas porter atteinte à la tranquillité du voisinage et de respecter l'article R.1334-33 du code de la santé publique concernant les seuils à ne pas dépasser entre le bruit ambiant et le bruit résiduel, soit 5 dB entre 7 h et 22 h et 3 dB entre 22 h et 7 h.
- 5 - Les pompes à chaleur à condition d'être installées avec un système antivibratoire.
- 6 - Les pompes à chaleur à condition d'être installées avec un dispositif anti-bruit si la pompe à chaleur est implantée à moins de 20 mètres des constructions à usage d'habitation situées sur les parcelles voisines.

SECTION 2 - CONDITION DE L'OCCUPATION DU SOL

ARTICLE UN.3 - ACCES ET VOIRIE

1 - Accès

Pour être constructible, un terrain doit avoir un accès à une voie publique ou privée permettant la circulation automobile et en état de viabilité. Cet accès doit se faire :

- soit directement par une façade sur rue ;
- soit par l'intermédiaire d'un passage privé (appendice d'accès), d'une largeur minimale de 4 mètres s'il dessert jusqu'à deux logements et d'une largeur minimale de 5,50 mètres s'il dessert plus de deux logements.

Les accès ne doivent présenter aucun risque pour la sécurité des usagers des voies publiques ou pour celle des personnes utilisant ces accès eu égard à la nature et à l'importance du trafic, ainsi qu'à la position et à la configuration de ces accès.

Toute création ou modification d'accès sur la route départementale 157 (rues Maurice Berteaux et Jules Rein) doit être précédée de l'obtention d'une autorisation de voirie délivrée par le Président du Conseil départemental des Yvelines.

Un seul accès véhicule, par unité foncière, est autorisé.

Lorsqu'un terrain est desservi par plusieurs voies, l'accès sera réalisé sur la voie où la gêne pour la circulation est la moindre.

Il est recommandé une largeur de portail donnant accès au terrain de 3,50 mètres. Son ouverture se fera à l'intérieur de l'unité foncière. Il ne doit pas déborder sur la voie publique. Le portail devra être en retrait de 5 mètres par rapport à la rue Jules Rein et la rue Maurice Berteaux.

2 - Voirie

Les constructions et installations doivent être desservies par des voies publiques ou privées. Ces voies doivent permettre de satisfaire aux exigences de la sécurité, de la défense contre l'incendie et de la protection civile.

La largeur des voies ne peut pas être inférieure à 4 mètres si elle dessert jusqu'à deux logements et d'une largeur minimale de 5,50 mètres si elle dessert plus de deux logements.

Les voies en impasse au-delà de 50 mètres doivent comporter un aménagement permettant aux véhicules de faire demi-tour à leur extrémité, notamment aux véhicules de secours et de ramassage des ordures ménagères, s'ils doivent y accéder pour la collecte (voir la définition des aires de retournements).

Toute voie de desserte se terminant en impasse ne doit pas excéder 60 mètres de long.

ARTICLE UN.4 - DESSERTE PAR LES RESEAUX

1 - Alimentation en eau potable

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

2 - Assainissement des eaux usées

Le branchement à un réseau collectif d'assainissement de caractéristiques appropriées est obligatoire pour toute construction ou installation nouvelle engendrant des eaux usées conformément au règlement d'assainissement de la commune du Mesnil-le-Roi. Les nouvelles constructions devront se raccorder aux réseaux situés sur les rues Jules Rein et Maurice Berteaux.

3 - Assainissement des eaux pluviales

Pour les constructions nouvelles, les eaux pluviales seront gérées à la parcelle, soit par puisard ou autre technique d'infiltration, soit dans un bac récupérateur, sauf impossibilité technique justifiée.

Des dispositifs de récupération des eaux de pluie peuvent être installés sous réserve du respect de la législation en vigueur.

4 - Autres réseaux

La mise en souterrain des lignes de télécommunication, de télédistribution et des lignes électriques basse tension ainsi que des branchements, sera imposée chaque fois que les conditions techniques et économiques le permettent.

Tout constructeur doit réaliser les ouvrages de télécommunications, de télédistribution et les lignes électriques basse tension en terrain privé : ces ouvrages comprennent les conduites en souterrain entre les constructions et jusqu'en un point de raccordement avec le réseau public situé en limite de propriété privée / publique.

Les ouvrages de télécommunications doivent être conformes aux documents officiels en vigueur à la date de dépôt du permis de construire.

ARTICLE UN.5 - CARACTERISTIQUES DES TERRAINS

Cet article n'est plus applicable.

ARTICLE UN.6 - IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX VOIES PUBLIQUES ET PRIVEES ET EMPRISES PUBLIQUES

Les constructions en bord de rue doivent s'implanter à 8 mètres minimum de l'alignement.

Les constructions doivent être contenues dans une bande de 50 mètres comptée à partir de l'alignement des rues Jules Rein et Maurice Berteaux.

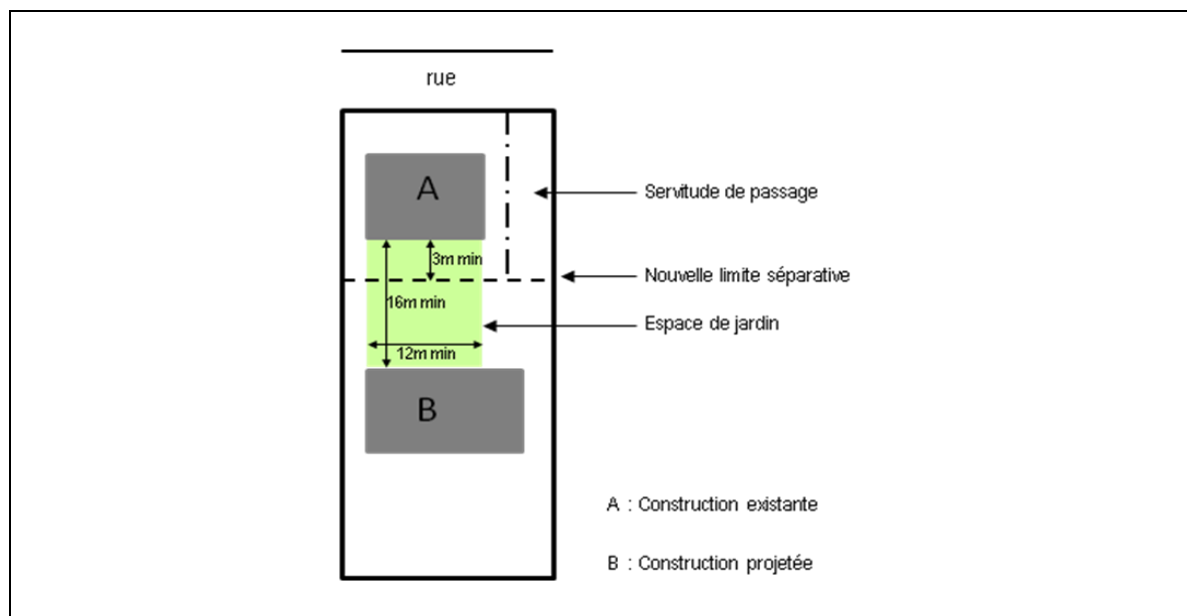
Cet article ne s'applique pas aux ouvrages, installations ou constructions nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif.

ARTICLE UN.7 - IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX LIMITES SEPARATIVES

Les constructions doivent s'écarter des limites séparatives d'une distance égale à 8 mètres minimum.

En cas de division parcellaire, en sus de la règle précédente, les constructions doivent s'écarter d'une distance égale :

- à au moins 3 mètres de la limite séparative de division avec un minimum de 16 mètres conformément aux dispositions figurant à l'article 13.



Outre les distances précitées, l'implantation au sol de la construction dans cette zone protégée au plan paysager, perceptible de toute la vallée de la Seine, devra tenir compte de la spécificité du relief afin de s'intégrer harmonieusement au site.

Les piscines rebords compris (hors sol, semi enterrée ou enterrée), jacuzzis et saunas, ainsi que leurs locaux techniques et les machineries ne pourront s'implanter à moins de 3 mètres des limites séparatives.

Le groupe extérieur du climatiseur ne pourra s'implanter à moins de 6 mètres des limites séparatives.

Les pompes à chaleurs ne pourront s'implanter à moins de 10 mètres des limites séparatives.

Cet article ne s'applique pas aux annexes ni aux ouvrages, installations ou constructions nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif.

Les parties d'une construction implantées sur les limites séparatives ne peuvent comporter d'ouverture, de châssis fixe ou de pavés en verre dépolis ou non.

ARTICLE UN.8 - IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS LES UNES PAR RAPPORT AUX AUTRES SUR UNE MEME PROPRIETE

La construction de plusieurs bâtiments non contigus sur une même propriété est autorisée à condition que la distance horizontale comptée entre tous points des bâtiments, débords de toiture, terrasses et balcons compris, soit au moins égale à la hauteur totale de la construction la plus haute sans pouvoir être inférieure à 8 mètres.

Cette règle ne s'applique pas en cas de création d'annexe à la construction.

Cet article ne s'applique pas aux ouvrages, installations ou constructions nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif.

ARTICLE UN.9 - EMPRISE AU SOL

L'emprise au sol de l'ensemble des bâtiments, y compris les bâtiments annexes ne peut excéder 20% de la surface du terrain.

Conformément au dernier alinéa de l'article R 151-21 du code de l'urbanisme, pour les lots issus de division foncière, les prescriptions du présent article s'appliquent à chaque lot créé.

De plus, dans le cas des propriétés bâties dont le terrain d'assiette est divisé pour créer un ou des lots à bâtir, l'emprise au sol de la construction sise sur le terrain mère, conforme aux prescriptions de l'article, devra le rester suite à la division. Dans un cas de non-conformité originelle, celle-ci ne devra pas être aggravée.

Il n'est pas fixé de règle pour les équipements publics ou d'intérêt collectif.

ARTICLE UN.10 - HAUTEUR MAXIMUM DES CONSTRUCTIONS

La hauteur totale des constructions est limitée à 8 mètres à l'acrotère et 9,5 mètres au faîtage.

La hauteur des annexes est limitée à 3 mètres à l'égout du toit ou à l'acrotère et à 5,5 mètres au faîtage.

Les équipements collectifs d'infrastructure et de superstructure ne sont pas soumis à ces règles de hauteur lorsque leurs caractéristiques techniques l'imposent.

ARTICLE UN.11 - ASPECT DES CONSTRUCTIONS

1 - Aspect extérieur

Les constructions doivent présenter une simplicité de volume et une unité d'aspect et de matériaux permettant une bonne intégration dans le paysage. Des adaptations aux règles suivantes peuvent être tolérées pour permettre une harmonisation avec les constructions édifiées sur les parcelles attenantes.

Le permis de construire peut être refusé ou n'être accordé que sous réserve de l'observation de prescriptions spéciales si les constructions par leurs situations, 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 (article R. 111-27 du Code de l'Urbanisme).

Il est admis d'utiliser des techniques ou des matériaux innovants dans la mise en œuvre d'une démarche relevant de la qualité environnementale, de la performance énergétique ou de l'utilisation des énergies renouvelables en restant dans le cadre d'une bonne intégration dans le site. Toutefois pour les constructions typiques ou anciennes en pierre de taille, moellons, pierres meulières, ces matériaux devront rester apparents quelques soient les travaux de rénovation.

Les menuiseries extérieures, les volets ou persiennes doivent être peints ou traités. Les couleurs primaires et les teintes vives sont interdites.

Les grilles et balcons en ferronnerie sont à traiter simplement, en barreaudage vertical de préférence, à l'exclusion de tous motifs et de tous profils compliqués. Au voisinage d'édifice ancien, les constructions nouvelles de style similaire peuvent adopter un barreaudage de style semblable à l'édifice ancien.

Les coffrets liés aux réseaux ainsi que les boîtes à lettres doivent être intégrés dans la façade des bâtiments ou de façon harmonieuse dans la composition de la clôture.

L'implantation d'antennes d'émission ou de réception de signaux radioélectriques (antennes, paraboles, etc.) devra être installée obligatoirement en toiture en dessous du niveau de faîtage prioritairement sur le versant non visible du domaine public ou si cela s'avère techniquement impossible de la façon la moins visible possible depuis l'espace public.

Lorsqu'elles s'implantent en terrasse, elles doivent être le plus en retrait possible de la façade. Elles doivent avoir une couleur qui s'intègre avec la partie de construction sur laquelle elles sont fixées.

Les panneaux solaires ou photovoltaïques doivent être intégrés dans la composition architecturale d'ensemble de la construction et notamment la pente de la toiture dans le cas où ils sont posés en toiture. L'installation de panneaux solaires en toiture doit, de façon générale, chercher à limiter l'impact visuel. En ce sens, les panneaux solaires doivent générer une forme géométrique simple et être regroupés en privilégiant l'intégration des éléments du bâti.

Les groupes extérieurs des climatiseurs doivent être intégrés dans la composition architecturale d'ensemble de la construction, ne pas être visibles depuis l'espace public et être installés sans surplomb du domaine public. En cas d'impossibilité technique, l'installation en partie basse et dissimulée derrière un cache sont obligatoires.

2 - Matériaux et revêtements

L'aspect et la couleur des matériaux de parement et des peintures extérieures doivent s'harmoniser entre elles et ne pas porter atteinte au caractère des sites ou paysages naturels ou urbains.

Les couleurs primaires, le noir, l'anthracite, et les teintes vives sont interdites. Les tons « pierre » doivent être privilégiés.

Dans le cas d'extension ou de constructions annexes, il est recommandé d'employer des matériaux similaires ou s'intégrant harmonieusement avec l'existant.

Tant pour les murs des constructions que pour ceux des clôtures, les matériaux, ne présentant pas par eux-mêmes un aspect suffisant de finition (parpaings, briques creuses, carreaux de plâtre, ...), doivent être recouverts d'un enduit.

Les revêtements en panneaux industrialisés de décoration sont interdits. Il s'agit des panneaux de façades en plastique, en fibrociment, en PVC ou en métal.

Les murs des constructions réalisées sur sous-sols doivent présenter une continuité d'aspect sur toute leur hauteur apparente, les parements extérieurs étant établis en principe au même aplomb.

Les pierres apparentes dispersées dans l'enduit sont interdites de même que les motifs fantaisistes formant relief et les faux joints.

3 - Volumes

Les volumes doivent être simples, s'accorder avec les volumes environnants et s'insérer dans l'ensemble existant en s'inscrivant dans le mouvement général des groupements anciens.

Les mouvements de terre créant un relief artificiel en surélévation apparente par rapport au sol naturel sont interdits.

4 - Toitures

Les toitures des constructions seront obligatoirement à deux pentes, d'une inclinaison comprise entre 40° et 45° ou à quatre pentes.

Pour les extensions, annexes et garages, les toitures monopentes sont autorisées avec une inclinaison minimale de 15°.

Les toitures "à la Mansart" sont autorisées.

Pour les constructions neuves, le matériau de couverture doit être la tuile plate, la tuile à emboîtement plate dite "Petit Moule", l'ardoise ou le zinc.

Pour les extensions, annexes et garages sauf s'ils sont visibles de la rue, les autres matériaux de substitution de teinte et d'appareillage identiques peuvent être autorisés.

Les cheminées doivent être simples et bien proportionnées. Sont proscrites les cheminées dont les souches débouchent trop près de l'égout du toit, ou comportent une paroi inclinée, ainsi que les cheminées extérieures accolées au mur ou mises en évidence dans celui-ci. Les cheminées extérieures aux murs ainsi que les gainages sont proscrits.

5 - Garages et annexes

Lorsqu'ils sont visibles de la rue, les garages et annexes doivent dans la mesure du possible être intégrés ou accolés à la construction principale. Ils doivent, de toute manière être traités en harmonie avec celle-ci du point de vue de la nature et de la mise en œuvre des matériaux, notamment pour les enduits et couvertures qui doivent être réalisées avec le même matériau que la couverture principale, ou avec un matériau de substitution admis pour celle-ci.

Les garages préfabriqués constitués de plaques de ciment scellées entre des poteaux d'ossature formant des saillies sur la façade externe des parois sont interdits.

6 - Clôture

Dans le cas de rénovation, les clôtures existantes en mur plein sont à conserver dans la mesure du possible.

En bordure des voies, les clôtures doivent être édifiées à l'alignement.

Les clôtures sur rue seront constituées soit par :

- des éléments à claire-voie en bois, en PVC ou en métal avec mur bahut recouvert d'un enduit doublé d'une haie végétale. Ce type de clôture est à privilégier le long de la RD157 ;
- d'une haie végétale doublée ou non d'un grillage (vert foncé, noir ou brun) maintenu par des piquets métalliques de la même tonalité ;
- un mur plein en pierres jointoyées ou recouvert d'un enduit.

En limite séparative, les clôtures peuvent être constituées entre autres :

- d'un grillage maintenu par des piquets métalliques de la même tonalité, doublé d'une haie vive ;
- d'un mur en maçonnerie.

La hauteur maximum n'excédera pas 2 mètres et dans le cas de la présence d'un mur bahut, ce dernier mesurera le tiers de la hauteur de la clôture.

Dans le cas de plantation de haies végétales en limite séparative, elles doivent être plantées à au moins 0,50 mètre de la limite de terrain.

Ne sont pas soumis à cette règle de hauteur, la reconstruction d'une clôture existante, d'une hauteur supérieure à celle autorisée, la hauteur maximum dans ce cas étant celle de l'existant.

Dans tous les cas, sont interdits les tôles ondulées, les plaques de ciment et matière plastique, les imitations de matériaux tels faux bois, fausses pierres, les ouvrages compliqués, les formes ondulantes ou faussement décoratives pour les grilles, portes ou portails.

7 - Prescriptions pour le patrimoine bâti protégé au titre de l'article L.151-19 du Code de l'Urbanisme

Sur les éléments bâtis identifiés au titre de l'article L.151-19 du Code de l'Urbanisme sur le plan des éléments patrimoniaux et paysagers à protéger, et recensés en annexe du présent document, il conviendra de respecter les prescriptions suivantes :

- dans le cas d'une restauration d'un bâtiment identifié, la préservation des éléments de décoration (bandeau, moulure, corniche, encadrement, éléments d'angle, lambrequins, volets bois, gare corps, débords de toiture, fer forgé, ...) ou de sujétions constructives (poutre, poteaux, ...) pourra être imposée.
- les aménagements, extensions et surélévations d'un bâtiment identifié doivent respecter la simplicité des volumes, la forme initiale du bâtiment et le type de toitures. Sont interdits les surélévations ou les extensions lorsqu'elles portent atteinte à la composition et aux proportions des constructions existantes. Sont interdits la réalisation de décrochements multiples en plan ou en toiture.
- les appareillages des façades et des murs (pierres apparentes, briques, ...) qui ne doivent pas être recouvertes d'enduit seront sauvegardés.
- tous les travaux de façades doivent être réalisés avec des matériaux identiques à ceux existants.
- les éléments de clôture originels (portails, murs, murets, grilles) seront conservés et restaurés.

ARTICLE UN.12 - STATIONNEMENT

1 - Places de stationnement des véhicules motorisés

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

Il est exigé :

- pour les constructions à usage d'habitation : 2 places de stationnement par logement.
Dans le cas d'opération de 5 logements et plus, 10% des places créées seront destinées au stationnement des deux-roues motorisés.
En cas de fraction, le nombre de places doit être arrondi à l'unité supérieure lorsque le chiffre après la virgule est supérieur ou égal à 0,5.
- pour les nouveaux logements locatifs financés par un prêt aidé de l'Etat :
1 place de stationnement par logement ;

Les places commandées ne sont pas prises en compte pour le calcul réglementaire du nombre minimal de places à réaliser.

En aucun cas des travaux de modification ou d'extension ne peuvent conduire à supprimer des places de stationnement existantes réglementairement.

Les places de stationnement situées en surface doivent être réalisées en surface drainante afin de permettre l'absorption de l'eau par le terrain naturel.

2 - Places de stationnement pour les vélos

- pour l'habitat à partir d'opérations de plus de deux logements dont la surface de plancher est supérieure ou égale à 300 m² : 1,5 m² par logement minimum et un local de 5 m² minimum.

L'espace nécessaire au stationnement des vélos doit être clos et couvert. Cet espace peut être intégré au bâtiment ou constituer une entité indépendante.

Le nombre de place de vélos selon la catégorie des bâtiments devra être conforme à l'arrêté du 30 juin 2022 relatif à l'application des articles L.113-18 à L.113-20 du Code de la Construction et de l'Habitation.

ARTICLE UN.13 - ESPACES LIBRES ET PLANTATIONS

Les projets de constructions doivent être étudiés en tenant compte d'une analyse paysagère du site (le terrain et son environnement) en respectant le principe de la conservation au maximum des éléments paysagers et plantations d'intérêt, en particulier les arbres.

Les arbres ne nécessitant pas d'être abattus pour la réalisation de la construction et de sa desserte doivent être préservés sauf impossibilité technique ou si leur suppression est rendue nécessaire pour la sécurité des personnes et des biens.

Les surfaces libres de toute construction ainsi que les surfaces délaissées des aires de stationnement doivent être conservées en espaces de pleine terre qui doivent être végétalisés.

La superficie de ces espaces libres de toute construction doit être au moins égale à 60% de la surface totale de l'unité foncière. Ces espaces devront être suffisamment arborés avec des essences de différentes hauteurs dont de hautes tiges pour préserver la qualité paysagère du site en particulier dans la bande d'une largeur de quinze mètres, limitrophe des zones naturelles ou agricoles pour assurer une transition nuancée avec elles et garantir la continuité écologique.

Dans le cas où l'unité foncière se trouve sur plusieurs zones du P.L.U., chaque partie est soumise aux règles de la zone où elle se situe. Ainsi, chaque partie de l'unité foncière doit respecter le pourcentage de pleine terre relatif à la zone concernée.

Concernant les plantations, afin de préserver la biodiversité et lutter contre la faune et la flore exotiques envahissantes, une liste d'espèces végétales recommandées et une liste des plantes exotiques envahissantes d'Île-de-France à proscrire se situent respectivement en annexe 3 et 4 du présent règlement.

Conformément au dernier alinéa de l'article R 151-21 du code de l'urbanisme, pour les lots issus de division foncière, les prescriptions du présent article s'appliquent à chaque lot créé.

De plus, dans le cas des propriétés bâties dont le terrain d'assiette est divisé pour créer un ou des lots à bâtir, la superficie du terrain mère aménagé en espaces végétalisés de pleine terre, conforme aux prescriptions de l'article, devra le rester suite à la division. Dans un cas de non-conformité originelle, celle-ci ne devra pas être aggravée.

Pour les terrains issus d'une division parcellaire, afin de préserver des espaces de jardins en prolongement des constructions principales, un espace libre de toute construction doit être préservé en vis-à-vis entre la façade existante ou le pignon existant et la façade projetée ou le pignon projeté. Cet espace doit avoir une largeur minimale de 12 mètres et une longueur d'au moins 16 mètres.

Les aires de stationnement doivent être paysagées et plantées.

Toutes coupes ou abattages d'arbres compris dans un espace boisé classé figurant sur le plan de zonage sont soumis à autorisation en application de l'article L. 113-1 du Code de l'Urbanisme.

Prescriptions pour le patrimoine végétal protégé au titre de l'article L.151-19 du Code de l'Urbanisme

Sur les éléments végétaux identifiés au titre de l'article L.151-19 du Code de l'Urbanisme sur le plan des éléments patrimoniaux et paysagers à protéger, et recensés en annexe du présent document, il conviendra de respecter les prescriptions suivantes :

- les travaux ayant pour effet de modifier ou de supprimer un élément identifié ou situé dans le périmètre protégé sont soumis à déclaration ;
- les aménagements de voirie et les travaux réalisés sur les terrains concernés par une telle prescription, doivent être conçus pour garantir la mise en valeur des ensembles paysagers identifiés ;
- les éléments repérés doivent être préservés. Leur coupe ou abattage ne peut être autorisé que pour des raisons sanitaires. Ils devront être remplacés par des essences de qualité équivalente et d'un diamètre de tronc minimum de 10 cm à 1 mètre du sol. Il conviendra de respecter l'ambiance végétale initiale et respecter la composition existante ;
- aucune construction n'est autorisée sur l'emplacement des éléments paysagers repérés ainsi que sous le houppier.

Cette disposition n'est pas applicable aux travaux ou ouvrages relatifs aux voiries et réseaux d'intérêt public dès lors qu'ils poursuivent un objectif d'intérêt général et qu'ils sont incompatibles, du fait de leur nature ou de leur importance, avec la conservation des éléments végétalisés à protéger.

ARTICLE UN.15 - PERFORMANCES ENERGETIQUES ET ENVIRONNEMENTALES

- 1 - Toute nouvelle construction devra assurer une gestion optimisée de l'énergie, de l'eau et des déchets pour répondre à la loi relative à la transition énergétique.
- 2 - Tout projet de construction neuve doit rechercher à répondre aux objectifs suivants :
 - Favoriser au mieux les apports solaires, la ventilation naturelle et l'exploitation des filières locales d'énergies renouvelables ;
 - Privilégier la lumière du jour en tant qu'élément de maîtrise des consommations d'électricité.
- 3 - Les systèmes individuels de production d'énergie solaires sont autorisés dans le respect des règles édictées dans l'article 11. Les installations solaires au sol ne sont pas autorisées.

TITRE 3 - DISPOSITIONS APPLICABLES AUX ZONES A URBANISER

DISPOSITIONS REGLEMENTAIRES APPLICABLES A LA ZONE AU

Description de la zone (extrait du rapport de présentation) :

Cette zone à urbaniser en grande partie vierge se situe le long de la rue Jules Rein à proximité de l'hôtel de ville. Elle est destinée à être urbanisée afin de répondre aux besoins en terrains nécessaires au développement de la commune. Cette zone est affectée principalement à l'habitat. Elle est subdivisée en deux sous zones, AUa et AUb. Leur urbanisation différenciée se fera sous forme d'opération d'ensemble et guidée par une opération d'aménagement et de programmation.

Certaines parties de la zone AU sont concernées par un risque de mouvements de terrain en raison de la présence d'anciennes carrières souterraines abandonnées sur une grande partie du territoire communal. Ces zones de risques ont été initialement délimitées en application de l'ancien article R. 111-3 du Code de l'Urbanisme par des arrêtés préfectoraux.

SECTION 1 - NATURE DE L'OCCUPATION ET DE L'UTILISATION DU SOL

ARTICLE AU.1 - OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL INTERDITES

- 1 - Les constructions à usage de commerces.
- 2 - Les constructions à usage de bureaux.
- 3 - Les constructions à usage d'hébergement hôtelier.
- 4 - Les constructions liées à l'artisanat.
- 5 - Les constructions à usage industriel.
- 6 - Les constructions à usage d'entrepôts.
- 7 - Les constructions liées à l'exploitation agricole ou forestière.
- 8 - L'installation des caravanes, conformément aux dispositions des articles R. 111-33 et R. 111-34 du Code de l'Urbanisme.

ARTICLE AU.2 - OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL SOUMISES A CONDITION

A l'intérieur de la zone où figurent d'anciennes carrières souterraines, délimitée sur le plan de zonage, les projets de constructions font l'objet d'un avis de l'Inspection Générale des Carrières. Les autorisations d'urbanisme peuvent être soumis à l'observation des règles techniques spéciales ou être refusées en application des dispositions de l'article R. 111-2 du Code de l'Urbanisme.

Les climatiseurs et les pompes à chaleur à condition de ne pas porter atteinte à la tranquillité du voisinage et de respecter l'article R.1334-33 du code de la santé publique concernant les seuils à ne pas dépasser entre le bruit ambiant et le bruit résiduel, soit 5 dB entre 7 h et 22 h et 3 dB entre 22 h et 7 h.

Les pompes à chaleur à condition d'être installées avec un système antivibratoire.

Les pompes à chaleur à condition d'être installées avec un dispositif anti-bruit si la pompe à chaleur est implantée à moins de 20 mètres des constructions à usage d'habitation situées sur les parcelles voisines.

SECTION 2 - CONDITION DE L'OCCUPATION DU SOL

ARTICLE AU.3 - ACCES ET VOIRIE

1 - Accès

Pour être constructible, un terrain doit avoir un accès à une voie publique ou privée permettant la circulation automobile et en état de viabilité.

Les accès ne doivent présenter aucun risque pour la sécurité des usagers des voies publiques ou pour celle des personnes utilisant ces accès eu égard à la nature et à l'importance du trafic, ainsi qu'à la position et à la configuration de ces accès.

Un seul accès véhicule, par unité foncière, est autorisé, excepté en cas d'opération groupée.

Lorsqu'un terrain est desservi par plusieurs voies, l'accès sera réalisé sur la voie où la gêne pour la circulation est la moindre.

Il est recommandé une largeur de portail, donnant accès au terrain, de 4 mètres minimum. Son ouverture se fera à l'intérieur de l'unité foncière. Il ne doit pas déborder sur la voie publique.

2 - Voirie

Les constructions et installations doivent être desservies par des voies publiques ou privées. Ces voies doivent permettre de satisfaire aux exigences de la sécurité, de la défense contre l'incendie et de la protection civile.

En cas de création de voie, la largeur de la voirie ne doit pas être inférieure à 5,5 mètres.

Les voies en impasse au-delà de 50 mètres doivent comporter un aménagement permettant aux véhicules de faire demi-tour à leur extrémité, notamment aux véhicules de secours et de ramassage des ordures ménagères, s'ils doivent y accéder pour la collecte (voir la définition des aires de retournements).

ARTICLE AU.4 - DESSERTE PAR LES RESEAUX

1 - Alimentation en eau potable

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

2 - Assainissement des eaux usées

Le branchement à un réseau collectif d'assainissement de caractéristiques appropriées est obligatoire pour toute construction ou installation nouvelle engendrant des eaux usées conformément au règlement d'assainissement de la commune du Mesnil-le-Roi.

3 - Assainissement des eaux pluviales

Pour les constructions nouvelles, les eaux pluviales seront gérées à la parcelle, soit par puisard ou autre technique d'infiltration, soit dans un bac récupérateur, sauf impossibilité technique justifiée.

Des dispositifs de récupération des eaux de pluie peuvent être installés sous réserve du respect de la législation en vigueur.

4 - Autres réseaux

La mise en souterrain des lignes de télécommunication, de télédistribution et des lignes électriques basse tension ainsi que des branchements, sera imposée chaque fois que les conditions techniques et économiques le permettent.

Tout constructeur doit réaliser les ouvrages de télécommunications, de télédistribution et les lignes électriques basse tension en terrain privé : ces ouvrages comprennent les conduites en souterrain entre les constructions et jusqu'en un point de raccordement avec le réseau public situé en limite de propriété privée / publique.

Les ouvrages de télécommunications doivent être conformes aux documents officiels en vigueur à la date de dépôt du permis de construire.

ARTICLE AU.5 - CARACTERISTIQUES DES TERRAINS

Cet article n'est plus applicable.

ARTICLE AU.6 - IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX VOIES PUBLIQUES ET PRIVEES ET EMPRISES PUBLIQUES

Les constructions doivent être implantées avec un retrait d'au moins 4 mètres par rapport à la limite des voies.

ARTICLE AU.7 - IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX LIMITES SEPARATIVES

La construction doit, par rapport aux limites séparatives, s'écarter d'une distance au moins égale à 8 mètres, si elle comporte des baies assurant l'éclairage des pièces de la construction.

Cette distance est réduite à 4 mètres pour la construction qui ne comporte pas de baie assurant l'éclairage des pièces de la construction.

Le groupe extérieur du climatiseur ne pourra s'implanter à moins de 6 mètres des limites séparatives.

Les pompes à chaleurs ne pourront s'implanter à moins de 10 mètres des limites séparatives.

L'ensemble de ces règles ne s'appliquent pas aux bâtiments destinés à la distribution d'énergie électrique ni aux ouvrages techniques liés aux constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif.

ARTICLE AU.8 - IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS LES UNES PAR RAPPORT AUX AUTRES SUR UNE MEME PROPRIETE

La construction de plusieurs bâtiments non contigus sur une même propriété est autorisée à condition que la distance horizontale comptée entre tous points des bâtiments, débords de toiture, terrasses et balcons compris, soit égale à la hauteur de la construction la plus basse, sans être inférieure à :

- 9 mètres, si au moins une des deux façades comporte des baies assurant l'éclairage des pièces de la construction ;
- 4 mètres, si aucune des deux façades de chaque construction ne comporte de baie.

Cet article ne s'applique pas aux annexes.

Ces règles ne s'appliquent pas aux bâtiments destinés à la distribution d'énergie électrique ni aux ouvrages techniques liés aux constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif.

ARTICLE AU.9 - EMPRISE AU SOL

L'emprise au sol des constructions de toutes natures ne peut excéder 45% de la superficie du terrain.

Ces règles ne s'appliquent pas aux bâtiments destinés à la distribution d'énergie électrique ni aux ouvrages techniques liés aux constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif.

ARTICLE AU.10 - HAUTEUR MAXIMUM DES CONSTRUCTIONS

En AUa :

La hauteur totale des constructions est limitée à 12 mètres.

En AUb :

La hauteur totale des constructions est limitée à 9,50 mètres.

Les équipements collectifs d'infrastructure et de superstructure ne sont pas soumis à cette règle de hauteur lorsque leurs caractéristiques techniques l'imposent.

La hauteur totale des annexes est limitée à 3,5 mètres.

ARTICLE AU.11 - ASPECT DES CONSTRUCTIONS

1 - Aspect extérieur

Les constructions doivent présenter une simplicité de volume et une unité d'aspect et de matériaux permettant une bonne intégration dans le paysage. Leur architecture sera conçue pour s'adapter au profil particulièrement pentu du terrain et répondre aux critères d'une intégration et d'une protection paysagère optimale. Des adaptations aux règles suivantes peuvent être tolérées pour permettre une harmonisation avec les constructions édifiées sur les parcelles attenantes.

Le permis de construire peut être refusé ou n'être accordé que sous réserve de l'observation de prescriptions spéciales si les constructions par leurs situations, 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 (article R. 111-27 du Code de l'Urbanisme).

Il est admis d'utiliser des techniques ou des matériaux innovants dans la mise en œuvre d'une démarche relevant de la qualité environnementale, de la performance énergétique ou de l'utilisation des énergies renouvelables en restant dans le cadre d'une bonne intégration dans le site.

Les menuiseries extérieures, les volets ou persiennes doivent être peints ou traités. Les couleurs primaires et les teintes vives sont interdites.

Les grilles et balcons en ferronnerie sont à traiter simplement, en barreaudage vertical de préférence, à l'exclusion de tous motifs et de tous profils compliqués.

Les coffrets liés aux réseaux ainsi que les boîtes à lettres doivent être intégrés dans la façade des bâtiments ou de façon harmonieuse dans la composition de la clôture lorsqu'ils ne sont pas, pour les immeubles collectifs, à l'intérieur de la construction.

L'implantation d'antennes d'émission ou de réception de signaux radioélectriques (antennes, paraboles, etc.) devra être installée obligatoirement en toiture en dessous du niveau de faîtage prioritairement sur le versant non visible du domaine public ou si cela s'avère techniquement impossible de la façon la moins visible possible depuis l'espace public.

Lorsqu'elles s'implantent en terrasse, elles doivent être le plus en retrait possible de la façade. Elles doivent avoir une couleur qui s'intègre avec la partie de construction sur laquelle elles sont fixées.

Les panneaux solaires ou photovoltaïques doivent être intégrés dans la composition architecturale d'ensemble de la construction et notamment la pente de la toiture dans le cas où ils sont posés en toiture. L'installation de panneaux solaires en toiture doit, de façon générale, chercher à limiter l'impact visuel. En ce sens, les panneaux solaires doivent générer une forme géométrique simple et être regroupés en privilégiant l'intégration des éléments du bâti.

Les groupes extérieurs des climatiseurs doivent être intégrés dans la composition architecturale d'ensemble de la construction, ne pas être visibles depuis l'espace public et être installés sans surplomb du domaine public. En cas d'impossibilité technique, l'installation en partie basse et dissimulée derrière un cache sont obligatoires.

2 - Matériaux et revêtements

L'aspect et la couleur des matériaux de parement et des peintures extérieures doivent s'harmoniser entre elles et ne pas porter atteinte au caractère des sites ou paysages naturels ou urbains.

Les couleurs primaires, le noir, l'anthracite, et les teintes vives sont interdites. Les tons pierre seront privilégiés.

Dans le cas d'extension ou de constructions annexes, il est recommandé d'employer des matériaux similaires ou s'intégrant harmonieusement avec l'existant.

Tant pour les murs des constructions que pour ceux des clôtures, les matériaux, ne présentant pas par eux-mêmes un aspect suffisant de finition (parpaings, briques creuses, carreaux de plâtre, ...), doivent être recouverts d'un enduit.

Les revêtements en panneaux industrialisés de décoration sont interdits. Il s'agit des panneaux de façades en plastique, en fibrociment, en PVC ou en métal.

Les murs des constructions réalisées sur sous-sols doivent présenter une continuité d'aspect sur toute leur hauteur apparente, les parements extérieurs étant établis en principe au même aplomb.

Les pierres apparentes dispersées dans l'enduit sont interdites de même que les motifs fantaisistes formant relief et les faux joints.

3 - Volumes

Les volumes doivent être simples, s'accorder avec les volumes environnants et s'insérer dans l'ensemble existant en s'inscrivant dans le mouvement général des groupements anciens et prendre harmonieusement en compte la déclivité des terrains.

Les mouvements de terre créant un relief artificiel en surélévation apparente par rapport au sol naturel sont interdits.

4 - Toitures

Les toitures doivent présenter une simplicité de volume et de conception.

Les toitures terrasses doivent faire l'objet d'un traitement (volume, matériaux, couleurs) qui garantisse une bonne insertion dans le site, y compris depuis des points de vue plus éloignés. La mise en œuvre de toitures végétalisées est admise à condition d'être intégrée de façon harmonieuse à la construction. Les garde-corps de sécurité des toitures terrasses doivent être intégrés à la conception de la façade et être de forme simple.

Les cheminées doivent être simples et bien proportionnées. Sont prosrites les cheminées dont les souches débouchent trop près de l'égout du toit, ou comportent une paroi inclinée, ainsi que les cheminées extérieures accolées au mur ou mises en évidence dans celui-ci. Les cheminées extérieures aux murs ainsi que les gainages sont prosrits.

5 - Garages et annexes

Lorsqu'ils sont visibles de la rue, les garages et annexes doivent dans la mesure du possible être intégrés ou accolés à la construction principale. Ils doivent, de toute manière être traités en harmonie avec celle-ci du point de vue de la nature et de la mise en œuvre des matériaux, notamment pour les enduits et couvertures qui doivent être réalisées avec le même matériau que la couverture principale, ou avec un matériau de substitution admis pour celle-ci.

Les garages préfabriqués constitués de plaques de ciment scellées entre des poteaux d'ossature formant des saillies sur la façade externe des parois sont interdits.

6 - Clôture

En bordure des voies, les clôtures doivent être édifiées à l'alignement.

Les clôtures sur rue seront constituées soit par :

- un mur plein couvert d'un enduit ;
- des éléments à claire-voie en bois, en PVC ou en métal avec mur bahut couvert d'un enduit doublé ou non d'une haie végétale ;
- d'une haie végétale doublée ou non d'un grillage (vert foncé, noir ou brun) maintenu par des piquets métalliques de la même tonalité.

En limite séparative, les clôtures peuvent être constituées entre autres :

- d'un grillage maintenu par des piquets métalliques de la même tonalité, doublé ou non d'une haie vive ;
- d'un mur en maçonnerie.

La hauteur maximum n'excédera pas 2 mètres et dans le cas de la présence d'un mur bahut, ce dernier mesurera le tiers de la hauteur de la clôture.

Dans le cas de plantation de haies végétales en limite séparative, elles doivent être plantées à au moins 0,50 mètre de la limite de terrain.

Ne sont pas soumis à cette règle de hauteur, la reconstruction d'une clôture existante, d'une hauteur supérieure à celle autorisée, la hauteur maximum dans ce cas étant celle de l'existant.

Dans tous les cas, sont interdits les tôles ondulées, les plaques de ciment et matière plastique, les imitations de matériaux tels faux bois, fausses pierres, les ouvrages compliqués, les formes ondulantes ou faussement décoratives pour les grilles, portes ou portails.

ARTICLE AU.12 - STATIONNEMENT

1 - Places de stationnement pour les véhicules motorisés

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

Il est exigé :

- pour les constructions à usage d'habitation : 1 place de stationnement par logement.
Dans le cas d'opération de 5 logements et plus, 10% des places créées seront destinées au stationnement des deux-roues motorisés.
- pour les constructions à usage d'habitation financées par un prêt aidé de l'Etat :
1 place de stationnement par logement ;

Les places commandées ne sont pas prises en compte pour le calcul réglementaire du nombre minimal de places à réaliser.

Les places de stationnement situées en surface doivent être réalisées en surface drainante afin de permettre l'absorption de l'eau par le terrain naturel.

2 - Places de stationnement pour les vélos

- pour l'habitat collectif : 1,5 m² par logement minimum et un local de 5 m² minimum.
- pour les constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif, une aire pour le stationnement des vélos devra être aménagée sur le terrain d'assiette du projet qui réponde à leurs besoins, d'une superficie minimum de 5 m².

L'espace nécessaire au stationnement des vélos doit être clos et couvert. Cet espace peut être intégré au bâtiment ou constituer une entité indépendante.

Le nombre de place de vélos selon la catégorie des bâtiments devra être conforme à l'arrêté du 30 juin 2022 relatif à l'application des articles L.113-18 à L.113-20 du Code de la Construction et de l'Habitation.

ARTICLE AU.13 - ESPACES LIBRES ET PLANTATIONS

Les projets de constructions doivent être étudiés en tenant compte d'une analyse paysagère du site (le terrain et son environnement) en respectant le principe de la conservation au maximum des éléments paysagers et plantations d'intérêt, en particulier les arbres. A cet égard l'importance de la protection paysagère dont doit bénéficier cette zone et la nécessité de lui conserver son caractère « vert » par une arborisation conséquente sont soulignées.

Les arbres ne nécessitant pas d'être abattus pour la réalisation de la construction et de sa desserte doivent être préservés sauf impossibilité technique ou si leur suppression est rendue nécessaire pour la sécurité des personnes et des biens et dans ce cas, remplacés par des arbres d'essence équivalente.

Les surfaces libres de toute construction ainsi que les surfaces délaissées des aires de stationnement doivent être conservées en espaces de pleine terre qui doivent être végétalisés et arborés. La superficie de ces espaces libres de toute construction, de pleine terre, doit être au moins égale à 30% de la surface totale de l'unité foncière.

Dans le cas où l'unité foncière se trouve sur plusieurs zones du P.L.U., chaque partie est soumise aux règles de la zone où elle se situe. Ainsi, chaque partie de l'unité foncière doit respecter le pourcentage de pleine terre relatif à la zone concernée.

Concernant les plantations, afin de préserver la biodiversité et lutter contre la faune et la flore exotiques envahissantes, une liste d'espèces végétales recommandées et une liste des plantes exotiques envahissantes d'Île-de-France à proscrire se situent respectivement en annexe 3 et 4 du présent règlement.

Les aires de stationnement doivent être paysagées.

Les dalles situées au-dessus des parkings souterrains devront bénéficier d'un traitement paysager avec un substrat d'une épaisseur minimale de 60 cm. Les espaces verts réalisés sur dalle doivent être conçus et mis en œuvre pour garantir la pérennité de la végétation.

Dans le cas de toiture terrasse végétalisée, l'épaisseur du substrat devra être égal ou supérieur à 30 cm.

ARTICLE AU.15 - PERFORMANCES ENERGETIQUES ET ENVIRONNEMENTALES

- 1 - Toute nouvelle construction devra assurer une gestion optimisée de l'énergie, de l'eau et des déchets pour répondre à la loi relative à la transition énergétique.
- 2 - Tout projet de construction neuve doit rechercher à répondre aux objectifs suivants :
 - Favoriser au mieux les apports solaires, la ventilation naturelle et l'exploitation des filières locales d'énergies renouvelables ;
 - Privilégier la lumière du jour en tant qu'élément de maîtrise des consommations d'électricité.
- 3 - Les systèmes individuels de production d'énergie solaires sont autorisés dans le respect des règles édictées dans l'article 11. Les installations solaires au sol ne sont pas autorisées.

TITRE 4 - DISPOSITIONS APPLICABLES AUX ZONES AGRICOLES

DISPOSITIONS REGLEMENTAIRES APPLICABLES A LA ZONE A

Description de la zone (extrait du rapport de présentation) :

Il s'agit d'une zone correspondant aux parties du territoire affectées à l'activité agricole. Seules les constructions liées à l'agriculture sont autorisées.

Certaines parties importantes de la zone A sont concernées par l'aléa inondation défini dans le PPRI de la vallée de la Seine et de l'Oise approuvé par arrêté préfectoral le 30 juin 2007.

SECTION 1 - NATURE DE L'OCCUPATION ET DE L'UTILISATION DU SOL

ARTICLE A.1 - OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL INTERDITES

- 1 - Les constructions à usage d'habitation excepté celles indiquées à l'article A.2.
- 2 - Les constructions à usage d'hébergement hôtelier.
- 3 - Les constructions à usage de bureaux.
- 4 - Les constructions à usage de commerces.
- 5 - Les constructions liées à l'artisanat.
- 6 - Les constructions liées à l'industrie.
- 7 - Les constructions liées à la fonction d'entrepôt excepté celles indiquées à l'article A.2.
- 8 - Les constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif excepté celles indiquées à l'article A.2.

ARTICLE A.2 - OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL SOUMISES A CONDITION

- 1 - A condition qu'ils soient directement nécessaires à l'exploitation agricole en respectant le caractère de la zone :
 - les bâtiments d'exploitation, installations ou ouvrages techniques nécessaires à la production agricole ;
 - les installations classées pour la protection de l'environnement nécessaires à la production agricole ;

- les constructions à usage d'habitation, l'agrandissement ou la réhabilitation des habitations existantes ainsi que les annexes qui leur sont complémentaires, dans la limite d'une construction par exploitation et d'une surface de plancher maximale totale de 300 m² (extensions comprises), sous réserve qu'elles soient regroupées autour du siège d'exploitation ;
 - les constructions nécessaires à l'accueil journalier des salariés de l'exploitation, dans la limite de ce qu'impose la législation sur le travail (vestiaires, sanitaire, réfectoire, salle de repos, ...) sous réserve qu'elles soient regroupées autour du siège d'exploitation. Ce principe de proximité pourra ne pas être appliqué en cas d'impossibilité technique, juridique ou économique dûment démontrée.
- 2 - Les aménagements suivants peuvent être autorisés, pour des activités de diversification ou de vente directe à la ferme ou sur site de production des produits de l'exploitation, s'inscrivant dans le prolongement de la production agricole et utilisant l'exploitation agricole comme support :
- l'aménagement d'un local permettant la vente directe des produits de l'exploitation à l'intérieur ou en extension d'un bâtiment technique (existant ou à construire et nécessaire à l'exploitation), à condition que la surface affectée à l'activité de vente directe n'excède pas 150 m² de surface de plancher. Ce principe de localisation (à l'intérieur ou en extension) pourra ne pas être appliqué en cas d'impossibilité technique, sanitaire, juridique ou économique dûment démontrée ;
 - l'agrandissement ou la réhabilitation des habitations existantes sont autorisés pour l'aménagement de chambres d'hôtes et de gîtes ruraux à hauteur de 30% maximum de la surface de plancher existante et sous réserve qu'elles soient regroupées autour du siège d'exploitation.
- 3 - A condition qu'ils soient directement nécessaires aux services publics :
- les installations, constructions ou ouvrages techniques, y compris ceux relevant de la réglementation sur les installations classées, sous réserve de démontrer la nécessité technique de leur implantation en zone agricole et qu'ils ne portent pas atteinte au caractère de la zone.
- 4 - Les extensions à condition qu'elles soient liées à une construction existante à usage d'habitation et qu'elles soient limitées à 15 m² d'emprise au sol.
- 5 - Dans les zones couvertes par le Plan de Prévention des Risques d'Inondations (P.P.R.I), les projets d'occupations ou d'utilisations du sol pourront être refusés ou soumis à prescriptions spécifiques indiquées dans le règlement du P.P.R.I.

SECTION 2 - CONDITION DE L'OCCUPATION DU SOL

ARTICLE A.3 - ACCES ET VOIRIE

1 - Accès

Pour être constructible, un terrain doit avoir un accès à une voie publique ou privée permettant la circulation automobile et en état de viabilité.

2 - Voirie

Les constructions et installations doivent être desservies par des voies publiques ou privées qui doivent permettre de satisfaire aux exigences de la sécurité, de la défense contre l'incendie et de la protection civile.

Toute installation agricole doit être aménagée de façon à être accessible aux engins agricoles.

ARTICLE A.4 - DESSERTE PAR LES RESEAUX

1 - Alimentation en eau potable

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

A défaut de branchement possible sur le réseau d'adduction publique, une desserte en eau par forage ou puits particulier est autorisée à condition que soit respecter les prescriptions de l'article R111-10 du Code de l'Urbanisme

2 - Assainissement

Le branchement à un réseau collectif d'assainissement de caractéristiques appropriées est obligatoire pour toute construction ou installation nouvelle engendrant des eaux usées.

Toutefois en l'absence d'un tel réseau, ou en cas d'impossibilité technique de s'y raccorder, toutes les eaux usées doivent être dirigées par des canalisations souterraines sur des dispositifs autonomes de traitement et d'évacuation conformément au règlement d'assainissement non collectif du Mesnil-le-Roi.

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

3 - Assainissement des eaux pluviales

Pour les constructions nouvelles, les eaux pluviales seront gérées à la parcelle, soit par puisard ou autre technique d'infiltration, soit dans un bac récupérateur.

Des dispositifs de récupération des eaux de pluie peuvent être installés sous réserve du respect de la législation en vigueur.

4 - Autres réseaux

La mise en souterrain des lignes de télécommunication, de télédistribution et des lignes électriques basse tension ainsi que des branchements, sera imposée chaque fois que les conditions techniques et économiques le permettent.

Tout constructeur doit réaliser les ouvrages de télécommunications, de télédistribution et les lignes électriques basse tension en terrain privé : ces ouvrages comprennent les conduites en souterrain entre les constructions et jusqu'en un point de raccordement avec le réseau public situé en limite de propriété privée / publique.

Les ouvrages de télécommunications doivent être conformes aux documents officiels en vigueur à la date de dépôt du permis de construire.

ARTICLE A.5 - CARACTERISTIQUES DES TERRAINS

Cet article n'est plus applicable.

ARTICLE A.6 - IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX VOIES PUBLIQUES ET PRIVEES ET EMPRISES PUBLIQUES

Les constructions ou installations sont interdites à moins de 6 mètres de l'alignement.

Cette interdiction ne s'applique pas :

- aux constructions ou installations liées ou nécessaires aux infrastructures routières ;
- aux services publics exigeant la proximité immédiate des infrastructures routières ;
- aux réseaux d'intérêt public ;
- à l'adaptation, la réfection ou l'extension des constructions existantes ;
- aux bâtiments destinés à la distribution d'énergie électrique ni aux ouvrages techniques liés aux constructions ;
- aux installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif.

ARTICLE A.7 - IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX LIMITES SEPARATIVES

Les constructions doivent, par rapport aux limites séparatives, s'écarter d'une distance au moins égale à la hauteur du bâtiment mesurée à l'égout du toit, sans pouvoir être inférieure à 7 mètres.

Cet article ne s'applique pas aux bâtiments destinés à la distribution d'énergie électrique ni aux ouvrages techniques liés aux constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif.

ARTICLE A.8 - IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS LES UNES PAR RAPPORT AUX AUTRES SUR UNE MEME PROPRIETE

La construction de plusieurs bâtiments non contigus est autorisée à condition que la distance horizontale comptée entre tous points des bâtiments, soit au moins égale à un minimum de 5 mètres.

Cette règle ne s'applique pas en cas de création d'annexe à la construction.

Cet article ne s'applique pas aux ouvrages, installations ou constructions nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif.

ARTICLE A.9 - EMPRISE AU SOL

Il n'est pas fixé de règle particulière sauf pour les extensions, à condition qu'elles soient liées à une construction existante à usage d'habitation, où l'emprise au sol ne peut excéder 15 m².

ARTICLE A.10 - HAUTEUR MAXIMUM DES CONSTRUCTIONS

- 1 - La hauteur maximale des constructions autorisée est de 10 mètres avec des adaptations possibles pour raisons techniques et fonctionnelles après accord des services compétents.
- 2 - Des hauteurs supérieures peuvent exceptionnellement être autorisées dans le cas de construction à caractère fonctionnel, pour raisons liées à des impératifs techniques, à condition de justifier d'une bonne intégration dans l'environnement.
- 3 - La hauteur maximale de l'extension, à condition qu'elles soient liées à une construction existante à usage d'habitation, est de 3,5 mètres.
- 4 - Ne sont pas soumis à ces règles de hauteur :
 - les équipements collectifs d'infrastructure et de superstructure lorsque leurs caractéristiques techniques l'imposent ;
 - l'aménagement et l'extension d'un bâtiment d'exploitation existant, d'une hauteur supérieure à celle autorisée, la hauteur maximum dans ce cas étant celle de l'existant.

ARTICLE A.11 - ASPECT DES CONSTRUCTIONS

1 - Aspect extérieur

Les constructions doivent présenter une simplicité de volume et une unité d'aspect et de matériaux permettant une bonne intégration dans le paysage.

Le permis de construire peut être refusé ou n'être accordé que sous réserve de l'observation de prescriptions spéciales si les constructions par leurs situations, 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 (article R. 111-27 du Code de l'Urbanisme).

Lorsque la construction à édifier doit s'intégrer dans un ensemble préexistant elle doit être en harmonie avec celui-ci notamment du point de vue des volumes et des couleurs.

Il est admis d'utiliser des techniques ou des matériaux innovants dans la mise en œuvre d'une démarche relevant de la qualité environnementale, de la performance énergétique ou de l'utilisation des énergies renouvelables en restant dans le cadre d'une bonne intégration dans le site.

Les menuiseries extérieures, les volets ou persiennes doivent être peints, patinés ou traités. Les couleurs primaires, le noir, l'anthracite, et les teintes vives sont interdites.

Les grilles et balcons en ferronnerie sont à traiter simplement, en barreaudage vertical de préférence, à l'exclusion de tous motifs et de tous profils compliqués.

L'implantation d'antennes paraboliques sur les façades des constructions, visibles depuis l'emprise publique, doit être traitée de façon à assurer leur intégration au bâti.

2 - Matériaux et revêtements

Les constructions, de quelque importance que ce soit, édifiées en matériaux présentant un caractère précaire sont interdites.

L'aspect et la couleur des matériaux de parement et des peintures extérieures doivent s'harmoniser entre elles et ne pas porter atteinte au caractère des sites ou paysages naturels ou urbains.

Les couleurs primaires, le noir, l'anthracite, et les teintes vives sont interdites en façade.

Dans le cas d'extension ou de constructions annexes, il est recommandé d'employer des matériaux s'intégrant harmonieusement avec l'existant.

Tant pour les murs des constructions que pour ceux des clôtures, les matériaux, ne présentant pas par eux-mêmes un aspect suffisant de finition (parpaings, briques creuses, carreaux de plâtre, ...), doivent être recouverts d'un enduit.

Les revêtements en panneaux industrialisés de décoration sont interdits. Il s'agit des panneaux de façades en plastique, en fibrociment, en PVC ou en métal.

Les murs des constructions réalisées sur sous-sols devront présenter une continuité d'aspect sur toute leur hauteur apparente, les parements extérieurs étant établis en principe au même aplomb.

Les pierres apparentes dispersées dans l'enduit sont interdites de même que les motifs fantaisistes formant relief et les faux joints.

3 - Volumes

Les volumes doivent être simples, s'accorder avec les volumes environnants et s'insérer dans l'ensemble existant en s'inscrivant dans le mouvement général des groupements anciens.

Les mouvements de terre créant un relief artificiel en surélévation apparente par rapport au sol naturel sont interdits.

4 - Annexes

Les annexes peuvent employer des matériaux différents de ceux du bâtiment principal auquel elles se réfèrent mais doivent s'intégrer harmonieusement avec l'existant.

Les annexes préfabriquées constituées de plaques de ciment scellées entre des poteaux d'ossature formant des saillies sur la façade externe des parois sont interdits.

Les annexes provisoires en tôle ondulée ou matériaux de récupération sont formellement interdites.

5 - Clôture

Les clôtures seront de préférence réalisées en grillage doublé ou non d'une haie vive et ne devront pas être supérieures à 2 mètres de hauteur.

ARTICLE A.12 - STATIONNEMENT

Le stationnement des véhicules correspondant aux besoins des constructions et installations doit être assuré en dehors des voies publiques, sur l'unité foncière.

Les places de stationnement situées en surface doivent être réalisées en surface drainante afin de permettre l'absorption de l'eau par le terrain naturel.

Dans le cadre de l'aménagement d'un local permettant la vente directe des produits de l'exploitation, il doit être prévu un parc de stationnement pour les visiteurs adapté aux besoins et paysager via des plantations. Son accès doit être sécurisé. Il doit présenter aucun risque pour la sécurité des usagers des voies publiques ou pour celle des personnes utilisant cet accès eu égard à la nature et à l'importance du trafic, ainsi qu'à la position et à la configuration de l'accès.

1 - A condition qu'ils soient directement nécessaires à l'exploitation agricole en respectant le caractère de la zone :

- les bâtiments d'exploitation, installations ou ouvrages techniques nécessaires à la production agricole ;

- les installations classées pour la protection de l'environnement nécessaires à la production agricole ;
 - les constructions à usage d'habitation, l'agrandissement ou la réhabilitation des habitations existantes ainsi que les annexes qui leur sont complémentaires, dans la limite d'une construction par exploitation et d'une surface de plancher maximale totale de 300 m² (extensions comprises), sous réserve qu'elles soient regroupées autour du siège d'exploitation ;
 - les constructions nécessaires à l'accueil journalier des salariés de l'exploitation, dans la limite de ce qu'impose la législation sur le travail (vestiaires, sanitaire, réfectoire, salle de repos, ...) sous réserve qu'elles soient regroupées autour du siège d'exploitation. Ce principe de proximité pourra ne pas être appliqué en cas d'impossibilité technique, juridique ou économique dûment démontrée.
- 2 - Les aménagements suivants peuvent être autorisés, pour des activités de diversification ou de vente directe à la ferme ou sur site de production des produits de l'exploitation, s'inscrivant dans le prolongement de la production agricole et utilisant l'exploitation agricole comme support :
- l'aménagement d'un local permettant la vente directe des produits de l'exploitation à l'intérieur ou en extension d'un bâtiment technique (existant ou à construire et nécessaire à l'exploitation), à condition que la surface affectée à l'activité de vente directe n'excède pas 150 m² de surface de plancher. Ce principe de localisation (à l'intérieur ou en extension) pourra ne pas être appliqué en cas d'impossibilité technique, sanitaire, juridique ou économique dûment démontrée ;
 - l'agrandissement ou la réhabilitation des habitations existantes sont autorisés pour l'aménagement de chambres d'hôtes et de gîtes ruraux à hauteur de 30% maximum de la surface de plancher existante et sous réserve qu'elles soient regroupées autour du siège d'exploitation.

ARTICLE A.13 - ESPACES LIBRES ET PLANTATIONS

Il n'est pas fixé de règle particulière. Il est toutefois rappelé que le défrichage est interdit dans les espaces boisés classés.

TITRE 5 - DISPOSITIONS APPLICABLES AUX ZONES NATURELLES

DISPOSITIONS REGLEMENTAIRES APPLICABLES A LA ZONE N

Description de la zone (extrait du rapport de présentation) :

La zone naturelle, dite N, est celle qu'il convient de conserver en raison de la qualité des sites et paysages et de leur caractère naturel. Elle concerne les zones boisées qui sont principalement concentrées sur la partie Sud de la commune, la zone ayant fait l'objet d'un aménagement paysager boisé à protéger correspondant à la couverture du tunnel de l'autoroute entre la grande terrasse et le viaduc enjambant la Seine, les jardins familiaux, la prairie communale et l'île Laborde.

Cette zone comporte trois sous-secteurs particuliers :

- *un sous-secteur Nb correspondant au lieu dit "La Gravillière", situé sous la terrasse de Saint-Germain-en-Laye, qui accueille un habitat pavillonnaire très diffus. Il n'a pas vocation à être densifié, mais doit permettre aux constructions existantes d'évoluer ;*
- *un sous-secteur Nha comprenant les sites du Clos de la Salle et des Prés du Marais (correspondant à la prairie communale) et qui ont obtenu le statut de Réserve naturelle régionale. Il s'agit également de zone dont le caractère humide a été identifié. Toute construction est interdite, excepté les aménagements légers de sports et de loisirs ;*
- *un sous-secteur Nh qui correspond aux zones humides situées en bord de Seine et au niveau de l'île Laborde, où toute construction est interdite ;*
- *un sous-secteur Nj, réservé aux jardins familiaux, où seuls des abris de jardin sont autorisés.*

Certaines parties de la zone N sont concernées par l'aléa inondation défini dans le PPRI de la vallée de la Seine et de l'Oise approuvé par arrêté préfectoral le 30 juin 2007.

SECTION 1 - NATURE DE L'OCCUPATION ET DE L'UTILISATION DU SOL

ARTICLE N.1 - OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL INTERDITES

- 1 - Les constructions à usage d'habitation, excepté les extensions des constructions à usage d'habitation sous certaines conditions mentionnées à l'article N.2 dans le sous-secteur Nb.
- 2 - Les constructions à usage d'hébergement hôtelier.
- 3 - Les constructions à usage de bureaux.
- 4 - Les constructions à usage de commerces.
- 5 - Les constructions liées à l'artisanat.
- 6 - Les constructions liées à l'industrie.

- 7 - Les constructions liées à la fonction d'entrepôt.
- 8 - Les dépôts de toute nature (matériaux, déchets, etc.)
- 9 - L'installation des caravanes, conformément aux dispositions des articles R. 111-33 et R. 111-34 du Code de l'Urbanisme.
- 10 - Les constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif, excepté celles mentionnées à l'article N.2.

De plus, dans les sous-secteurs Nh et Nha :

- 11 - Les affouillements et exhaussements du sol.
- 12 - Les constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif.

ARTICLE N.2 - OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL SOUMISES A CONDITION

- 1 - Les constructions et installations à condition qu'elles soient strictement liées aux espaces naturels et rendues nécessaires par leur exploitation, leur entretien, leur aménagement mesuré, leur mise en valeur ou leur gardiennage.
- 2 - Les constructions et ouvrages à usage d'équipements d'intérêt général dont la localisation est liée à des impératifs techniques et sous réserve qu'ils soient jugés compatibles avec le site et qu'ils ne portent pas atteinte au caractère de la zone.
- 3 - Les travaux, ouvrages ou installations nécessaires à la distribution de l'eau potable, au traitement et à l'évacuation des eaux usées, ainsi que les lignes de distribution d'énergie électrique à condition qu'ils ne portent qu'un préjudice minimum aux intérêts des activités rurales ou agricoles et qu'ils ne contrarient pas la protection des espaces naturels et notamment des espaces boisés et de l'espace paysager boisé en couverture du tunnel autoroutier.
- 4 - Dans les zones couvertes par le Plan de Prévention des Risques d'Inondations (P.P.R.I), les projets d'occupations ou d'utilisations du sol pourront être refusés ou soumis à prescriptions spécifiques indiquées dans le règlement du P.P.R.I.

De plus, pour le sous-secteur Nha :

Les aménagements légers de sports et de loisirs tels que agrès divers, tables de jeux, abris de jeux, matériels de jeux pour enfants, bancs, abris, ...

De plus, pour le sous-secteur Nb :

Pour les constructions à usage d'habitation dont la surface de plancher est inférieure à 80 m² : une extension de la construction est autorisée sous réserve que la totalité de la construction (extension comprise) ne dépasse pas 80 m² de surface de plancher.

Pour les constructions à usage d'habitation dont la surface de plancher est supérieure à 80 m² : aucune extension de la construction n'est autorisée.

Cette extension devra être réalisée au sol et dans le sens de la longueur du terrain définie par rapport à la façade (largeur) sur rue.

Quelque soit la surface de la construction à usage d'habitation, aucune surélévation n'est autorisée.

De plus, pour le sous-secteur Nj :

Les constructions à usage d'abri de jardin dans la limite de 10 m² par unité foncière.

SECTION 2 - CONDITION DE L'OCCUPATION DU SOL

ARTICLE N.3 - ACCES ET VOIRIE

1 - Accès

Pour être constructible, un terrain doit avoir un accès à une voie publique ou privée permettant la circulation automobile et en état de viabilité.

2 - Voirie

Les constructions et installations doivent être desservies par des voies publiques ou privées qui doivent permettre de satisfaire aux exigences de la sécurité, de la défense contre l'incendie et de la protection civile.

ARTICLE N.4 - DESSERTE PAR LES RESEAUX

1 - Alimentation en eau potable

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

A défaut de branchement possible sur le réseau d'adduction publique, une desserte en eau par forage ou puits particulier est autorisée à condition que soient respectées les prescriptions de l'article R111-10 du Code de l'Urbanisme.

2 - Assainissement

Le branchement à un réseau collectif d'assainissement de caractéristiques appropriées est obligatoire pour toute construction ou installation nouvelle engendrant des eaux usées.

Toutefois en l'absence d'un tel réseau, ou en cas d'impossibilité technique de s'y raccorder, toutes les eaux usées doivent être dirigées par des canalisations souterraines sur des dispositifs autonomes de traitement et d'évacuation conformément au règlement d'assainissement non collectif du Mesnil-le-Roi.

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

3 - Assainissement des eaux pluviales

Pour les constructions nouvelles, les eaux pluviales seront gérées à la parcelle, soit par puisard ou autre technique d'infiltration, soit dans un bac récupérateur, sauf impossibilité technique justifiée.

Des dispositifs de récupération des eaux de pluie peuvent être installés sous réserve du respect de la législation en vigueur.

4 - Autres réseaux

La mise en souterrain des lignes de télécommunication, de télédistribution et des lignes électriques basse tension ainsi que des branchements, sera imposée chaque fois que les conditions techniques et économiques le permettent.

Tout constructeur doit réaliser les ouvrages de télécommunications, de télédistribution et les lignes électriques basse tension en terrain privé : ces ouvrages comprennent les conduites en souterrain entre les constructions et jusqu'en un point de raccordement avec le réseau public situé en limite de propriété privée / publique.

Les ouvrages de télécommunications doivent être conformes aux documents officiels en vigueur à la date de dépôt du permis de construire.

ARTICLE N.5 - CARACTERISTIQUES DES TERRAINS

Cet article n'est plus applicable.

ARTICLE N.6 - IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX VOIES PUBLIQUES ET PRIVEES ET EMPRISES PUBLIQUES

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

ARTICLE N.7 - IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX LIMITES SEPARATIVES

Les constructions doivent, par rapport aux limites séparatives, s'écarter d'une distance au moins égale à la hauteur du bâtiment mesurée à l'égout du toit, sans pouvoir être inférieure à 6 mètres.

Cet article ne s'applique pas aux bâtiments destinés à la distribution d'énergie électrique ni aux ouvrages techniques liés aux constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif.

Pour le sous-secteur Nb :

L'extension des bâtiments d'habitation devra être réalisée au sol et dans le sens de la longueur du terrain définie par rapport à la façade (largeur) sur rue.

Pour le sous-secteur Nj :

Les abris de jardin peuvent s'implanter en limite séparative.

ARTICLE N.8 - IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS LES UNES PAR RAPPORT AUX AUTRES SUR UNE MEME PROPRIETE

La construction de plusieurs bâtiments non contigus est autorisée à condition que la distance horizontale comptée entre tous points des bâtiments, soit au moins égale à un minimum de 6 mètres.

Cette règle ne s'applique pas en cas de création d'annexe à la construction.

Cet article ne s'applique pas aux ouvrages, installations ou constructions nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif.

ARTICLE N.9 - EMPRISE AU SOL

Pour le sous-secteur Nb :

Pour les constructions à usage d'habitation dont la surface de plancher est inférieure à 80 m² : une extension de la construction est autorisée sous réserve que la totalité de la construction (extension comprise) ne dépasse pas 80 m² d'emprise au sol.

Pour le sous-secteur Nj :

Les abris de jardins ne dépasseront pas 10 m² d'emprise au sol.

ARTICLE N10 - HAUTEUR MAXIMUM DES CONSTRUCTIONS

Pour le sous-secteur Nb :

La hauteur totale des extensions des bâtiments d'habitation ne dépassera pas la hauteur des constructions existantes.

Pour le sous-secteur Nj :

La hauteur des abris de jardins ne devra pas être supérieure à 3 mètres.

ARTICLE N.11 - ASPECT DES CONSTRUCTIONS

Par le traitement de leur aspect extérieur, les constructions doivent être intégrées au paysage environnant, en tenant compte des caractéristiques du contexte naturel et du contexte urbain et des spécificités architecturales des constructions avoisinantes, dans lesquels elles s'insèrent.

Le choix des matériaux doit être effectué au regard des composantes du site dans lequel s'inscrit la construction afin de réduire son impact visuel et de garantir son insertion harmonieuse dans le paysage. Les matériaux précaires et de récupération sont interdits y compris pour les abris de jardin.

Le choix des couleurs doit être fait au regard du paysage dans lequel s'inscrit la construction afin de réduire son impact visuel. En outre, une harmonisation des couleurs à l'échelle de la construction doit être respectée.

L'autorisation d'utilisation du sol, de bâtir, pourra être refusée ou n'être accordée que sous réserve de prescriptions particulières, si l'opération en cause, par sa situation, ses dimensions, son architecture ou son aspect extérieur, est de nature à porter atteinte au caractère ou à l'intérêt des lieux avoisinants, aux sites, aux paysages naturels ou paysagers et à la conservation des perspectives monumentales.

Clôture

Les clôtures sur rue et en limite séparative seront constituées par une haie végétale doublée ou non d'un grillage de couleur vert foncé maintenu par des piquets métalliques de la même tonalité.

La hauteur maximum n'excédera pas 2 mètres. Ne sont pas soumis à cette règle de hauteur, la reconstruction d'une clôture existante, d'une hauteur supérieure à celle autorisée, la hauteur maximum dans ce cas étant celle de l'existant.

Pour les haies végétales en limite séparative, elles doivent être plantées à au moins 0,50 mètre de la limite de terrain.

En cas d'édification de grillage, celui-ci devra permettre le passage de la petite faune avec de petits espaces de passage de 10 cm de diamètre environ.

Pour le sous-secteur Nb :

Se référer à l'annexe 1 du présent document sur les types de clôture.

ARTICLE N.12 - STATIONNEMENT

Le stationnement des véhicules correspondant aux besoins des constructions ou exploitations, doit être assuré en dehors des voies publiques.

Les places de stationnement situées en surface doivent être réalisées en surface drainante afin de permettre l'absorption de l'eau par le terrain naturel.

ARTICLE N.13 - ESPACES LIBRES ET PLANTATIONS

Les plantations existantes doivent être maintenues. Si l'abattage ou la suppression de plantation est nécessaire, soit des plantations de remplacement seront réalisées, soit la régénération naturelle après coupe sera pratiquée.

Concernant les plantations, afin de préserver la biodiversité et lutter contre la faune et la flore exotiques envahissantes, une liste d'espèces végétales recommandées et une liste des plantes exotiques envahissantes d'Île-de-France à proscrire se situent respectivement en annexe 3 et 4 du présent règlement.

Les terrains indiqués aux documents graphiques comme "espace boisé classé" par une trame de point sont classés espaces boisés à conserver, à protéger ou à créer, en application de l'article L.130-1 du Code de l'Urbanisme.

Ce classement interdit tout changement d'affectation ou de mode d'occupation du sol de nature à compromettre la conservation, la protection ou la création de boisements. Nonobstant toute disposition contraire, il entraîne, de plein droit, le rejet de la demande d'autorisation de défrichement prévue aux livres II et III du Code Forestier.

ANNEXE 1 - TYPES DE CLOTURE POUR LA ZONE Nb

DESCRIPTION DES CLOTURES PRESCRITES

1. Grillage et haie champêtre

La clôture sera faite de grillage vert foncé, doublé d'une haie champêtre, taillée côté voie publique de façon à dissimuler le grillage. La clôture aura une hauteur limitée à 2 mètres.

Les portails ou les portes d'entrées, seront faits de grilles à barreaudage vertical de section ronde ou de planches de bois peintes et ajourées.

2. Grillage simple

La clôture sera faite d'un grillage vert foncé maintenu par des montants métalliques de la même teinte, elle aura une hauteur maximum de 2 mètres.

Les portails ou les portes d'entrées, seront faits de cadre à remplissage en grillage de même maille ou de planches de bois peintes et ajourées.

3. Lisse béton et haie taillée

La clôture consistera en une barrière en béton, pourvue de deux lisses et doublée d'une haie taillée dont la hauteur sera réglée sur la lisse la plus haute, à 1 mètre au plus.

4. Grillage et haie taillée

Le grillage devra être de couleur vert foncé ; juste derrière sera plantée une haie végétale, dépassant à travers le grillage, afin de le cacher. La haie devra être taillée. La haie et le grillage devront être de même hauteur, sans dépasser 1 mètre, la haie taillée peut être remplacée par des plantes grimpantes. Les portails ou les portes d'entrées, seront faits de grilles à barreaudage vertical de section ronde ou de planches de bois peintes et ajourées.

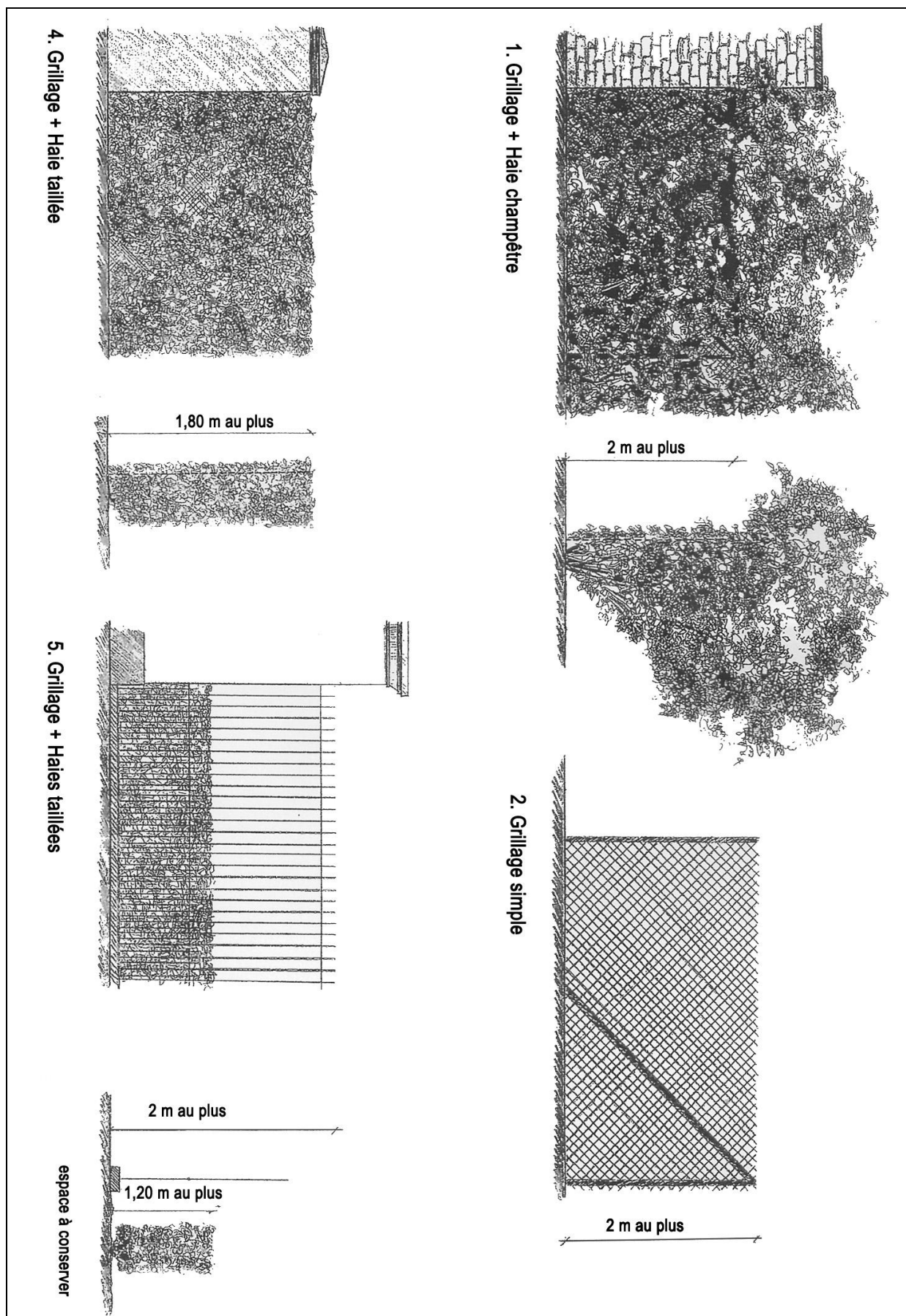
5. Grille et haie taillée

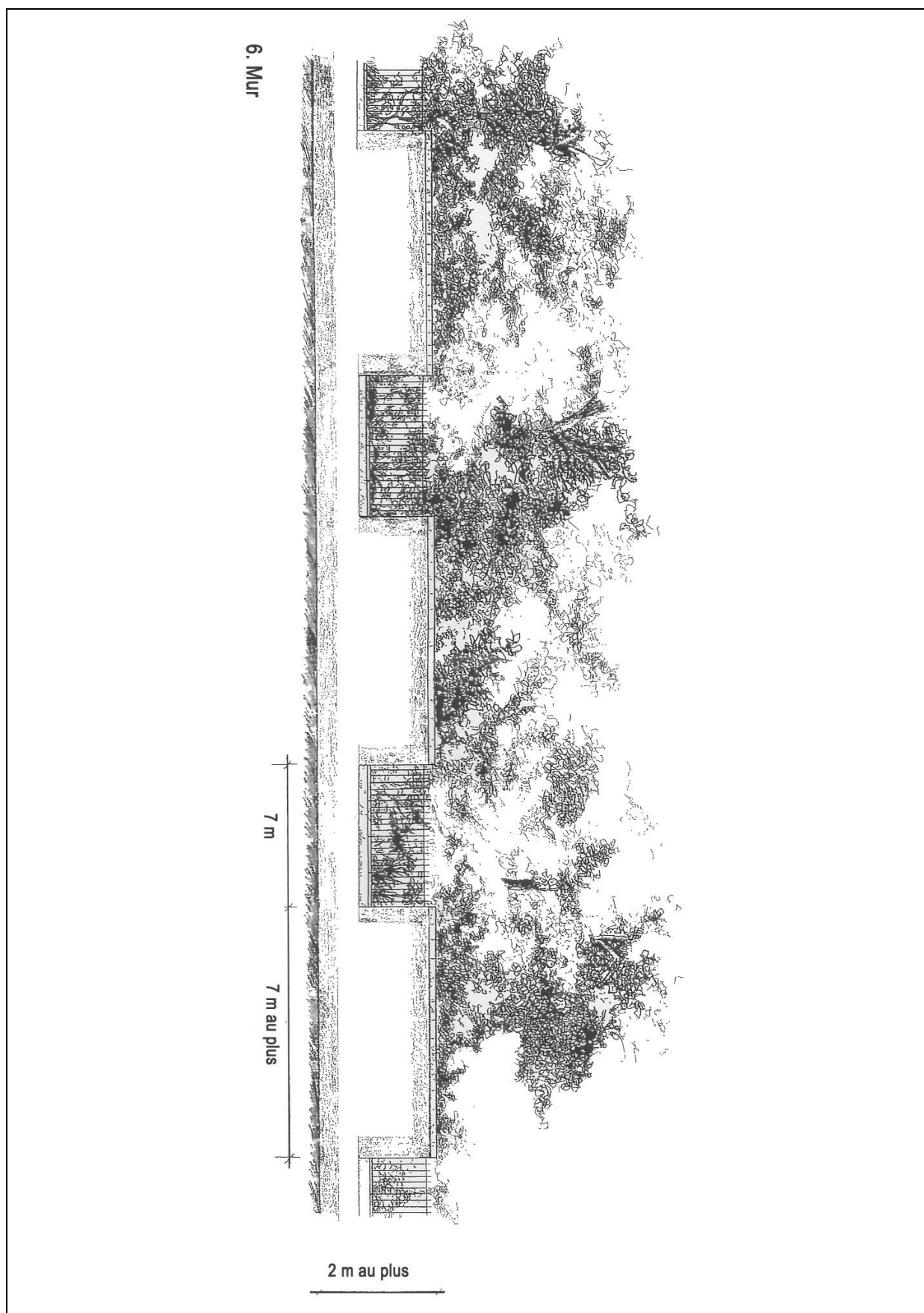
Ces grilles seront faites de barreaudage à section ronde et auront une hauteur maximum de 2 mètres. Une haie taillée à une hauteur de 1 mètre au plus sera plantée en retrait de 0,50 m au moins par rapport à la grille. La grille pourra être travaillée ou posséder des volutes ou autres ornements classiques au sommet ou à la base. Elle devra être peinte de couleur sombre, par exemple : noir, bleu-marine, vert foncé. De même, les portails ou les portes d'entrée seront garnis d'un barreaudage vertical de section ronde, ils pourront être travaillés ou posséder des volutes ou autres ornements classiques au sommet ou à la base. Ils devront être peints de couleur sombre, par exemple : noir, bleu-marine, vert foncé.

6. Mur

Le mur ne pourra dépasser 2 mètres de hauteur totale. Il sera en pierre meulière ou pierre taillée. Il sera couronné d'un chaperon fait de tuiles ou de briques.

Les murs d'une hauteur supérieure à 1,50 mètre ne pourront se poursuivre sur une longueur continue de plus de 7 mètres, sans être interrompu par une baie de 7 mètres d'ouverture, qui sera garnie d'une grille à barreaudage vertical de section ronde, posée sur un mur d'appui de 0,80 mètre au plus. Cette grille pourra être travaillée ou posséder des volutes ou autre ornements classiques au sommet ou à la base. Elle devra être peinte de couleur sombre, par exemple : noir, bleu-marine, vert foncé. De même, les portails ou les portes d'entrée seront garnis d'un barreaudage vertical de section ronde, ils pourront être travaillés ou posséder des volutes ou autre ornements classiques au sommet ou à la base. Ils devront être peints de couleur sombre, par exemple : noir, bleu-marine, vert foncé.





ANNEXE 2 - LES ÉLÉMENTS PATRIMONIAUX ET NATURELS
À PRÉSERVER AU TITRE DE L'ARTICLE L.151-19
DU CODE DE L'URBANISME

Article L. 151-19 du Code de l'Urbanisme

"Le règlement peut identifier et localiser les éléments de paysage et délimiter les quartiers, îlots, immeubles, espaces publics, monuments, sites et secteurs à protéger, à mettre en valeur ou à requalifier pour des motifs d'ordre culturel, historique ou architectural et définir, le cas échéant, les prescriptions de nature à assurer leur préservation."

Il s'agit à travers la protection de certains bâtiments et arbres, de pérenniser un paysage urbain ancien porteur de l'identité mesniloise et acteur de la qualité du cadre de vie. Cette protection vise, en effet, à éviter la disparition des constructions ou éléments paysagers.

Protection des bâtiments au titre de l'article L.151-19 du Code de l'Urbanisme

Section AB du cadastre

48 rue de la Marne - A protéger : Les bâtiments sur rue de la Marne
Réf. Cadastre : 641 - 642

1 rue Pasteur - A protéger : Le bâtiment
Réf. Cadastre : 9

3 rue Pasteur - A protéger : Les bâtiments
Réf. Cadastre : 10

4 rue Pasteur - A protéger : Le bâtiment ayant une façade sur rue
Réf. Cadastre : 242

42 rue de la Mame - A protéger : Le bâtiment
Réf. Cadastre : 275

Section AC du cadastre

Avenue de Poissy - A protéger : Le bâtiment principal
Réf. Cadastre : 3

8 rue Gambetta - A protéger : Le bâtiment principal
Réf. Cadastre : 204

Section AD du cadastre

1, 3 rue Camot - A protéger : Le bâtiment et son annexe rue Carnot
Réf. Cadastre : 487, 486

5, 7 rue Carnot - A protéger : Les bâtiments sur rue
Réf. Cadastre : 665, 666

9 rue Camot - A protéger : Le bâtiment
Réf. Cadastre : 243

10 rue Camot - A protéger : Le bâtiment, les clôtures
Réf. Cadastre : 214, 213

12 rue Carnot - A protéger : Les bâtiments, les clôtures
Réf. Cadastre : 708

27 rue de la Marne - A protéger : Les bâtiments, les clôtures
Réf. Cadastre : 218

25 rue de la Mame - A protéger : Le bâtiment, les clôtures
Réf. Cadastre : 395

24 bis rue de la Mame - A protéger : Le bâtiment, les clôtures
Réf. Cadastre : 447

26 rue de la Mame - A protéger : Le bâtiment, les clôtures
Réf. Cadastre : 491

28 rue de la Mame - A protéger : Le bâtiment sur rue
Réf. Cadastre : 228, 229

32 rue de la Mame - A protéger : Le bâtiment sur rue
Réf. Cadastre : 637

34 et 36 rue de la Marne - A protéger : Les bâtiments
Réf. Cadastre : 231

38 rue de la Marne - A protéger : Le bâtiment, la clôture
Réf. Cadastre : 234

31 bis rue de la Marne - A protéger : Le bâtiment
Réf. Cadastre : 242

33 et 35 rue de la Marne - A protéger : Les bâtiments
Réf. Cadastre : 240

37 rue de la Marne - A protéger : Les bâtiments
Réf. Cadastre : 702

39 rue de la Marne - A protéger : le bâtiment sur rue, à l'angle de la rue de la Marne et de la rue de l'Eglise
Réf. Cadastre : 238

6 rue de l'Eglise - A protéger : Les deux petits bâtiments existants
Réf. Cadastre : 237

10 rue de l'Eglise - A protéger : Le bâtiment sur la rue de la Marne
Réf. Cadastre : 236

6 rue de l'Eglise - A protéger : Le bâtiment
Réf. Cadastre : 701

2 rue de l'Eglise - A protéger : Le bâtiment
Réf. Cadastre : 372

2 rue de l'Eglise - A protéger : Le bâtiment
Réf. Cadastre : 250

1 Place du Général de Gaulle - A protéger : Le bâtiment

Réf. Cadastre : 249

2 rue de Romilly - A protéger : Le bâtiment principal et la clôture

Réf. Cadastre : 235

6 rue de Romilly - A protéger : Le bâtiment principal

Réf. Cadastre : 490

13Q Rue du Repos - A protéger : Le bâtiment

Réf. Cadastre : 470

13T Rue du Repos - A protéger : Le bâtiment

Réf. Cadastre : 471

24 Boulevard Littré - A protéger : Le bâtiment

Réf. Cadastre : 754

Rue de Romilly - A protéger : Les murs de clôture sur rue de Romilly en moellons apparents correspondant aux n°8 à 12 bis

Réf. Cadastre : 422, 423, 424, 425 et suite après croisement avec la rue du Repos

Section AE du cadastre

1 rue Jules Rein - A protéger : Le bâtiment principal

Réf. Cadastre : 414

5 avenue de la République - A protéger : Le bâtiment ancien

Réf. Cadastre : 393

41 ter rue Jules Rein - A protéger : Le bâtiment principal et ses annexes

Réf. Cadastre : 367

Section AK du cadastre

14 Rue du Général Leclerc - A protéger : Le bâtiment principal et ses annexes, les clôtures

Réf. Cadastre : 108 et 113

16 Rue du Général Leclerc A protéger : Le bâtiment sur rue

Réf. Cadastre : 8

18 Rue du Général Leclerc - A protéger : Le bâtiment sur rue

Réf. Cadastre : 312

Place du Général de Gaulle - A protéger : Le bâtiment sur place

Réf. Cadastre : 314

8 rue Camot - A protéger : Le bâtiment
Réf. Cadastre : 381

Rue des Poilus - A protéger : Le bâtiment
Réf. Cadastre : 382

Rue des Poilus - A protéger : Le bâtiment
Réf. Cadastre : 14

29 Rue des Poilus - A protéger : Le bâtiment
Réf. Cadastre : 15

Rue des Poilus - A protéger : Le bâtiment, le porche, les clôtures
Réf. Cadastre : 98

2, Chemin rural n°12 dit des Sablons - A protéger : Le bâtiment principal
Réf. Cadastre : 100

4, Chemin rural n°12 dit des Sablons - A protéger : Le bâtiment principal
Réf. Cadastre : 247

6, Chemin rural n°12 dit des Sablons - A protéger : Le bâtiment principal
Réf. Cadastre : 75

Rue du Général Leclerc - A protéger : Le puits
Ref. Cadastre : 137

Section AL du cadastre

Rue Maurice Berteaux - A protéger : Le bâtiment
Réf. Cadastre : 211

Rue du Général Leclerc - A protéger : Le bâtiment de la Mairie et le bâtiment situé dans la cour arrière
Réf. Cadastre : 227

Section AM du cadastre

17, Rue Pierre Curie - A protéger : Le bâtiment
Réf. Cadastre : 483

21, Rue Pierre Curie - A protéger : Le bâtiment
Réf. Cadastre : 419

9, Rue Pierre Curie - A. protéger : Le bâtiment
Réf. Cadastre : 492

Rue Pierre Curie - A. protéger : L'abreuvoir
Réf. Cadastre : 409

Place de Strasbourg - A protéger : Le bâtiment principal, la terrasse plantée existante, le mur de soutènement de la terrasse
Réf. Cadastre : 262

Place de Strasbourg - A protéger : Le bâtiment, le mur de clôture sur rue
Réf. Cadastre : 503

Place de Strasbourg - A protéger : Le bâtiment principal
Réf. Cadastre : 75

Place de Strasbourg - A protéger : Les bâtiments
Réf. Cadastre : 588, 589, 587

Place de Strasbourg - A protéger : Le bâtiment principal, sa dépendance sur rue et sa clôture
Réf. Cadastre : 435

Place de Strasbourg - A protéger : Le bâtiment principal
Réf. Cadastre : 69

9, Rue du Belloy - A protéger : Le bâtiment
Réf. Cadastre : 71

2 boulevard Paymal - A protéger : Le bâtiment
Réf. Cadastre : 321

2 boulevard Paymal - A protéger : Le bâtiment
Réf. Cadastre : 320

8 boulevard Paymal - A protéger : Les bâtiments
Réf. Cadastre : 35

8 boulevard Paymal - A protéger : Le bâtiment
Réf. Cadastre : 33

12 boulevard Paymal - A protéger : Les bâtiments
Réf. Cadastre : 34

3B boulevard Paymal - A protéger : Le bâtiment
Réf. Cadastre : 541

3 boulevard Paymal - A protéger : Le bâtiment
Réf. Cadastre : 546

9 boulevard Paymal - A protéger : Le bâtiment
Réf. Cadastre : 545

1, 1B Rue des Folies - A protéger : Le bâtiment
Réf. Cadastre : 263

2, Rue des Folies - A protéger : Le bâtiment
Réf. Cadastre : 544

4, Rue des Folies - A protéger : Le bâtiment
Réf. Cadastre : 548

6, Rue des Folies - A protéger : Le bâtiment
Réf. Cadastre : 550

4, Rue du Val - A protéger : Le bâtiment
Réf. Cadastre : 65

3, Rue du Belloy - A protéger : Le bâtiment
Réf. Cadastre : 597

5, Rue du Belloy - A protéger : Le bâtiment
Réf. Cadastre : 596

2, Rue des Marronniers - A protéger : Le bâtiment principal et sa clôture
Réf. Cadastre : 294

2, 4, 6, 8, 8 bis, 10, 14, 16, 18, 20, 22, 24 et 24bis rue Fould - A protéger : Les bâtiments principaux (à l'exception de leurs annexes)
Réf. Cadastre : 91, 90, 462, 553, 87, 86, 49, 46, 42, 459, 463, 554, 47, 481, 458

1, 3, 5, et 7 rue Fould - A protéger : Les bâtiments
Réf. Cadastre : 56, 55, 54, 261

7 bis rue Fould - A protéger : Le bâtiment principal, son annexe
Réf. Cadastre : 512

Rue Fould - A protéger : Le mur de soutènement et son garde-corps en prolongement de la rue Fould (avant le n°2), jusqu'à la rue Maurice Berteaux (au n°4)
Réf. Cadastre : 479

Le Clos de la Salle - A protéger : Les sculptures représentant deux lions situés dans le Clos de la Salle, dans l'axe du bâtiment principal situé 4 rue Maurice Berteaux
Réf. Cadastre : 479

4 rue Maurice Berteaux - A protéger: Le bâtiment principal, son annexe, la clôture ainsi que le mur de soutènement sur la rue Maurice Berteaux
Réf. Cadastre : 479

6 rue Maurice Berteaux - A protéger : Les bâtiments
Réf. Cadastre : 94

8 rue Maurice Berteaux - A protéger : Les bâtiments
Réf. Cadastre : 506, 505

7 rue des Champs fleuris - A protéger : Le bâtiment et sa clôture
Réf. Cadastre : 98

2 rue des Champs fleuris - A protéger : Le bâtiment et ses clôtures
Réf. Cadastre : 105

8 rue des Champs fleuris - A protéger : Le bâtiment
Réf. Cadastre : 478

17 rue des Champs fleuris - A protéger : Le bâtiment
Réf. Cadastre : 102

26 rue Maurice Berteaux - A protéger : Le bâtiment
Réf. Cadastre : 556, 555

30 rue Maurice Berteaux - A protéger : Le bâtiment sur rue et la clôture
Réf. Cadastre : 122

32 rue Maurice Berteaux - A protéger : Le bâtiment sur rue et son extension
Réf. Cadastre : 123

38 rue Maurice Berteaux - A protéger : Le bâtiment et la clôture
Réf. Cadastre : 139

6 impasse des Cheverrures - A protéger : Les bâtiments, le mur de clôture
Réf. Cadastre : 128

Impasse des Cheverrures - A protéger : Le bâtiment, le mur de clôture
Réf. Cadastre : 129

Impasse des Cheverrures - A protéger : Les bâtiments, le mur de clôture
Réf. Cadastre : 130

Rue des Cheverrures - A protéger : Les bâtiments, le mur de clôture.
Réf. Cadastre : 131

Rue des Cheverrures - A protéger : Les bâtiments, le mur de clôture
Réf. Cadastre : 132

Rue des Cheverrures - A protéger : Les bâtiments, le mur de clôture
Réf. Cadastre : 133

Rue des Cheverrures - A protéger : Les bâtiments, le mur de clôture
Réf. Cadastre : 275

Rue des Cheverrures - A protéger : Les bâtiments, le mur de clôture
Réf. Cadastre : 134

2 rue des Cheverrures - A protéger : Le bâtiment et la clôture
Réf. Cadastre : 552

4 rue des Cheverrures - A protéger : Le bâtiment et la clôture
Réf. Cadastre : 352

6 rue des Cheverrures - A protéger : Les bâtiments, le mur de clôture
Réf. Cadastre : 136 et 137

8 rue des Cheverrures - A protéger : Les bâtiments, le mur de clôture et le porche
Réf. Cadastre : 143

10 rue des Cheverrures - A protéger : Le bâtiment, le mur de clôture
Réf. cadastre: 144 et 145

12 rue des Cheverrures - A protéger : Le bâtiment, le mur de clôture
Réf. Cadastre : 496

5/7 Rue des Cheverrures - A protéger : Les bâtiments
Réf. Cadastre : 157, 159

9 Rue des Cheverrures - A protéger : Le bâtiment
Réf. Cadastre : 164

11 Rue des Cheverrures - A protéger : Le bâtiment
Réf. Cadastre : 165

4 Rue du Buisson Richard - A protéger : Le bâtiment
Réf. Cadastre : 385

20bis Rue du Buisson Richard - A protéger : Le bâtiment
Réf. Cadastre : 516

24 Rue du Buisson Richard - A protéger : Le bâtiment
Réf. Cadastre : 239

17 Rue du Buisson Richard - A protéger : Le bâtiment
Réf. Cadastre : 169

19 Rue du Buisson Richard - A protéger : Le bâtiment
Réf. Cadastre : 170

Section AS du cadastre

Route du Pecq - A protéger : Le bâtiment
Réf. Cadastre : 272

Repérage sur le plan des éléments patrimoniaux et paysagers à protéger au titre de l'article L.151-19 du Code de l'Urbanisme

Protection des végétaux au titre de l'article L.151-19 du Code de l'Urbanisme

1. Double alignement de marronniers très vieux le long d'un chemin depuis la route du Pecq, parcelles ZA n°25 et 43
2. Cheminement d'arbres existants entre les résidences : la Grille Royale, le Clos du Mesnil et le Belloy (essences diverses), allée Le Nôtre
Alignements d'arbres le long de la voie privée au sein de la résidence le Clos du Mesnil (peupliers d'Italie, platane, érable plane, marronnier et deux cèdres)
Alignements d'arbres le long de l'allée Le Nôtre de la résidence Le Belloy à celle du parc du Belloy (essences diverses), cèdre, parcelles AM n°186, 252, 131, 35, 196, 186
3. Ensemble de marronniers, érables sycomores, platanes, peupliers d'Italie le long de la rue Pierre Curie, un platane et un cèdre isolé au Nord-Ouest de la parcelle
4. Alignement de Prunus et de Lilas des Indes le long du boulevard Paymal
5. Un pin noir sur propriété, parcelle AM n°584, avenue des Marronniers
6. Un pin noir et un cèdre sur propriété, parcelle AM n°8a, 11 avenue des Marronniers
7. Un pin noir, frêne et suite de grands tilleuls, parcelle AM n°14, 19 avenue des Marronniers
8. Propriété très arborée : trois érables sycomores, quatre marronniers, un robinier, des marronniers, des ifs, deux tilleuls, deux arbres de Judée, trois sapins bleus, un cèdre, parcelle AM n°294, 18 avenue des Marronniers
9. Ensemble d'érables sur propriété, parcelle AM n°32, 16 boulevard Paymal
10. Ensemble d'arbres sur propriété : deux pins noirs, un épicéa, deux arbres de Judée, parcelles AM n°57 et 58, boulevard Paymal
11. Groupe de deux marronniers, un érable plane, un tilleul, deux gros tilleuls et un if, sur propriété, parcelle AM n°329, rue de Fould
12. Ensemble d'arbres sur propriété, parcelle AM n°486, rue Ramponneau
13. Ensemble d'arbres sur propriété, parcelle AM n°503, 2 place de Strasbourg
14. Propriété arborée (essences diverses, surtout érables sycomores) et un ailante (ou Faux vernis du Japon), parcelles AM n°492 et n°493, 9 rue Pierre Curie
15. Ensemble d'arbres sur propriété : marronniers, tilleuls, érables et buis très vieux, parcelle AM n°479, 19 rue des Champs Fleuris
16. Un gros tilleul et un marronnier à proximité, parcelle AM n°479, 19 rue des Champs Fleuris
17. Deux marronniers, quelques érables, robiniers, tilleuls, parcelle AM n°479, 19 rue des Champs Fleuris

18. Ensemble d'arbres sur propriété, parcelle AM n°479, 19 rue des Champs Fleuris
19. Ensemble de résineux (pins noirs et sylvestres) et alignement d'arbres d'essences diverses mais surtout érables le long des clôtures sur propriété, parcelle AM n°479, 19 rue des Champs Fleuris
20. Essences diverses sur propriété, parcelle AM n°328, rue des Champs fleuris
21. Essences diverses sur propriété, parcelle AM n°116, rue des Champs fleuris
22. Propriété arborée : sapins bleus, cèdres, ifs, charmes, tilleuls, parcelle AM n°479, chemin rural n°20
23. Grande propriété arborée : pins noirs, cèdres, épicéas, pins sylvestre et noir, un cèdre, parcelles AM n°278, 220, 221, 222, 223, 224, 225, 279, 34 rue du Buisson Richard
24. Pins noirs et cèdre, parcelle AM n°488, 31 rue du Buisson Richard
25. Pins noirs et sylvestres sur propriétés, parcelles AM n°466, 467, 469, 578, 28 / 30 rue du Buisson Richard
26. Pins noirs et sylvestres sur propriétés, parcelles AM n°422, 468, 238, 242, 26 rue du Buisson Richard
27. Peupliers d'Italie et résineux divers (pins noirs, ...) sur propriété, parcelle AL n°159, chemin rural n°14, 4 à 8 rue du Buisson Richard
28. Suite de feuillus divers dont un marronnier et un frêne sur propriété, parcelles AL n°204, 232 à 249, 1 à 17 allée du Manège
29. Essences diverses sur propriétés, parcelles AI n°9, 10, 178, 14, 15, 174, 175, 17, 181, 176, 33, 35, 37, 38, 39, 40, 41, 44, 46, rue Jules Rein
30. Cèdres sur propriété, parcelle AL n°84, 7-9 rue Maurice Berteaux
31. Un noyer et un érable parcelles AN 166, 167, 11 ter rue Maurice Berteaux
32. Ensemble de trois saules Marsault sur propriété, parcelles AN n°152 et 154 chemin du Clos de la Salle
33. Un alignement de peupliers, parcelle AN n°20, pôle commercial 45 rue Maurice Berteaux
34. Tilleuls et pins noirs sur propriété, parcelle AK n°249, 29 chemin des Graviers
35. Résineux sur propriété, parcelles AL n°23 et 24, 96 rue Jules Rein
36. Trois épicéas, un marronnier sur propriété, parcelle AI n°180, 85 rue Jules Rein
37. Propriété arborée dont un cèdre et alignements (tilleuls, marronniers) parcelle AE n°367, 41 à 41 ter rue Jules Rein

38. Essences diverses de feuillus, parcelle ZC n°27, chemin du Clos de la Salle
39. Jardin boisé sur propriété : cyprès, sapin bleu, feuillus divers, parcelles AE n°329 et 332, rue Jules Rein
40. Cèdre sur propriété, parcelle AE n°80, angle avenue de la République et rue des Terrasses
41. Marronniers sur propriété, parcelle AE n°424, 7 bis rue Jules Rein
42. Parc arboré de la maison de retraite de Champsfleur : marronniers, érables sycomores, un cèdre, hêtre, tilleuls, pin noir, catalpa, tilleul, sapin bleu, peupliers, parcelles AE n°273 et 393, 1 à 5 avenue de la République
43. Double alignement de tilleuls plus un platane sur propriété, parcelle AE n°231, 7 avenue de la République
44. Alignement de tilleuls sur propriété, parcelle AE n°77, 12 rue des Terrasses
45. Un cèdre sur propriété, parcelle AC n°491, 2 avenue Marceau
46. Un noyer sur propriété, parcelle AE n°364 chemin de l'île Laborde
47. Deux épicéas, un cèdre sur propriété, parcelles AE n°370 et 151, 10-12 rue de Belle Vue
48. Un noyer sur propriété, parcelle AE n°138 chemin de l'île Laborde
49. Un noyer sur propriété, parcelle AE n°147 chemin de l'île Laborde
50. Ancien parc boisé sur propriété : noyer, érable, tilleul, platane, peuplier ; un alignement (érables et un noyer), parcelle AE n°162 chemin de l'île Laborde
51. Ancien parc boisé sur lotissement : quatre cèdres, un pin noir, un robinier, un alignement (platane, tilleul, marronnier) et un alignement de tilleuls, parcelles AD n°580, 581, 573, 574, 538, 539, 583, 579, 584, 578, allée des Cèdres
52. Propriété arborée, nombreux vieux arbres (tilleuls, érables) et alignement de tilleuls, parcelle AD n°706, 2 rue Jules Rein
53. Un tilleul sur propriété, parcelle AD n°618, 38 boulevard Emile Littré
54. Cèdres, tilleuls, robiniers parcelle AD n°104, 36 boulevard Emile Littré
55. Un marronnier, un érable, trois tilleuls et un pin de Weymouth (ou Himalaya), un cèdre sur propriété, parcelles AD n°714 et 715, 34 et 34 bis boulevard Emile Littré
56. Un noyer, sur propriété, parcelle AD n°133, 16 boulevard Emile Littré
57. Deux pins noirs, un épicéa sur propriété, parcelles AD n°643, 6 boulevard Emile Littré

58. Un cèdre plus des résineux divers sur propriété, parcelles AD n°165, 463, 461, 2 rue des Poilus
59. Un cèdre plus des résineux divers sur propriété, parcelles AD n°162, 747 à 752, 4 rue des Poilus
60. Un groupe d'érables sur propriétés, parcelles AD n°478, 479 et 634, 15 à 17 boulevard Emile Littré
61. Un marronnier et un tilleul sur propriété, parcelle AD n°771, 11 boulevard Emile Littré
62. Ensemble de pins noirs sur propriété, parcelle AK n°75, 6 chemin des Sablons
63. Ensemble de pins noirs, un vieux cèdre sur propriété, parcelle AK n°247, 4 chemin des Sablons
64. Groupe d'arbres (tilleuls, marronniers, pins noirs), un robinier et un double alignement de tilleuls sur propriété, parcelle AK n°88, 25 chemin des Gravieres
65. Zone boisée (chênes, érables, tilleuls) sur propriétés parcelles AK n°109, 110 et 111, 14 à 18 chemin des Gravieres
66. Propriété arborée dont un platane, alignement de tilleuls et de marronniers, un frêne, parcelle AD n°491, 26 rue de la Marne
67. Un cèdre sur propriété, parcelle AD n°241, 31 rue de la Marne
68. Propriété arborée : tilleuls, érables, un épicéa, un if, un cèdre, parcelle AD n°447, 24 bis rue de la Marne
69. Alignement de tilleuls, un châtaigner et deux épicéas, parcelles AD n°426, 427, 428, 9 à 13 rue du Repos
70. Propriété arborée : un séquoia, un cèdre, tilleuls et marronniers, alignement de marronniers, parcelles AD n°442, 453, 2 bis rue du Repos et 20 rue de la Marne
71. Zone boisée, parcelles AD n°63 et 64, rue du Repos
72. Un tilleul, un cèdre, un marronnier, un épicéa, un noyer et un séquoia sur propriétés, parcelles AB n°645, 646, 643, 644, rue de la Marne
73. "le Pré aux papillons", ensemble d'arbres : acacias boules, sycomores, tilleuls, pruniers, cerisiers sauvages, parcelles AB n° 153, 281, 336 rue des Sycomores, rue du Haut de la Girouette
74. Un cèdre de l'Atlantique sur propriété, parcelle AC n°624, 4 bis impasse Beauséjour
75. Un cèdre sur propriété, parcelle AD n°500, 24 rue des Poilus
76. Un cèdre sur propriété, parcelle AC n°711, 7 rue Jean Jaurès

77. Un tilleul et un cèdre sur propriété, parcelles AC n°525, 526, 8bis et 8 ter rue Victor Hugo
78. Un cèdre et un tulipier de virginie à bois jaune sur propriété, parcelle AC n°414, 43 rue de la Procession
79. Un pin noir d'Autriche sur propriété, parcelle AC n°707, 84T avenue Gambetta
80. Un cèdre sur propriété, parcelle AD n°520, 36 rue des Acacias
81. Un cèdre sur propriété, parcelle AD n°501, 16 rue de Romilly
82. Un tulipier de virginie à bois jaune sur propriété, parcelle AB n°198, 10 rue Aristide Briand
83. Alignements existants (marronniers, saules, peupliers, tilleuls et érables) et un cerisier du Japon, parcelle AB n°657, rue des Acacias, rue de Romilly, rue Aristide Briand, boulevard Pasteur
84. Alignements existants (marronniers, saules, peupliers, tilleuls et érables), parcelle AB n°312, rue de Romilly, rue des Acacias, boulevard Pasteur
85. Un cèdre sur propriété, parcelle AB n°222, 17 rue du Repos
86. Un cèdre sur propriété, parcelle AB n°669, 17 rue de Romilly
87. Un cèdre sur propriété, parcelle AB n°697, 25 boulevard Pasteur
88. Tulipiers dans résidence, parcelle AB n°621, Domaine de l'Orée du Bois
89. Alignements existants (marronniers, saules, prunus, peupliers, tilleuls et érables) et saules pleureurs, parcelles AB n°90, 261, 262, rue des Peupliers, rue des Grands Champs, rue des Tilleuls, boulevard Pasteur
90. Alignements existants de marronniers, parcelle AB n°316, boulevard Pasteur, rue des Sycomores
91. Espace boisé sur propriété, parcelle AN n°149 rue Maurice Berteaux
92. Cèdre, parcelle AD n°353, 14 rue de Romilly
93. Pin noir et cèdre, parcelle AB n°313, 76 avenue Gambetta
94. Hêtre rouge et cèdre, parcelles AB n°204, 205, 8 avenue Gambetta
95. Ensemble boisé, parcelle AE n°369, 5 rue de Belle Vue
96. Marronnier, parcelle AE n°58, 1B rue de Belle Vue
97. Platane, parcelle AE n°353, 1 rue de Belle Vue
98. Cèdre, parcelles AN n°162, 163, 164, 165, 11 rue Maurice Berteaux

Repérage sur le plan des éléments patrimoniaux et paysagers à protéger au titre de l'article L.151-19 du Code de l'Urbanisme

ANNEXE 3
LISTE DES VÉGÉTAUX RECOMMANDÉS

Il s'agit ici de recommandations pour les plantations dont l'objectif est de renforcer la qualité des paysages de la commune.

Grâce à un code couleurs, qui va du vert (fort intérêt) au rouge (sans intérêt), les végétaux ont été classés en fonction de leurs intérêts écologiques. Les arbres à fruits consommables par la faune, les fleurs pouvant être exploitées par les insectes, la présence d'un cortège biologique, les feuillages et branchages pouvant servir d'abris et d'alimentation à la petite faune, ont par exemple un fort intérêt écologique. Ainsi, il est possible de composer des aménagements paysagers qui constituent également des refuges pour la faune et la flore sauvage urbaine.

Ces plantations ne suffisent toutefois pas à elles-seules pour assurer la bonne préservation et le développement de la biodiversité. Il est nécessaire que les modes d'entretien utilisés pour le développement de ces végétaux ne soient pas agressifs. Il est préférable de recourir à une pratique "zéro phyto" qui écarte tous les produits "phyto pharmaceutiques" dans la gestion des espaces verts.

Le tableau ci-après apporte un certain nombre d'informations utiles aux habitants pour la plantation d'arbres ou d'arbustes, notamment relatives à la hauteur et à la largeur (ou diamètre de l'arbre) du branchage du végétal à maturité. Ces deux dimensions (hauteur et diamètre) définissent le cylindre de vie qu'occupera l'arbre adulte, au terme d'au moins 30 ans d'existence. Ce volume permet de déterminer les emplacements à privilégier pour sa plantation sur la parcelle, lui permettant d'atteindre sa pleine expression écologique. En effet, l'intérêt écologique d'un arbre ou d'un arbuste croît fortement avec son âge ; ces derniers ne peuvent être considérés comme du simple mobilier décoratif.

Afin de leur permettre de remplir pleinement leurs rôles écologiques, il est nécessaire d'accorder une réelle attention à ces systèmes vivants. Ainsi, les arbres à feuilles caduques peuvent être privilégiés afin de dégager des espaces ombragés sur la parcelle durant l'été, et favoriser un éclairage naturel de la parcelle l'hiver après la chute de leurs feuilles. La hauteur des végétaux, couplée à la densité du feuillage, doit permettre d'appréhender les difficultés à venir concernant les ombres portées sur l'habitation. Les végétaux épineux seront de préférence écartés des zones de passage et pourront renforcer l'efficacité d'une haie ou d'une zone de refuge pour la faune.

Les plantes couvre-sol peuvent quant à elles être préférées au gazon, qui exerce une compétition trop importante pour l'eau et l'alimentation, sans pour autant générer une diversité de niches écologiques favorable au développement de la biodiversité.

Cette liste de végétaux recommandées se réfère à l'Arboretum de Roger Vilmorin situé sur la commune de Verrières-le-Buisson (dans l'Essonne), aux travaux de la société Vilmorin ainsi qu'aux végétaux autochtones typiques de la région Ile-de-France.

POUR LES ARBRES

Légende du tableau	
Code couleur de l'intérêt écologique	
	Très fort
	Fort
	Bon
	Faible
	Sans
	Espèces autochtones (espèces locales)
	Espèces allochtones (espèces importées)

Qu'est-ce-qu'un "nom vernaculaire" ?

En biologie, un nom vernaculaire est un nom commun ou un nom usuel, en langue locale, donné à une ou plusieurs espèces animales ou végétales dans son pays ou sa région d'origine. Par exemple, le *Hêtre faillard* est le nom vernaculaire du *Fagus sylvatica*.

POUR LES ARBRES							
Degré d'intérêt pour la biodiversité	Nom latin	Nom vernaculaire	Hauteur (en m)	Diamètre de l'arbre (en m)	Port	Sol	Exposition
	<i>Prunus avium</i>	Merisier	15	7	Couronne ovoïde	Ordinaire	Plein soleil
	<i>Prunus padus</i>	Cerisier à grappes	12+	7	Colonnaire pyramidal	Ordinaire	Plein soleil
	<i>Prunus sargentii</i>	Cerisier à fleurs	12	8	Couronne étalée	Ordinaire	Plein soleil
	<i>Prunus sargentii</i> "Accolade"	Cerisier du Japon (fleurs roses doubles)	12	8	Couronne étalée	Ordinaire	Plein soleil
	<i>Prunus serrula</i>	Cerisier du Japon (fleurs roses doubles)	8+	6	Couronne arrondie	Ordinaire	Plein soleil
	<i>Prunus domestica</i>	Prunier	5	5	Sphérique	Frais ou léger	Plein soleil
	<i>Prunus domestica</i> subsp. <i>syriaca</i>	Mirabellier	5	5	Sphérique	Frais ou léger	Plein soleil
	<i>Pyrus communis</i>	Poirier commun	10	8	Sphérique	Ordinaire	Plein soleil
	<i>Pyrus cordata</i>	Poirier feuille en cœur	10	5	Pyramidal	Ordinaire / Frais ou léger	Plein soleil
	<i>Pyrus calleryana</i> "Chantecler"	Poirier à fleurs	15	6	Pyramidal	Profond	Plein soleil
	<i>Pyrus amygdaliformis</i>	Poirier à feuilles d'amandier	4+	3	Sphérique	Ordinaire	Plein soleil
	<i>Malus sylvestris</i>	Pommier sauvage	9	7	Sphérique	Ordinaire	Plein soleil
	<i>Malus Coccinella</i>	Pommier à fleurs	4+	4	Étalé	Ordinaire	Plein soleil Mi ombre
	<i>Malus arnoldiana</i>	Pommier d'ornement	4	4	Sphérique	Ordinaire	Plein soleil
	<i>Malus</i> "Evereste"	Pommier d'ornement	7	5	Ovoïde	Ordinaire	Plein soleil
	<i>Prunus dulcis</i>	Amandier	8	6	Ovoïde	Ordinaire	Plein soleil
	<i>Crataegus monogyna</i>	Aubépine épineux	10	8	Sphérique	Ordinaire	Plein soleil
	<i>Crataegus laevigata</i> : Paul's Scarlet	Aubépine épineux	6	6	Sphérique	Ordinaire	Plein soleil
	<i>Crataegus laevigata</i> : Rosea Pleno	Aubépine épineux	6	6	Sphérique	Ordinaire	Plein soleil

Degré d'intérêt pour la biodiversité	Nom latin	Nom vernaculaire	Hauteur (en m)	Diamètre de l'arbre (en m)	Port	Sol	Exposition
	<i>Crataegus prunifolia</i>	Aubépine américaine	8	6	Ovoïde	Ordinaire	Plein soleil
	<i>Crataegus coccinea</i>	Aubépine américaine	7 à 10	6	Sphérique	Ordinaire	Plein soleil
	<i>Sambucus nigra</i>	Sureau rouge	6	6	Ovoïde	Ordinaire	Plein soleil
	<i>Sorbus occuparia</i>	Sorbier des oiseleurs	15	7	Sphérique	Ordinaire	Plein soleil
	<i>Sorbus aria</i>	Aliser blanc	15	8	Sphérique	Profond	Plein soleil
	<i>Sorbus torminalis</i>	Alisier torminal	15	10	Etalé	Profond	Plein soleil
	<i>Sorbus domestica</i>	Cormier	15	8	Sphérique	Profond	Plein soleil
	<i>Sorbus alnifolia</i> "Subcordata"	Sorbier à feuille d'aulne	12	5	Etalé	Ordinaire	Plein soleil
	<i>Ficus carica</i>	Figuier comestible	5	6	Demi-sphérique ras du sol	Ordinaire / Frais ou léger	Plein soleil
	<i>Diospyros kaki</i>	Plaqueminier ou Kaki	6	3	Sphérique	Frais ou léger	Plein soleil
	<i>Diospyros lotus</i>	Plaqueminier lotier	12	7	Ovoïde	Frais ou léger	Plein soleil
	<i>Tilia platyphyllos</i>	Tilleul à grandes feuilles	35	25	Ovoïde	Ordinaire / Frais ou léger	Plein soleil Mi ombre
	<i>Tilia cordata</i>	Tilleul a petites feuilles	25	15	Ovoïde	Ordinaire / Frais ou léger	Plein soleil Mi ombre
	<i>Tilia tomentosa</i>	Tilleul argenté	30	25	Ovoïde	Ordinaire / Frais ou léger	Plein soleil Mi ombre
	<i>Tilia henryana</i>	Tilleul à feuilles ciliées	25	25	Ovoïde	Ordinaire / Frais ou léger	Plein soleil Mi ombre
	<i>Castanea sativa</i>	Châtaigner	30	20	Ovoïde	Ordinaire	Plein soleil
	<i>Corylus avellana</i>	Noisetier	6	5	Ovoïde, fuseau	Ordinaire	Plein soleil
	<i>Ilex aquifolium</i>	Houx	25	8	Colonnaire - Pyramidal	Ordinaire	Plein soleil Mi ombre
	<i>Ilex aquifolium</i>	Houx	25	8	Colonnaire - Pyramidal	Ordinaire	Plein soleil Mi ombre

Degré d'intérêt pour la biodiversité	Nom latin	Nom vernaculaire	Hauteur (en m)	Diamètre de l'arbre (en m)	Port	Sol	Exposition
	Morus alba	Mûrier commun	10	10	Demi sphérique		
	Morus australis	Mûrier platane	10	10	Demi sphérique	Ordinaire	Plein soleil Mi ombre
	Taxus baccata	If	15	10	Colonnaire - Pyramidal		
	Fagus sylvatica	Hêtre	25	20	Pyramidal	Ordinaire	Plein soleil Mi ombre
	Fagus sylvatica asplenifolia	Hêtre à feuille de fougère	20	15	Pyramidal	Ordinaire	Plein soleil Mi ombre
	Fagus sylvatica fastigiata	Hêtre fastigié	20	10	Fuseau	Ordinaire	Plein soleil Mi ombre
	Fagus sylvatica "Pendula"	Hêtre pleureur	8	10	Demi sphérique	Ordinaire	Plein soleil Mi ombre
	Fagus sylvatica purpurea	Hêtre pourpre	20	15	Pyramidal	Ordinaire	Plein soleil Mi ombre
	Fraxinus excelsior	Fresnes commun	30	20	Pyramidal	Argileux	Plein soleil
	Fraxinus ornus	Frêne à fleurs	15	15	Sphérique	Argileux	Plein soleil
	Fraxinus oxycarpa Raywood	Frêne	15	15	Sphérique	Argileux	Plein soleil
	Fraxinus pensylvanicum	Frêne de Pennsylvanie	18	9	Ovoïde	Argileux	Plein soleil
	Fraxinus sieboldiana	Frêne à fleurs	4	4	Sphérique	Ordinaire / Argileux	Plein soleil
	Fraxinus ornus "Meczek"	Frêne à fleurs	6	6	Sphérique	Ordinaire / Argileux	Plein soleil
	Fraxinus mariesi	Frêne à fleurs	6	5	Sphérique	Ordinaire / Argileux	Plein soleil
	Fraxinus angustifolia	Frêne à feuilles étroites	25	15	Ovoïde	Ordinaire / Argileux	Plein soleil
	Fraxinus excelsior pendula	Frêne pleureur	15	20	Étalé - Demi sphérique	Ordinaire Argileux	Plein soleil
	Carpinus betulus	Charme commun	25	20	Ovoïde	Ordinaire /Profond	Plein soleil Mi ombre
	Carpinus betulus "Fastigiata"	Charme Pyramidal	15	5	Fuseau	Ordinaire Profond	Plein soleil Mi ombre

Degré d'intérêt pour la biodiversité	Nom latin	Nom vernaculaire	Hauteur (en m)	Diamètre de l'arbre (en m)	Port	Sol	Exposition
	<i>Ostrya carpinifolia</i>	Charme houblon	15	15	Sphérique		
	<i>Quercus pedunculata</i>	Chêne pédonculé	35 à 40	25 à 30	Demi sphérique	Ordinaire	Plein soleil
	<i>Quercus sessiliflora</i>	Chêne sessile	30	25	Demi sphérique	Ordinaire	Plein soleil
	<i>Quercus robur fastigiata</i>	Chêne sessile fastigié	15 à 20	10	Très colonnaire	Ordinaire	Plein soleil
	<i>Quercus rubra</i>	Chêne rouge	25	20	Ovoïde	Ordinaire	Plein soleil
	<i>Quercus Vilmoriniana</i>	Chêne Vilmorin	20	15	Ovoïde	Ordinaire	Plein soleil
	<i>Quercus cerris</i>	Chêne chevelu de Bourgogne	30	25	Ovoïde	Ordinaire	Plein soleil
	<i>Quercus frainetto</i>	Chêne de Hongrie	35	25	Ovoïde	Ordinaire	Plein soleil
	<i>Quercus variabilis</i>	Chêne liège de Chine	15	15	Ovoïde	Ordinaire	Plein soleil
	<i>Quercus coccinea</i>	Chêne écarlate	20	15	Sphérique	Ordinaire	Plein soleil
	<i>Quercus acutissima</i>	Chêne à feuilles de châtaignier	20	15	Ovoïde	Ordinaire	Plein soleil
	<i>Quercus palustris</i>	Chêne des marais	20	15	Demi sphérique	Ordinaire	Plein soleil
	<i>Quercus palustris fastigiata</i>	Chêne des marais fastigié	20	8	Fuseau	Ordinaire	Plein soleil
	<i>Quercus phellos</i>	Chêne à feuilles de saule	25	20	Demi sphérique	Ordinaire	Plein soleil
	<i>Quercus ilex</i>	Chêne vert	15	10	Ovoïde	Ordinaire	Plein soleil
	<i>Salix alba</i>	Saule blanc	25	15	Sphérique	Ordinaire	Plein soleil
	<i>Salix viminalis</i>	Osier	10	8	Ovoïde	Ordinaire / Frais ou léger	

Degré d'intérêt pour la biodiversité	Nom latin	Nom vernaculaire	Hauteur (en m)	Diamètre de l'arbre (en m)	Port	Sol	Exposition
	<i>Populus tremula</i>	Peuplier tremble	25	12	Ovoïde	Ordinaire / Frais ou léger	Plein soleil
	<i>Alnus glutinosa</i>	Aulne glutineux	20	12	Ovoïde étroit	Ordinaire	Plein soleil
	<i>Alnus glutinosa "Imperialis"</i>	Aulne glutineux à feuille laciniée	10	5	Pyramidal	Ordinaire	Plein soleil
	<i>Alnus glutinosa- spaetii</i>	Aulne de Späth	15	10	Ovoïde	Ordinaire	Plein soleil
	<i>Alnus cordata</i>	Aulne de Corse	25	8	Pyramidal	Ordinaire	Plein soleil
	<i>Alnus incana</i>	Aulne d'Italie	20	12	Pyramidal	Ordinaire	Plein soleil
	<i>Acer campestre</i>	Erable champêtre	15	8	Sphérique	Ordinaire	Plein soleil
	<i>Acer pseudoplatanus</i>	Erable sycomore	30+	15+	Ovoïde	Frais ou léger	Plein soleil
	<i>Acer platanoides</i>	Erable plane	25	15	Ovoïde	Ordinaire	Plein soleil Mi ombre
	<i>Acer monspessulanum</i>	Erable Montpellier	7	7	Sphérique	Ordinaire	Plein soleil
	<i>Acer saccharinum</i>	Erable argenté	25	18	Ovoïde	Ordinaire	Plein soleil
	<i>Acer saccharinum "Pyramidalis"</i>	Erable argenté fastigié	25	12	Colonnaire	Ordinaire	Plein soleil
	<i>Acer rubrum</i>	Erable rouge du Canada	20	10	Ovoïde	Ordinaire / Argileux	Plein soleil
	<i>Acer saccharum</i>	Erable à sucre	25	12	Ovoïde	Humide / Frais ou léger	Plein soleil
	<i>Acer davidii</i>	Erable du père David	12	10	Sphérique	Ordinaire	Plein soleil
	<i>Acer griseum</i>	Erable à écorce de papier	12	10	Sphérique	Ordinaire	Plein soleil
	<i>Acer davidii</i>	Erable jaspé de Chine	10	8	Sphérique	Ordinaire	Plein soleil

Degré d'intérêt pour la biodiversité	Nom latin	Nom vernaculaire	Hauteur (en m)	Diamètre de l'arbre (en m)	Port	Sol	Exposition
	Acer buergerianum	Erable trilobé	10	8	Ovoïde	Ordinaire	Plein soleil
	Acer Ginnala	Erable de Chine	4	5	Ovoïde	Ordinaire	Plein soleil
	Acer opalus	Erable d'Italie	10	5	Ovoïde	Ordinaire Frais ou léger	Mi ombre
	Ulmus lobel	Orme lisse	15	8	Ovoïde	Ordinaire	Plein soleil Mi ombre
	Betula verrucosa	Bouleau verruqueux	20	10	colonnaire large	Ordinaire	Plein soleil
	Betula pubescentis	Bouleau pubescens	20	10	Colonnaire large	Ordinaire	Plein soleil
	Betula verrucosa pendula et alba	Bouleau pleureur	20	10	Pleureur	Ordinaire	Plein soleil
	Betula "Dalecarlica"	Bouleau de Suède	20	10	Colonnaire	Ordinaire	Plein soleil
	Bétula utilis	Bouleau de l'Himalaya	18	10	Pleureur	Ordinaire	Plein soleil
	Betula nigra	Bouleau noir	18	12	Ovoïde	Frais ou léger	Plein soleil
	Platanus x hispanica	Platane à feuilles d'érable	25	20	Sphérique	Frais ou léger	Plein soleil
	Platanus orientalis	Platane d'Orient	10	10	Sphérique	Ordinaire / Frais ou léger	Plein soleil
	Platanus orientalis "digitata"	Platane à feuilles découpées	10	10	Sphérique	Ordinaire / Frais ou léger	Plein soleil
	Chitalpa tashkentensis	Chitalpa	8	5	Sphérique	Ordinaire / Frais ou léger	Plein soleil
	Liriodendron tulipifera	Tulipier de Virginie	35	20	Ovoïde	Ordinaire	Plein soleil Mi ombre
	Cercis siliquastrum	Arbre de Judée	10	14	Demi sphérique	Ordinaire	Plein soleil
	Tetradium danielli	Evodia de Chine ou arbre aux abeilles	12	8	Sphérique	Frais ou léger	Plein soleil Mi ombre

Degré d'intérêt pour la biodiversité	Nom latin	Nom vernaculaire	Hauteur (en m)	Diamètre de l'arbre (en m)	Port	Sol	Exposition
	<i>Aesculus hippocastanum</i>	Marronnier blanc	25	18	Ovoïde	Ordinaire	Plein soleil
	<i>Aesculus x carnea</i>	Marronnier rouge stérile	20	15	Ovoïde	Ordinaire	Plein soleil
	<i>Carya ovata</i>	Caryer (famille des juglans)	25	15	Ovoïde	Ordinaire	Plein soleil
	<i>Lagerstroemia indica</i>	Lilas d'été ou Lilas des Indes	10	5	Sphérique	Ordinaire	Plein soleil
	<i>Corylus columna</i>	Noisetier de Byzance	20	10	Conique	Ordinaire	Plein soleil
	<i>Celtis australis</i>	Micocoulier de Provence	20	20	Ovoïde	Ordinaire	Plein soleil
	<i>Juglans regia</i>	Noyer Royal	35	15	Ovoïde	Ordinaire	Plein soleil
	<i>Juglan nigra</i>	Noyer d'Amérique	30	20	Ovoïde	Ordinaire	Plein soleil
	<i>Juglan Vilmoriniana</i>	Noyer Vilmorin	20	15	Ovoïde	Ordinaire	Plein soleil
	<i>Parotia persica</i>	Parrotie de Perse	10	12	Très varié	Ordinaire	Plein soleil
	<i>Gleditsia triacanthos "Inermis"</i>	Févier d'Amérique	15	10	Ovoïde	Frais ou léger	Plein soleil
	<i>Catalpa bignonioides</i>	Catalpa commun	10	12	Demi sphérique	Ordinaire	Plein soleil Mi ombre
	<i>Paulownia</i>	Paulownia	12	10	Demi sphérique	Frais ou léger	Plein soleil
	<i>Davidia involucrata</i>	Arbre aux mouchoirs	12	10	Sphérique	Frais ou léger	Plein soleil Mi ombre
	<i>Cladastris lutea</i>	Virgilier des teinturiers	12	10	Sphérique	Ordinaire	Plein soleil
	<i>Magnolia grandiflora</i>	Magnolia persistant à grandes fleurs	10	16	Demi sphérique - conique	Ordinaire	Plein soleil

Degré d'intérêt pour la biodiversité	Nom latin	Nom vernaculaire	Hauteur (en m)	Diamètre de l'arbre (en m)	Port	Sol	Exposition
	Magnolia soulangiana	Magnolia de Solange	8	8	Sphérique	Ordinaire	Plein soleil - Mi ombre
	Magnolia kobus	Magnolia caduque	12	10	Conique	Ordinaire	Plein soleil - Mi ombre
	Magnolia stéllata	Magnolia à fleur étoilée	12	10	Conique	Ordinaire	Plein soleil - Mi ombre
	Koelreuteria paniculata	Savonnier	10	10	Hémisphérique	Ordinaire	Plein soleil
	Phellodendron amurense	Arbre au liège du fleuve Amour	10	8	Hémisphérique	Ordinaire	Plein soleil
	Liquidambar styraciflua	Copalme d'Amérique	25	14	Sphérique	Ordinaire	Plein soleil
	Zelkova caprinifolia	Faux orme de Sibérie	30	20	Ovoïde	Ordinaire	Plein soleil
	Zelkova serrata	Faux orme du Japon	20	15	Ovoïde	Ordinaire	Plein soleil
	Ginkgo biloba	Arbre aux quarante écus	20	15	Conique	Ordinaire	Plein soleil
	Ginkgo biloba "Fastigiata"	Arbre aux quarante écus	12	8	Fuseau	Ordinaire	Plein soleil
	Ginkgo biloba "Autumn Gold"	Arbre aux quarante écus	12	8	Conique à ovoïde		
	Maclura pomifera	Oranger des Osages	15	8	Ovoïde	Ordinaire	Plein soleil
	Broussonetia papyrifera	Mûrier de Chine	8	8	Sphérique à ovoïde	Frais ou léger	Plein soleil
	Albizia Julibrium	Arbre à soie	5	8	Ombrelle aplatie	Frais ou léger	Plein soleil
	Sophora japonica	Sophora du Japon	20	15	Sphérique	Ordinaire	Plein soleil
	Sophora japonica Pendula	Sophora du Japon pleureur	3	3	Sphérique	Ordinaire	Plein soleil
	Taxodium ascendens	Cyprès des marais	20	10	Colonnaire	Ordinaire	Plein soleil
	Taxodium disticum	Cyprès chauve	25	7	Colonnaire	humide	Plein soleil

Degré d'intérêt pour la biodiversité	Nom latin	Nom vernaculaire	Hauteur (en m)	Diamètre de l'arbre (en m)	Port	Sol	Exposition
	Metasequoia glyptostroboides	Cyprès des étangs	20	12	Pyramidal	Ordinaire	Plein soleil Mi ombre
	Abies alba	Sapin blanc	30+	10	Conique	Ordinaire	Plein soleil Mi ombre
	Abies concolor	Sapin bleu	30+	7	Conique	Ordinaire	Plein soleil Mi ombre
	Abies nordmanniana	Sapin de Norman	40+	15	Conique	Ordinaire	Plein soleil Mi ombre Ombre
	Abies pinsapo	Sapin d'Espagne	20	6	Conique	Ordinaire	Plein soleil Mi ombre
	Pinus sylvestris	Pin sylvestre	25	8	Conique	Ordinaire	Plein soleil Mi ombre
	Pinus nigra	Pin noir	40	6	Conique	Ordinaire	Plein soleil Mi ombre
	Pinus laricio	Pin laricio	40	6	Conique	Ordinaire	Plein soleil Mi ombre
	Pinus pinea	Pin parasol	20	15	Ombrelle	Ordinaire	Plein soleil
	Pinus pinaster	Pin maritime	20	9	Conique	Frais ou léger	Plein soleil
	Pinus parviflora glauca	Pin blanc du Japon	5	5	Sphérique	Frais ou léger	Plein soleil
	Pinus griffithii (Wallichiana)	Pin de l'Himalaya	20	12	Conique	Frais ou léger	Plein soleil
	Cedrus libani	Cèdre du Liban	25	15	Conique puis tabulaire	Ordinaire	Plein soleil
	Cedrus libani glauca pendula	Cèdre du Liban bleu pleureur	10	15+	Pleureur, tabulaire	Ordinaire	Plein soleil
	Cedrus libani harringtonii "fastigiata"	Cèdre du Liban fastigié	20	8	Fuseau	Ordinaire	Plein soleil
	Cedrus atlantica	Cèdre de l'Atlas	20	10	Conique puis tabulaire	Ordinaire	Plein soleil
	Cedrus atlantica glauca	Cèdre de l'Atlas bleu	20	10	Conique puis tabulaire	Ordinaire	Plein soleil
	Cedrus atlantica glauca pendula	Cèdre de l'Atlas bleu pleureur	10	15	Pleureur, tabulaire	Ordinaire	Plein soleil

Degré d'intérêt pour la biodiversité	Nom latin	Nom vernaculaire	Hauteur (en m)	Diamètre de l'arbre (en m)	Port	Sol	Exposition
	<i>Cedrus atlantica glauca</i> <i>Pyramidalis</i>	Cèdre de l'Atlas bleu Pyramidal	20	10	Pyramidal	Ordinaire	Plein soleil
	<i>Cedrus deodara</i>	Cèdre de l'Himalaya	40	15	Pyramidal	Ordinaire	Plein soleil
	<i>Calocedrus decurrens</i>	Libocèdre - Cèdre à encens	20	4	Colonnaire	Ordinaire	Plein soleil
	<i>Chamaecyparis lawsoniana</i>	Cyprès de Lawson	3	2	Colonnaire	Ordinaire	Plein soleil
	<i>Metasequoia glyptostroboides</i>	Sapin d'eau	30	8	Pyramidal	Ordinaire	Plein soleil
	<i>Sequoia sempervirens</i>	Séquoia sempervirens ou Séquoia à feuilles d'if	35	15	Pyramidal	Ordinaire	Plein soleil
	<i>Séquoiadendron giganteum</i>	Séquoia géant	50+	30	Pyramidal	Ordinaire	Plein soleil
	<i>Séquoiadendron giganteum</i> <i>Glaucum</i>	Séquoia géant bleu	40	25	Pyramidal	Ordinaire	Plein soleil
	<i>Séquoiadendron giganteum pendulum</i>	Séquoia pleureur	5	20	Tabulaire	Ordinaire	Plein soleil
	<i>Juniperus communis</i> "Hibernica"	Genévrier d'Irlande	4	1	Fuseau	Ordinaire	Plein soleil
	<i>Tamarix tetrandra</i>	Tamaris du printemps	5	5	Sphérique	Ordinaire	Plein soleil
	<i>Cercidiphyllum japonicum</i>	Arbre au caramel	20	15	Sphérique	Ordinaire	Plein soleil
	<i>Cedrela sinensis</i>	Acajou de Chine	20	15	Ovoïde	Ordinaire	Plein soleil
	<i>Pterocarya fraxinifolia</i>	Ptérocarier du Caucase	30	20	Ovoïde	Ordinaire	Plein soleil

POUR LES ARBUSTES							
Degré d'intérêt pour la biodiversité	Nom latin	Nom vernaculaire	Hauteur (en m)	Diamètre de l'arbre (en m)	Port	Sol	Exposition
	Amelanchier ovalis	Amélanchier	3	3	Sphérique	Frais ou léger	Plein soleil Mi ombre
	Amelanchier canadensis	Amélanchier Canada	10	3	Ovoïde	Ordinaire	Plein soleil Mi ombre
	Amelanchier lamarckii	Amélanchier	10	12	Ovoïde	Ordinaire	Plein soleil Mi ombre
	Amelanchier laevis "Ballerina"	Amélanchier cultivar	6	8	Ovoïde	Ordinaire	Plein soleil Mi ombre
	Rosa canina	Eglantier	3	3	Sphérique	Ordinaire	Plein soleil Mi ombre
	Lonicera xylosteum	Chèvrefeuille arbustif	3	2	Sphérique		Plein soleil Mi ombre
	Ligustrum lucidum	Troène	10	10	Conique	Ordinaire	Plein soleil Mi ombre
	Viburnum tinus	Laurier thym	3	3	Sphérique	Ordinaire	Plein soleil Mi ombre
	Frangula dodonei	Bourdaine	5	5	Sphérique	Ordinaire	Plein soleil Mi ombre
	Rubus ideus	Framboisier	1	1	Buissonnant	Frais ou léger / Humide	Plein soleil
	Cornus mas	Cornouiller mâle	5	5	Sphérique	Frais ou léger / Humide	Plein soleil Mi ombre
	Cornus sanguinea	Cornouiller sanguin	3	3	Sphérique	Ordinaire	Plein soleil
	Cornus Kousa	Cornouiller du Japon	7	5	Hémisphérique	Ordinaire	Plein soleil
	Cornus florida	Cornouiller à fleurs	6	8	Hémisphérique	Ordinaire	Plein soleil
	Viburnum opulus	Viorne obier	5	5	Sphérique aplati à la cime	Ordinaire	Plein soleil
	Euonymus europaeus et autres variétés	Fusain d'Europe	3	2	Buissonnant touffu	Ordinaire	Plein soleil

Degré d'intérêt pour la biodiversité	Nom latin	Nom vernaculaire	Hauteur (en m)	Diamètre de l'arbre (en m)	Port	Sol	Exposition
	Daphne mezereum	Daphné bois gentil	1	1	Buissonnant touffu	Frais ou léger	Plein soleil Mi ombre
	Cytisus scoparius	Genêt à balais	1	1,5	Buissonnant touffu	Ordinaire	Plein soleil
	Ulex europaeus	Ajonc	2,5	2,0	Buissonnant touffu	Ordinaire	Plein soleil
	Cornus controversa	Cornouiller des Pagodes	8	8	En plateaux	Ordinaire	Plein soleil
	Halesia carolina	Arbre aux clochettes	8	10	Hémisphérique	Frais ou léger	Plein soleil Mi ombre
	Prunus lusitancia "Myrtifolia"	Laurier du Portugal à feuille de myrte	5	3	Sphérique	Ordinaire	Plein soleil

POUR LES PLANTES COUVRE SOL		
Degré d'intérêt pour la biodiversité	Nom latin	Nom vernaculaire
	<i>Aegopodium podagraria variégata</i>	herbe aux gouteux
	<i>Ajuga</i>	gugle rampante
	<i>Aspérula odorata</i>	aspérule
	<i>Cyclamen neapolitanum</i>	cyclamen de Naples
	<i>Epimedium</i>	Epimédium
	<i>Hédéra</i> (nombreuses variétés)	lierre
	<i>Hypéricum calycinum</i>	millepertuis
	<i>Lamium galéopdolon</i>	lamier d'ornement
	<i>Rubus tricolor</i>	roncier nain sans épine
	<i>Ruscus acleatus</i>	fragon petit houx
	<i>Symphoricarpus x chenaultii</i> Hancock	symphorine rampante
	<i>Vinca major</i>	grande pervenche
	<i>Vinca minior</i>	petite pervenche
	<i>Cotoneaster dammeri et radicans</i>	cotonéaster
	<i>Euonimus fortunei radicans</i>	fusain rampant
	<i>Lonicera nitida</i>	chèvrefeuille
	<i>Viburnum davidii</i>	viorne
	<i>Rosmarinus officinalis "ProstatuS"</i>	romarin
	<i>Thymus serpyllum</i>	thym serpolet
	<i>Géranium endressi</i>	géranium vivace
	<i>Géranium macrorrhizum</i>	géranium vivace
	<i>Lysimachia nummularia</i>	lysimaque naine
	<i>Delosperma cooperi</i>	pourpier vivace
	<i>Saponaria ocymoides</i>	saponaire faux basilic
	<i>Ceanothus gloriosus</i>	ceanothe
	<i>Erica</i>	bruyère
	<i>Potentilla fruticosa</i> toutes variétés	potentille
	<i>Spirea japonica</i> toutes variétés	spirée

ANNEXE 4
LISTE DES PLANTES EXOTIQUES ENVAHISSANTES D'ÎLE-DE-FRANCE
A PROSCRIRE

		Nom scientifique	Nom vernaculaire	Indigénat
ESPÈCES EXOTIQUES ENVAHISSANTES AVÉRÉES	Émergentes	<i>Crassula helmsii</i> (Kirk) Cockayne, 1907	Crassule de Helms	Acc.
		<i>Hydrocotyle ranunculoides</i> L.f., 1782	Hydrocotyle fausse-renoncule	Nat. (S.)
		<i>Ludwigia grandiflora</i> (Michx.) Greuter & Burdet, 1987 / <i>Ludwigia peploides</i> (Kunth) P.H. Raven, 1963	Jussies invasives	Nat. (S.)
		<i>Myriophyllum aquaticum</i> (Vell.) Verdc., 1973	Myriophylle aquatique	Subsp.
		<i>Rhododendron ponticum</i> L., 1762	Rhododendron des parcs	Nat. (S.)
	Implantées	<i>Acer negundo</i> L., 1753	Erable negundo	Nat. (S.)
		<i>Azolla filiculoides</i> Lam., 1783	Azolla fausse-fougère	Nat. (S.)
		<i>Ailanthus altissima</i> (Mill.) Swingle, 1916	Ailante glanduleux	Nat. (E.)
		<i>Campylopus introflexus</i> (Hedw.) Brid.	Mousse cactus	Nat. (E.)
		<i>Elodea canadensis</i> Michx., 1803	Elodée du Canada	Nat. (S.)
		<i>Elodea nuttallii</i> (Planch.) H.St. John, 1920	Elodée à feuilles étroites	Nat. (S.)
		<i>Galega officinalis</i> L., 1753	Sainfoin d'Espagne	Nat. (E.)
		<i>Heracleum mantegazzianum</i> Sommier & Levier, 1895	Berce du Caucase	Nat. (S.)
		<i>Impatiens glandulifera</i> Royle, 1833	Balsamine de l'Himalaya	Nat. (S.)
		<i>Laburnum anagyroides</i> Medik., 1787	Cytise faux-ébénier	Nat. (E.)
		<i>Lemna minuta</i> Kunth, 1816	Lentille d'eau minuscule	Nat. (S.)
		<i>Parthenocissus inserta</i> (A.Kern.) Fritsch, 1922	Vigne-vierge commune	Nat. (E.)
		<i>Prunus cerasus</i> L., 1753	Griottier	Nat.
		<i>Prunus serotina</i> Ehrh., 1788	Cerisier tardif	Nat. (S.)
		<i>Reynoutria japonica</i> Houtt., 1777 / <i>Reynoutria sachalinensis</i> (F.Schmidt) Nakai, 1922 / <i>Reynoutria x bohemica</i> Chrtek & Chrtkova, 1983	Renouée invasives	Nat. (E.)
		<i>Robinia pseudoacacia</i> L., 1753	Robinier faux-acacia	Nat. (E.)
		<i>Solidago canadensis</i> L., 1753	Solidage du Canada	Nat. (E.)
		<i>Solidago gigantea</i> Aiton, 1789	Solidage glabre	Nat. (E.)
		<i>Symphotrichum</i> sp*	Asters invasifs	Nat. (S.)
		<i>Syringa vulgaris</i> L., 1753	Lilas	Nat. (S.)
ESPÈCES EXOTIQUES ENVAHISSANTES POTENTIELLES IMPLANTÉES		<i>Artemisia verlotiorum</i> Lamotte, 1877	Armoise des frères Verlot	Nat. (S.)
		<i>Berberis aquifolium</i> Pursh, 1814	Mahonia faux-houx	Nat. (E.)
		<i>Bidens frondosa</i> L., 1753	Bident à fruits noirs	Nat. (S.)
		<i>Bromopsis inermis</i> (Leyss.) Holub, 1973	Brome sans-arêtes	Nat. (S.)
		<i>Buddleja davidii</i> Franch., 1887	Buddleia du père David	Nat. (E.)
		<i>Epilobium ciliatum</i> Raf., 1808	Epilobe cilié	Nat. (S.)
		<i>Erigeron annuus</i> (L.) Desf., 1804	Vergerette annuelle	Nat. (E.)
		<i>Erigeron canadensis</i> L., 1753	Vergerette du Canada	Nat. (E.)
		<i>Erigeron sumatrensis</i> Retz., 1810	Vergerette de Sumatra	Nat. (E.)
		<i>Helianthus tuberosus</i> L., 1753	Topinambour	Nat. (S.)
		<i>Impatiens balfourii</i> Hook.f., 1903	Balsamine de Balfour	Nat. (S.)
		<i>Impatiens capensis</i> Meerb., 1775	Balsamine du Cap	Nat. (S.)
		<i>Lycium barbarum</i> L., 1753	Lyciet commun	Nat. (S.)
		<i>Phytolacca americana</i> L., 1753	Raisin d'Amérique	Nat. (S.)
		<i>Prunus laurocerasus</i> L., 1753	Laurier-cerise	Nat. (E.)
		<i>Senecio inaequidens</i> DC., 1838	Séneçon du Cap	Nat. (S.)
		<i>Symphoricarpos albus</i> (L.) S.F. Blake, 1914	Symphorine à fruits blancs	Subsp.
LISTE D'ALERTE		<i>Ambrosia psilostachya</i> DC., 1836	Ambroisie à épis grêles	Nat. (S.)
		<i>Asclepias syriaca</i> L., 1753	Herbe à la ouate	Subsp.
		<i>Bothriochloa barbinodis</i> (Lag.) Herter, 1940	Barbon andropogon	Acc.
		<i>Cabomba caroliniana</i> A.Gray, 1848	Cabomba de Caroline	Acc.
		<i>Cornus sericea</i> L.	Cornouiller soyeux	
		<i>Cortaderia selloana</i> (Schult. & Schult.f.) Asch. & Graebn., 1900	Herbe de la pampa	Acc.
		<i>Cotoneaster horizontalis</i> Decne., 1879	Cotonéaster horizontal	Subsp.
		<i>Egeria densa</i> Planch., 1849	Elodée dense	Nat. (S.)
		<i>Fallopia baldschuanica</i> (Regel) Holub, 1971	Renouée du Turkestan	Cult.
		<i>Glyceria striata</i> (Lam.) Hitchc., 1928	Glycerie striée	Nat. (S.)
		<i>Lagarosiphon major</i> (Ridl.) Moss, 1928	Grand lagarosiphon	Nat. (S.)
		<i>Lemna turionifera</i>	Lenticule	Nat. (S.)
		<i>Lonicera japonica</i> Thunb., 1784	Chèvrefeuille du Japon	Cult.
		<i>Myriophyllum heterophyllum</i> Michx.	Myriophylle hétérophylle	
		<i>Paspalum dilatatum</i> Poir., 1804	Paspale dilaté	Nat. (S.)
		<i>Pterocarya fraxinifolia</i> (Poir.) Spach, 1834	Noyer du Caucase	Cult.
		<i>Rhus typhina</i> L., 1756	Sumac hérissé	Subsp.
		<i>Sporobolus indicus</i> (L.) R.Br., 1810	Sporobole fertile	Nat. (S.)

Source : https://cbnbp.mnhn.fr/cbnbp/ressources/telechargements/CBNBP_PEE_IDF_2018.pdf