



5. Règlement

Plan Local d'Urbanisme approuvé par délibération du Conseil municipal en date du 29 février 2024



SOMMAIRE

SOMMAIRE	3
Introduction	6
INTRODUCTION	7
1. CHAMPS D'APPLICATION DU PLU.....	7
2. DIVISION DU TERRITOIRE EN ZONES ET CONTENU DES DOCUMENTS GRAPHIQUES.....	7
3. ARTICULATION DU REGLEMENT AVEC LES ORIENTATIONS D'AMENAGEMENT ET DE PROGRAMMATION (OAP).....	7
4. ORGANISATION ET CONTENU DU PRESENT REGLEMENT	7
5. UTILISATION DU PRESENT REGLEMENT.....	8
I. Dispositions générales.....	9
1 – PORTEE DU REGLEMENT A L'EGARD DES AUTRES LEGISLATIONS RELATIVES A L'OCCUPATION DES SOLS .	10
2 – RAPPELS DE DISPOSITIONS LEGISLATIVES, REGLEMENTAIRES ET JURISPRUDENTIELLES, ET DE DELIBERATIONS MUNICIPALES.....	11
1. ADAPTATIONS MINEURES	11
2. ASPECT EXTERIEUR DES CONSTRUCTIONS.....	11
3. BATIMENTS DETRUIITS OU DEMOLIS.....	11
4. CLOTURES	11
5. CONSTRUCTIONS EXISTANTES NON CONFORMES AUX REGLES DU PLU	11
6. DEROGATION AUX REGLES DU PLU.....	11
7. EMBLEMES RESERVES	12
8. PARTICIPATION DES CONSTRUCTEURS.....	12
9. PERMIS DE DEMOLIR	12
10. PREVENTION DU RISQUE LIE AU TRANSPORT DE MATIERES DANGEREUSES	12
11. PREVENTION DU RISQUE DE RETRAIT-GONFLEMENT DES ARGILES.....	13
12. PREVENTION DU RISQUE D'INONDATIONS PAR REMONTEES DE NAPPE	14
13. PREVENTION DU RISQUE LIE AU SOLS POLLUES	14
14. SITES ARCHEOLOGIQUES.....	14
15. VOIES BRUYANTES	14
16. ZONES D'ISOLATION ACOUSTIQUE.....	14
17. DEFENSE EXTERIEURE CONTRE L'INCENDIE	15
II. DISPOSITIONS COMMUNES APPLICABLES EN TOUTES ZONES	16
1 - LES PROTECTIONS PAYSAGERES PATRIMONIALES ET ENVIRONNEMENTALES.....	19
1. ESPACES BOISES CLASSES (L. 113-1 ET L. 113-2 DU CODE DE L'URBANISME)	17
2. ESPACES PAYSAGERS PROTEGES (L. 151-23 DU CODE DE L'URBANISME)	17
3. ZONES HUMIDES A PRESERVER (L. 151-23 DU CODE DE L'URBANISME)	18
4. PROTECTION DES LISIERES DE BOIS ET FORETS.....	18
5. TRAME BLEUE A PRESERVER (L. 151-23 DU CODE DE L'URBANISME)	19
6. DISPOSITIONS SPECIFIQUES APPLICABLES AUX CONSTRUCTIONS ET ELEMENTS REMARQUABLES (L151-19 DU CODE DE L'URBANISME)	19
2 - PERFORMANCE ENERGETIQUE ET ENVIRONNEMENTALE.....	21
LES PLANTATIONS D'ARBRES ET TRAITEMENT DES ESPACES LIBRES.....	22
3 – ASPECT EXTERIEUR DES CONSTRUCTIONS.....	23
1. GENERALITES	23
2. LES MATERIAUX ET TEINTES.....	25
3. LES FAÇADES	27
4. LES FAÇADES COMMERCIALES	28

5. LES TOITURES	29
6. LES CLOTURES.....	31
4 - MIXITE SOCIALE ET FONCTIONNELLE	35
1. PART MINIMALE DE LOGEMENTS LOCATIFS SOCIAUX.....	35
2. TAILLE MINIMALE DES LOGEMENTS	35
3. LINEAIRES COMMERCIAUX PROTEGES	35
5 - LES REGLES SPECIFIQUES TRANSVERSALES	36
1. CONSTRUCTIONS ANNEXES*	36
2. PISCINES*/SPAS/JACUZZIS.....	36
3. ISOLATION PAR L'EXTERIEUR.....	36
4. REGLES PARTICULIERES POUR LES CONSTRUCTIONS ET INSTALLATIONS NECESSAIRES AUX SERVICES PUBLICS OU D'INTERET COLLECTIF.....	37
5. HAUTEUR DU REZ-DE-CHAUSSEE PAR RAPPORT AU TERRAIN NATUREL.....	37
6 – CONDITIONS DE DESSERTE DES TERRAINS ET DES RESEAUX	39
1. CONDITIONS DE DESSERTE DES TERRAINS.....	38
2. VOIES PRIVEES DESTINEES A ETRE CEDEES A LA COMMUNE	39
3. CONDITIONS DE DESSERTE DES TERRAINS PAR LES RESEAUX PUBLICS D'EAU, D'ELECTRICITE, D'ASSAINISSEMENT.....	39
7 - STATIONNEMENT.....	42
1. DIMENSIONS DES PLACES ET DES VOIES D'ACCES, AIRES DE DEGAGEMENT	42
2. NOMBRE DE PLACES VEHICULES INDIVIDUELS MOTORISES PAR DESTINATION DE CONSTRUCTION	42
3. OBLIGATIONS EN MATIERE DE STATIONNEMENT VELO.....	45
III. DISPOSITIONS PARTICULIÈRES APPLICABLES EN ZONES URBAINES	46
ZONE UCV : CENTRE-VILLE	47
CHAPITRE 1 – DESTINATIONS ET SOUS DESTINATIONS AUTORISEES, INTERDITES OU AUTORISEES SOUS CONDITIONS.....	48
CHAPITRE 2 – CARACTERISTIQUES URBAINES, ARCHITECTURALES, ENVIRONNEMENTALES ET PAYSAGERES	50
CHAPITRE 3 – TRAITEMENT ENVIRONNEMENTAL ET PAYSAGER DES ESPACES NON-BATIS ET ABORDS DES CONSTRUCTIONS	55
ZONE UC : SECTEURS D'HABITAT COLLECTIF.....	56
CHAPITRE 1 – DESTINATIONS ET SOUS DESTINATIONS AUTORISEES, INTERDITES OU AUTORISEES SOUS CONDITIONS.....	57
CHAPITRE 2 – CARACTERISTIQUES URBAINES, ARCHITECTURALES, ENVIRONNEMENTALES ET PAYSAGERES	59
CHAPITRE 3 – TRAITEMENT ENVIRONNEMENTAL ET PAYSAGER DES ESPACES NON-BATIS ET ABORDS DES CONSTRUCTIONS	62
ZONE UH : SECTEURS D'HABITAT.....	63
CHAPITRE 1 – DESTINATIONS ET SOUS DESTINATIONS AUTORISEES, INTERDITES OU AUTORISEES SOUS CONDITIONS.....	64
CHAPITRE 2 – CARACTERISTIQUES URBAINES, ARCHITECTURALES, ENVIRONNEMENTALES ET PAYSAGERES	66
CHAPITRE 3 – TRAITEMENT ENVIRONNEMENTAL ET PAYSAGER DES ESPACES NON-BATIS ET ABORDS DES CONSTRUCTIONS	72
ZONE UE : SECTEURS D'EQUIPEMENTS.....	73
CHAPITRE 1 – DESTINATIONS ET SOUS DESTINATIONS AUTORISEES, INTERDITES OU AUTORISEES SOUS CONDITIONS.....	74
CHAPITRE 2 – CARACTERISTIQUES URBAINES, ARCHITECTURALES, ENVIRONNEMENTALES ET PAYSAGERES	76
CHAPITRE 3 – TRAITEMENT ENVIRONNEMENTAL ET PAYSAGER DES ESPACES NON-BATIS ET ABORDS DES CONSTRUCTIONS	77
ZONE UI : SECTEURS D'ACTIVITES ECONOMIQUES.....	78
CHAPITRE 1 – DESTINATIONS ET SOUS DESTINATIONS AUTORISEES, INTERDITES OU AUTORISEES SOUS CONDITIONS.....	79
CHAPITRE 2 – CARACTERISTIQUES URBAINES, ARCHITECTURALES, ENVIRONNEMENTALES ET PAYSAGERES	81
CHAPITRE 3 – TRAITEMENT ENVIRONNEMENTAL ET PAYSAGER DES ESPACES NON-BATIS ET ABORDS DES CONSTRUCTIONS	84
IV. DISPOSITIONS PARTICULIÈRES APPLICABLES EN ZONES A URBANISER	85
ZONE AUG : SECTEUR D'EXTENSION URBAINE DE LA GARE	86
CHAPITRE 1 – DESTINATIONS ET SOUS DESTINATIONS AUTORISEES, INTERDITES OU AUTORISEES SOUS CONDITIONS.....	87
CHAPITRE 2 – CARACTERISTIQUES URBAINES, ARCHITECTURALES, ENVIRONNEMENTALES ET PAYSAGERES	89
CHAPITRE 3 – TRAITEMENT ENVIRONNEMENTAL ET PAYSAGER DES ESPACES NON-BATIS ET ABORDS DES CONSTRUCTIONS	91
ZONE AUT : SECTEUR D'EXTENSION URBAINE DU TURELLE.....	92

CHAPITRE 1 – DESTINATIONS ET SOUS DESTINATIONS AUTORISEES, INTERDITES OU AUTORISEES SOUS CONDITIONS.....	93
CHAPITRE 2 – CARACTERISTIQUES URBAINES, ARCHITECTURALES, ENVIRONNEMENTALES ET PAYSAGERES	95
CHAPITRE 3 – TRAITEMENT ENVIRONNEMENTAL ET PAYSAGER DES ESPACES NON-BATIS ET ABORDS DES CONSTRUCTIONS	97
V. DISPOSITIONS PARTICULIÈRES APPLICABLES EN ZONES NATURELLES et agricoles.....	98
ZONE N : SECTEURS NATURELS	99
CHAPITRE 1 – DESTINATIONS ET SOUS DESTINATIONS AUTORISEES, INTERDITES OU AUTORISEES SOUS CONDITIONS.....	100
CHAPITRE 2 – CARACTERISTIQUES URBAINES, ARCHITECTURALES, ENVIRONNEMENTALES ET PAYSAGERES	103
CHAPITRE 3 – TRAITEMENT ENVIRONNEMENTAL ET PAYSAGER DES ESPACES NON-BATIS ET ABORDS DES CONSTRUCTIONS	106
ZONE A : SECTEURS AGRICOLES.....	107
CHAPITRE 1 – DESTINATIONS ET SOUS DESTINATIONS AUTORISEES, INTERDITES OU AUTORISEES SOUS CONDITIONS.....	108
CHAPITRE 2 – CARACTERISTIQUES URBAINES, ARCHITECTURALES, ENVIRONNEMENTALES ET PAYSAGERES	110
CHAPITRE 3 – TRAITEMENT ENVIRONNEMENTAL ET PAYSAGER DES ESPACES NON-BATIS ET ABORDS DES CONSTRUCTIONS	113
VI. LEXIQUE.....	114
VII. ANNEXES.....	130
1. PALETTE DE COULEURS COMMUNALE	131
2. GUIDE DES CLOTURES*	138
3. LISTE DES ELEMENTS BATIS REMARQUABLES, CLASSES SELON LES TYPOLOGIES ET INTENTIONS DE PROTECTION DEFINIES PAR L'OAP PATRIMOINE	140
4. LISTE DES ESPECES INDIGENES ADAPTEES AUX CONDITIONS CLIMATIQUES	155
5. LISTE DES ESPECES EXOTIQUES ENVAHISSANTES.....	158
6. LISTE DES ESPECES POTENTIELLEMENT ALLERGISANTES	160
7. CARTE D'EXPOSITION DES FORMATIONS ARGILEUSES AU PHENOMENE DE MOUVEMENT DE TERRAIN DIFFERENTIEL CONSECUTIF A LA SECHERESSE ET A LA REHYDRATATION DES SOLS ARGILEUX	162
8. RAPPEL DE L'ARRETE DU 22 JUILLET 2020 RELATIF AUX TECHNIQUES PARTICULIERES DE CONSTRUCTION DANS LES ZONES EXPOSEES AU PHENOMENE DE MOUVEMENT DE TERRAIN DIFFERENTIEL CONSECUTIF A LA SECHERESSE ET A LA REHYDRATATION DES SOLS.....	163
9. INDEX DES PRINCIPAUX TERMES UTILISES	164

Un index indicatif des principaux termes utilisés est disponible en annexe du présent règlement, p. 165. Celui-ci permet d'identifier les règles s'appliquant à ceux-ci. Il est à noter que cet index ne prétend pas à l'exhaustivité et que l'ensemble des dispositions réglementaires s'appliquent par-delà l'identification des pages du règlement auxquelles il fait référence.

INTRODUCTION

INTRODUCTION

1. Champs d'application du PLU

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

2. Division du territoire en zones et contenu des documents graphiques

Les documents graphiques présentent la division du territoire en :

- zones urbaines (U)
- zone naturelle (N)
- zone agricole (A)
- zone à urbaniser (AU)

Les documents graphiques comportent également des inscriptions graphiques relatives :

- aux emplacements réservés et aux servitudes
- aux secteurs de projet (OAP)
- à la protection du patrimoine bâti et paysager
- à la nature en ville
- à la mixité sociale et fonctionnelle

3. Articulation du règlement avec les Orientations d'Aménagement et de Programmation (OAP)

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

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

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

4. Organisation et contenu du présent règlement

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

Le présent règlement est organisé en 6 parties :

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

Par ailleurs, un lexique des termes employés, ainsi que des annexes au règlement sont intégrés en fin de document.

INTRODUCTION

5. Utilisation du présent règlement

Identification des dispositions du règlement graphique :

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

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

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

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

Application des dispositions du règlement

Consulter :

- Les dispositions générales (Partie 1 du règlement)
- Les dispositions communes (Partie 2 du règlement)
- Les dispositions spécifiques à la zone concernée (Parties 3, 4, 5, et 6 du règlement)
- Le lexique du PLU qui précise les définitions pour l'application des règles. Les termes faisant l'objet d'une définition au sein du lexique sont identifiés par un « * » à la fin du mot concerné.
- L'index des principaux termes employés au sein du règlement, p. 165

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

I. DISPOSITIONS GENERALES

I. DISPOSITIONS GÉNÉRALES

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

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

I. DISPOSITIONS GÉNÉRALES

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

1. Adaptations mineures

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

2. Aspect extérieur des constructions

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

3. Bâtiments détruits ou démolis

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

Peut également être autorisée, sauf dispositions contraires des documents d'urbanisme et sous réserve des dispositions de l'article L. 421-5, la restauration d'un bâtiment dont il reste l'essentiel des murs porteurs lorsque son intérêt architectural ou patrimonial en justifie le maintien et sous réserve de respecter les principales caractéristiques de ce bâtiment.

4. Clôtures

En application de la délibération du Conseil municipal du 11/10/2007 l'édification des clôtures* est soumise à déclaration préalable (sauf si elle fait partie d'une construction, dans ce cas elle est incluse dans la demande de permis de construire).

5. Constructions existantes non conformes aux règles du PLU

Lorsqu'un immeuble bâti existant n'est pas conforme aux dispositions édictées par le règlement applicable à la zone, un permis de construire ne peut être accordé que pour des travaux, qui ont pour objet d'améliorer la conformité de cet immeuble avec lesdites règles ou qui sont sans effet à leur égard. (Conseil d'État, no 79530 du 27/05/88).

6. Dérogation aux règles du PLU

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

I. DISPOSITIONS GÉNÉRALES

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

7. Emplacements réservés

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

8. Participation des constructeurs

Il est rappelé que les bénéficiaires d'autorisations d'urbanisme sont soumis aux taxes et participations prévues par les dispositions législatives en vigueur et participeront ainsi au financement des équipements. Ces participations peuvent être majorées sur certains secteurs de la commune, en application de la délibération du Conseil Municipal du 23 novembre 2011. La localisation de ces secteurs est précisée en annexe du PLU.

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

9. Permis de démolir

Le permis de démolir ayant été institué en application de la délibération du Conseil municipal du 11/10/2007, les démolitions sont soumises à autorisation préalable. Ce permis pourra être refusé ou n'être accordé que sous réserve de l'observation de prescriptions spéciales si les travaux envisagés sont de nature à compromettre la protection ou la mise en valeur des quartiers, des monuments et des sites. La décision sera prise en tenant compte de l'intérêt historique ou architectural de la construction et de l'impact d'une éventuelle démolition dans le paysage.

10. Prévention du risque lié au transport de matières dangereuses

Des dispositions particulières en matière maîtrise de l'urbanisation s'appliquent dans le périmètre des servitudes d'utilité publique (SUP) prenant en compte la maîtrise des risques autour des canalisations de transport de gaz naturel institué par l'arrêté préfectoral du 5 mars 2014 portant règlement de sécurité des canalisations de transport de gaz combustible, d'hydrocarbures liquides ou liquéfiés et de produit chimiques (cf. cartographie annexée au présent dossier). Les parcelles traversées par les ouvrages de canalisations de transport de gaz naturel sont grevées d'une bande de servitude dite « non-aedificandi ». Ces périmètres sont représentés à titre indicatif sur le plan des servitudes ; en cas d'écart entre la représentation graphique et les distances figurant dans le tableau de l'arrêté préfectoral, seules ces dernières font foi, par rapport au tracé réel des canalisations.

Par ailleurs, dès qu'un projet de construction se situe à proximité des ouvrages de gaz (et ce dès le stade d'avant-projet sommaire), il convient de consulter GRTgaz via l'adresse e-mail suivante :

BLG-GRT-DO-PVS_ETT@grtgaz.com.

I. DISPOSITIONS GÉNÉRALES

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

11. Prévention du risque de retrait-gonflement des argiles

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

I. DISPOSITIONS GÉNÉRALES

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

12. Prévention du risque d'inondations par remontées de nappe

La commune est concernée par un risque d'inondations par remontées de nappe. En conséquence, il convient de s'appuyer sur les cartographies disponibles sur le site www.georisques.gouv.fr pour identifier si son terrain est concerné par un tel risque. Dans le cas de risques forts d'inondations par remontées de nappes, il est fortement recommandé de ne pas édifier de sous-sol, qui renforcerait ce risque.

13. Prévention du risque lié au sols pollués

La commune est concernée par plusieurs sites recensés au sein de l'inventaire BASIAS des anciens sites industriels et activités de services (28 sites à date d'approbation du présent règlement, 29/02/2024) et par deux sites recensés dans l'inventaires BASOL des sites pollués (2 sites à date d'approbation du présent règlement, 29/02/2024). Aussi, les sites potentiellement pollués devront faire l'objet par le porteur de projet, en cas de changement d'usage des terrains concernés, d'une évaluation de la compatibilité de l'état des sols avec le projet envisagé. Cette évaluation devra faire l'objet, le cas échéant, d'une opération de dépollution complète et/ou de mesures à même de supprimer tout risque pour les futurs habitants. Cette attention du porteur de projet devra être mise en œuvre pour tout projet dont le passé du secteur est concerné par une activité potentiellement polluante. C'est notamment le cas pour les terrains concernés par l'OAP Pallau.

14. Sites archéologiques

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

15. Voies bruyantes

La commune de Ballancourt-sur-Essonne est concernée Par l'arrêté préfectoral n°108 du 20 mai 2003 relatif au classement sonore du réseau ferroviaire, l'arrêté préfectoral n°109 du 20 mai 2003 relatif au classement sonore du réseau routier national, et les dispositions de l'arrêté préfectoral DDE du 28 février 2005 relatif au classement sonore du réseau routier départemental et leurs modalités d'isolement acoustique des constructions en découlant, s'appliquent à 4 départementales et 1 voie ferrée. Les voies et secteurs concernés sont mentionnés dans l'annexe du dossier PLU.

16. Zones d'isolation acoustique

Au sein des zones d'isolation acoustique, les nouvelles constructions doivent respecter des normes d'isolation acoustique renforcées équivalentes à celles concernant les constructions édifiées le long des voies bruyantes, afin de suivre des prescriptions techniques de nature à réduire les nuisances provenant de la salle des fêtes et du Mille-Club.

I. DISPOSITIONS GÉNÉRALES

Il s'agit ainsi d'atteindre une valeur d'isolement acoustique minimal telle que défini par l'arrêté du 23 juillet 2013 modifiant l'arrêté du 30 mai 1996. Il s'agit ainsi d'atteindre un niveau de bruit à l'intérieur des pièces principales et cuisines égal ou inférieur à 35 dB en période diurne et 30 dB en période nocturne, ces valeurs étant exprimées en niveau de pression acoustique continu équivalent pondéré, de 6 heures à 22 heures pour la période diurne, et de 22 heures à 6 heures pour la période nocturne.

17. Défense extérieure contre l'incendie

Les débits, le nombre et la répartition des poteaux d'incendie devront être conformes au règlement départemental de défense extérieure contre l'incendie (RDDECI) et son guide technique en fonction des bâtiments et de leur classement (arrêté préfectoral n°2016-PREF-DCSIPC-SIDPC n°1117 du 17 novembre 2016).

II. DISPOSITIONS COMMUNES APPLICABLES EN TOUTES ZONES

II. DISPOSITIONS COMMUNES APPLICABLES EN TOUTES ZONES

1 - LES PROTECTIONS PAYSAGERES PATRIMONIALES ET ENVIRONNEMENTALES

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

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

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

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

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

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

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

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

- Les travaux et changements de destination des constructions existantes ;
- Les constructions annexes* légères, sans fondation ou soubassement ;
- Les aménagements légers et les installations liés à un usage domestique : aires de jeux, abris vélos, cheminements doux, bacs de compostage, serres légères, etc. ;
- Les coupes et abattages d'arbres justifiés par des motifs sanitaires ou de sécurité, suivis par une replantation équivalente et les travaux liés à l'entretien et à la gestion écologique de ces espaces ;
- Les clôtures* ajourées permettant le passage de la petite faune (avec passages prévus pour la petite faune) ;
- Les piscines*, sous réserve qu'elles n'induisent pas d'abattage d'arbre et qu'elles n'induisent pas d'affouillement (piscines* « hors-sol ») ;
- Les cheminements piétons et/ou cycles de nature perméable ou végétalisée ;
- Les espaces de stationnement, sous réserve qu'ils soient traités avec un revêtement perméable ;
- Les aires de jeux et de sports de nature perméable ou végétalisée ;
- Les ouvrages et aménagements des services publics et d'intérêt général (bassin de gestion des eaux pluviales, canalisations...).

II. DISPOSITIONS COMMUNES APPLICABLES EN TOUTES ZONES

1 - LES PROTECTIONS PAYSAGERES PATRIMONIALES ET ENVIRONNEMENTALES

3. Zones humides à préserver (L. 151-23 du Code de l'urbanisme)

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

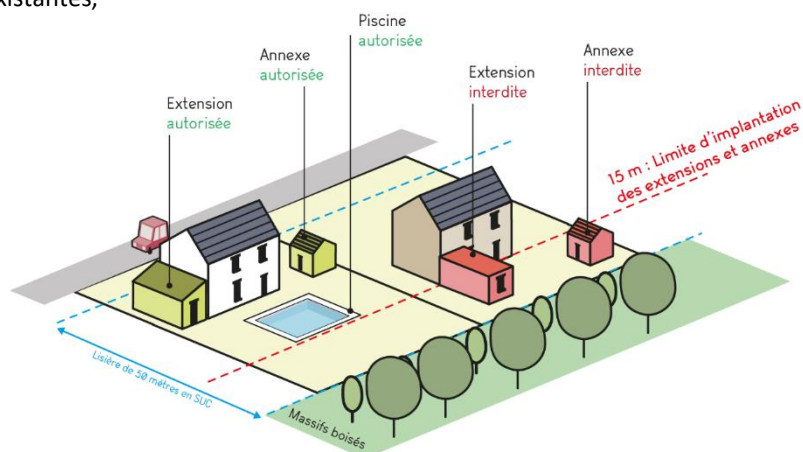
Afin de ne pas porter atteinte aux zones humides identifiées sur le plan de zonage, des dispositions particulières sont applicables. Il est interdit :

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

4. Protection des lisières de bois et forêts

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

- **En dehors des sites urbains constitués** identifiés sur le document graphique : toute construction nouvelle est interdite, à l'exception des bâtiments à destination agricole, dans une bande de 50 mètres d'épaisseur mesurée par rapport à la lisière des massifs boisés identifiés sur le document graphique.
- Dans les **sites urbains constitués** identifiés sur le document graphique, dans une bande de 15 mètres d'épaisseur mesurée par rapport à la lisière des massifs boisés identifiés sur le document graphique, sont interdits (cf. schéma ci-dessous) :
 - toute construction principale* nouvelle,
 - toute extension* de construction principale* existante et légalement autorisée,
 - toute construction d'annexes,
 - toute extension* d'annexes existantes,
 - toute piscine* creusée.
- Dans les **sites urbains constitués** identifiés sur le document graphique, dans une bande de 15 à 50 mètres d'épaisseur mesurée par rapport à la lisière des massifs boisés identifiés sur le document graphique, seules les constructions principales nouvelles sont interdites. Sont ainsi autorisées (cf. schéma ci-dessous) :
 - Les extensions* de construction principale* existante et légalement autorisée,
 - Les constructions d'annexes,
 - Les extensions* d'annexes existantes,
 - Les piscines* creusées.



II. DISPOSITIONS COMMUNES APPLICABLES EN TOUTES ZONES

1 - LES PROTECTIONS PAYSAGERES PATRIMONIALES ET ENVIRONNEMENTALES

5. Trame bleue à préserver (L. 151-23 du Code de l'urbanisme)

Les cours d'eaux* (ainsi que les mares et les plans d'eaux) et leurs berges doivent être préservés. Sont interdites tous les occupations ou aménagements de nature à altérer leur fonctionnement. Leur gestion doit permettre le maintien du niveau et de la qualité de l'eau. Il est interdit de créer tout remblai ou comblement et aucune construction ne peut être admise dans un périmètre de 6 mètres autour des éléments identifiés au titre de la trame bleue à préserver.

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

Patrimoine bâti remarquable

L'OAP thématique sur la préservation du patrimoine ballancourtois identifie les éléments bâtis remarquables au sein de quatre catégories de patrimoine bâti. Chaque catégorie de patrimoine bâti fait l'objet d'intentions de protection, permettant la préservation et/ou la valorisation des caractéristiques faisant la spécificité et son intérêt patrimonial. Il convient donc de suivre ces intentions en fonction de la catégorie dans laquelle est classée l'élément de patrimoine bâti repéré aux documents graphiques et protégés au titre de l'article L. 151-19 du Code de l'urbanisme.

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

- Toute démolition d'élément du patrimoine bâti protégé doit être exceptionnelle et directement liée à des impératifs de sécurité et/ou de salubrité.
- Toute modification de façades*, devantures ou couverture (volume, modénature, mise en œuvre, matériaux...) doit se faire dans le respect de l'ordonnancement architectural, de la composition et de la technologie : système constructif, respect des matériaux d'origine...
- Les modifications de volume et notamment les surélévations* de ces constructions ne seront admises que si elles contribuent à la mise en valeur du bâtiment, restituent l'esprit de son architecture d'origine, ou l'organisation primitive de la parcelle, ou répondent à des impératifs d'ordre technique obligatoires et incontournables. À l'occasion de ces travaux de transformation, la démolition d'annexes et dispositions dommageables pourra être demandée.
- Les travaux de restauration ou d'entretien (avec ou sans changement de destination) seront réalisés en maintenant les percements ou en restituant, le cas échéant, les percements d'origine. Ils seront exécutés avec des matériaux analogues à ceux d'origine et avec les mêmes mises en œuvre notamment en ce qui concerne les façades*, les couvertures, les souches de cheminée, les lucarnes* et les menuiseries.
- Les motifs décoratifs, sculptés ou moulurés seront conservés. En cas d'altération profonde, ces motifs seront consolidés ou remplacés à l'identique. Dans le cas où ils auraient été recouverts, ils seront autant que possible restaurés et valorisés.
- Les éléments de structures prévu pour être visibles (brique, pierre, métal, etc.) doivent être laissés apparents.
- Tout aménagement ou extension* des constructions protégées doit respecter l'identité architecturale de la construction.
- Toute restauration de clôture* doit préserver et /ou restaurer la composition d'origine.
- Des travaux visant à assurer la mise aux normes ou la sécurisation des constructions existantes (accessibilité aux personnes à mobilité réduite, sécurité incendie, sécurisation en cas de péril...) pourront être admis en dérogation aux prescriptions spécifiques aux éléments protégés au titre du patrimoine.
- Les travaux d'aménagement et les constructions réalisés sur les parcelles contiguës à ces éléments de patrimoine bâti doivent être élaborés de façon à ne pas porter atteinte à ce patrimoine.

II. DISPOSITIONS COMMUNES APPLICABLES EN TOUTES ZONES

1 - LES PROTECTIONS PAYSAGERES PATRIMONIALES ET ENVIRONNEMENTALES

Menuiseries

- Les menuiseries des fenêtres et les volets et persiennes traditionnels doivent être conservés chaque fois que leur état le permet et restaurés si nécessaire.
- Aucun caisson de volets roulants ne doit être visible sur les façades*.

Ferronneries

- Les ferronneries de qualité en fer forgé sont conservées et/ou réutilisées (heurtoir, serrures...).

*Façades**

- Tout projet d'extension* de caractère traditionnel doit reprendre le même traitement que la façade* dont elle constitue l'extension* ;
- Tout projet d'extension* d'expression contemporaine doit s'inscrire dans le respect de la volumétrie du bâtiment original ;
- Les bardages et couvertures métalliques (bac acier) sont interdits, de même que tout procédé d'isolation par l'extérieur de murs dont les pierres sont apparentes.

Toitures

- Les cheminées d'origine des constructions identifiées au titre de l'article L. 151-19 du Code de l'urbanisme doivent être préservées et restaurées. Si leur remplacement s'avérait nécessaire ou en cas de création nouvelle, les souches de cheminée neuves doivent respecter les dispositions des souches de cheminée existantes.

*Clôtures**

- Les portes et portails anciens des clôtures* doivent être préservés et entretenus.
- La création ou la modification de clôtures* et portails doit permettre une valorisation de la construction identifiée, et être traitée d'une manière comparable à la modification du bâti repéré en lui-même.

Mur remarquable protégé

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

2 - PERFORMANCE ENERGETIQUE ET ENVIRONNEMENTALE

Recommandations :

Pour toute construction, la recherche en matière d'énergie renouvelable et d'une conception bioclimatique est encouragée au regard de quatre caractéristiques :

- Une performance énergétique ;
- Un impact environnemental positif ;
- Une pérennité de la solution retenue ;
- Une conception architecturale favorable à la limitation de la consommation d'énergie (distribution des pièces, ensoleillement...).

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

Il est vivement recommandé de rechercher une conception bioclimatique dans la conception architecturale des constructions, en particulier par une disposition des pièces favorisant leur bon ensoleillement. Dans le cas d'ouvertures vers le sud, il est recommandé la mise en œuvre de « casquettes », laissant passer la lumière en hiver et mettant en œuvre un ombrage en été. Par ailleurs, il est recommandé de mettre en œuvre des ombrages végétaux caducs à l'ouest des constructions.

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

Par ailleurs :

- La mono-orientation Nord des logements sera à éviter dans la mesure du possible.
- Il est recommandé que chaque logement dispose d'un espace de stockage dédié (cave ou cellier).
- Il est recommandé que chaque logement dispose d'un espace extérieur confortable et agréable (jardin privatif ou collectif, balcon*, loggia, terrasse), aire de jeux collectives....

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

- **Garantir un éclairage optimal des logements et favoriser la ventilation naturelle :**
- Le projet devra comporter au moins 60 % de logements traversants ou présentant une double orientation, en privilégiant les espaces de vie au sud ou à l'ouest. La totalité des logements de 4 pièces et plus devra intégrer une double orientation. Ce dispositif permet également d'éviter une desserte des logements par un long couloir aveugle.
- **Développer des logements « utilisables » :**
- Les opérations s'attacheront à intégrer une diversité de typologies de tailles de logements hors opération spécifique (résidence étudiante, logements pour personnes âgées etc.).
- **Développer des logements agréables :**
- Travailler à l'utilisation des espaces extérieurs de la résidence (jardins partagés, présence de bancs, jeux pour les enfants, vastes espaces plantés).
- Penser les espaces de jardin en tenant en compte de leur ensoleillement et du vent.

2 - PERFORMANCE ENERGETIQUE ET ENVIRONNEMENTALE

Les plantations d'arbres et traitement des espaces libres

Généralités

Les espaces libres doivent être aménagés selon une composition paysagère soignée, adaptée à l'échelle du terrain et aux lieux environnants. Cette composition privilégie les espaces verts d'un seul tenant et en contiguïté avec les espaces libres des terrains voisins pour le bénéfice de la trame verte urbaine. La création de massifs plantés est privilégiée par rapport à la création d'espaces enherbés et pelouses.

Les arbres existants doivent être préservés sauf quand leur abattage ne peut pas être évité pour des raisons sanitaires ou de dangerosité vis-à-vis de la construction

Les plantations de qualité, existantes avant le dépôt de l'autorisation des droits du sol et en dehors de l'emprise au sol* du projet de construction, notamment les arbres de haute tige, doivent être impérativement maintenues et préservées. Quand leur abattage ne peut pas être évité pour des raisons sanitaires ou de dangerosité vis-à-vis de la construction, des arbres dont le développement est à terme équivalent doivent être replantés sur le terrain d'assiette du projet.

Les arbres doivent être plantés et entretenus dans des conditions leur permettant de se développer normalement. Il est exigé la plantation d'au moins un arbre par tranche de 150 m² d'unité foncière*. Les arbres de haute tige devront être plantés au minimum à 2 m des limites séparatives.

Les espaces libres aménagés en espaces verts devront revêtir un intérêt écologique pérenne.

Le projet paysager doit être conçu comme un accompagnement ou un prolongement de la construction. En façade*, les massifs plantés seront privilégiés aux espaces enherbés et pelouses.

Afin de préserver la biodiversité et les écosystèmes locaux, la plantation d'essences végétales locales ou indigènes doit être privilégiée au détriment d'espèces exotiques potentiellement invasives. Les plantations doivent être composées d'essences variées. L'annexe du présent règlement présente une liste des essences d'arbres et d'arbustes à privilégier, ainsi qu'une liste des espèces invasives et allergènes à proscrire.

La végétalisation des opérations d'ensemble

Dans le cas d'opérations d'ensemble :

- privilégier la réalisation d'espaces partagés ou communs (notamment des espaces de compostage, espaces de vie...),
- les espaces verts d'usage commun ou public doivent être reliés par des cheminements doux piétonniers,
- les arbres plantés devront être, au moins pour moitié, des variétés fruitières d'essence locale.

La végétalisation des espaces de stationnement

Les aires de stationnement en surface comportant plus de quatre emplacements devront être plantées à raison d'un arbre de haute tige* au moins par tranche de 50 m² de superficie affectée à cet usage. Les plantations devront être rassemblées en massifs autour du stationnement

Un périmètre non-imperméabilisé doit être respecté au pied des arbres plantés. D'une largeur minimale de 3 mètres à compter du tronc de l'arbre, il doit garantir le bon développement de l'arbre ; l'essence choisie doit être adaptée à la superficie.

Les aires de stationnement extérieures doivent être réalisées dans un souci de limitation de l'imperméabilisation des sols. Les revêtements de voies et stationnement doivent être réalisés avec des matériaux perméables (gravillon) ou semi-perméables comme le béton drainant et poreux, les dalles alvéolaires de type « evergreen ». Ceux-ci devront être végétalisés et/ou de couleur claire, afin de limiter localement les effets d'îlots de chaleur.

Dans le cas d'opérations d'ensemble, les espaces verts d'usage commun ou public doivent être reliés par des cheminements doux piétonniers.

3 – ASPECT EXTERIEUR DES CONSTRUCTIONS

1. Généralités

Recommandations :

Il est recommandé que les extensions* des constructions existantes prennent en compte le gabarit, le rythme des façades* et l'organisation de la ou des construction(s) existantes dans un souci de bonne intégration architecturale et paysagère.

Les constructions doivent être adaptées par leur type ou leur conception à la typologie locale et s'inspirer de l'architecture traditionnelle locale. Les constructions, dont l'aspect général ou dont les détails architecturaux sont d'un type régional affirmé, étranger à la région, sont interdites (exemples : chalets savoyards, architectures néo-classiques, haciendas...).

Les règles concernant l'aspect extérieur des constructions, peuvent être adaptées pour les équipements d'intérêt collectif et services publics, notamment pour des raisons liées au fonctionnement et à la sécurité des établissements.

Choix d'éléments architecturaux qualifiant les constructions

Afin de permettre une adaptation des exigences concernant l'aspect extérieur des constructions aux besoins spécifiques de chaque projet, ainsi qu'une bonne intégration urbaine des nouvelles constructions, au moins cinq (au choix) des items ci-dessous doivent être mis en œuvre pour tout projet de nouvelle construction ou rénovation complète d'un bâtiment :

- Modénatures sur la façade* d'une couleur différente à la couleur principale de la façade*, respectant la palette de couleurs annexée au présent règlement ;
- Mise en œuvre d'un parement* sur tout ou partie de la construction :
 - Parements* minéraux, par exemple par un chaînage d'angle,
 - Parements* de façade* en bois, dont la durabilité doit être assurée par un traitement adapté,
 - Mise en œuvre d'une façade* végétalisée ;
- Mise en œuvre d'enduits qualitatifs :
 - Enduits à la chaux,
 - Effets de reliefs par badigeonnage ;
- Mise en œuvre de menuiseries et ferronneries adaptées :
 - Volets battants colorés, respectant la palette de couleurs annexée au présent règlement,
 - Fenêtres dont le rapport entre la largeur et la hauteur est *a minima* de 2 pour 3 (par exemple une largeur d'1 mètre, pour 1,5 mètre de hauteur),
 - Gardes corps ajourés,
 - Création de linteaux visibles (en pierre, bois, béton ou métal), potentiellement en arcs,
 - Marquises ou auvents travaillés en tuiles et /ou ferronnerie,
- Qualification des toitures :
 - Mise en œuvre de débords de toiture de plus de 30 cm,
 - Création de lucarnes*(et/ou gerbières sur le pan de toiture donnant sur le jardin),
 - Création de outeaux,
 - Pose de tuiles de petit moule (d'une densité supérieure à 55 tuiles par m²), respectant la palette de couleurs annexée au présent règlement,
 - Pose de gouttières et descentes de gouttières métalliques (zinc ou cuivre).

Cette disposition s'applique pour toute nouvelle construction et toute rénovation complète d'un bâtiment.

3 – ASPECT EXTERIEUR DES CONSTRUCTIONS

Constructions identifiées au titre de l'article L.151-19 du Code de l'urbanisme

Voir ci-avant les dispositions spécifiques adaptées à ces constructions.

Raccordements aux réseaux :

Les raccordements aux réseaux doivent être prioritairement souterrains. En cas d'impossibilité des réseaux (électrique, téléphonique...) ceux-ci doivent être réalisés afin d'être peu visibles en façade* depuis le domaine public. Si l'encastrement n'est pas possible, ils sont peints dans le ton de la façade*.

Systèmes de production d'énergie renouvelable :

L'installation de systèmes de production d'énergie renouvelable doit être intégrée de façon harmonieuse à la construction. L'installation de systèmes de production d'énergie renouvelable est interdite en surplomb du domaine public ou de propriétés voisines. Lorsqu'ils sont inscrits sur la façade* de la construction, ceux-ci ne doivent pas être visibles depuis l'espace public.

Les châssis des panneaux solaires (thermiques et photovoltaïques) doivent s'intégrer parfaitement dans l'épaisseur de la toiture sans former de saillie par rapport à la couverture existante. Ils doivent s'intégrer dans l'ordonnement et la composition architecturale d'ensemble de la construction et seront implantés de préférence en partie basse de la toiture.

Dispositifs de récupération des eaux de pluie et des chauffe-eaux solaires :

Les dispositifs de récupération des eaux de pluies et les dispositifs de chauffe-eau solaires (hors panneaux photovoltaïques) doivent être implantés de manière à ne pas être visibles depuis le domaine public, ou, si cela est techniquement possible, être intégrés de manière satisfaisante depuis le domaine public (intégration paysagère ou architecturale).

Édicules et ouvrages techniques :

Les édicules et ouvrages techniques doivent être pris en compte dans la composition d'ensemble de la construction. En cas d'évolution du bâti, un soin particulier doit être apporté à l'intégration de nouveaux édicules techniques afin qu'ils soient parfaitement intégrés à la composition générale de la construction, en façade* comme en toiture.

Les coffrets, compteurs, boîtes aux lettres et autres dispositifs liés à la desserte par les réseaux doivent être dissimulés dans l'épaisseur ou la composition de la façade* ou de la clôture*. Leur aspect doit permettre une intégration harmonieuse aux constructions et à leur environnement.

Sont interdits en façade* sur l'espace public les sorties de chaudières à ventouse, les réservoirs d'eau, les blocs de climatisation et les paraboles et autres récepteurs hertziens, en particulier s'ils sont implantés en débords au-dessus de l'espace public. Si leur positionnement sur une des autres façades* est nécessaire, ceux-ci doivent être dissimulés par un choix de teintes permettant de les intégrer au mieux dans l'environnement bâti et paysager.

II. DISPOSITIONS COMMUNES APPLICABLES EN TOUTES ZONES

3 – ASPECT EXTERIEUR DES CONSTRUCTIONS

Les cheminées

Les cheminées doivent être simples et bien proportionnées.

Les cheminées ne pourront être situées en débord au-dessus de l'espace public.

Dispositions particulières concernant l'OAP 1, rue de l'Essonne :

Au sein du secteur d'OAP 1, rue de l'Essonne, devront être suivies particulièrement les dispositions ci-contre :



2. Les matériaux et teintes

Palette de couleurs communale

La palette de couleurs communale s'applique et doit être suivie pour le choix des couleurs de toutes les constructions principales (y compris leurs extensions*), ainsi que pour toutes les constructions annexes. Elle s'applique aussi bien dans le cas de rénovations et aménagements, que dans le cas de constructions neuves. La palette de couleurs communale s'applique enfin également pour les clôtures*. Celle-ci est présentée en annexe du présent règlement, où sont distinguées les teintes retenues pour :

- les enduits,
- les pierres,
- les encadrements, bandeaux, chaînes et corniches,
- les soubassements,
- les menuiseries (fenêtres, volets, portes, portails et portillons),
- les toitures.

Généralités

Dans l'objectif d'assurer l'insertion des constructions dans leur environnement de manière pérenne et qualitative, le choix des matériaux doit garantir un aspect satisfaisant et respectueux des lieux. L'architecture contemporaine qui réinterprète la mise en œuvre et les matériaux locaux est admise. Le choix des matériaux et des couleurs doit dans tous les cas être effectué en recherchant l'insertion du projet dans le milieu environnant. Il conviendra, pour ce faire, de respecter la palette de couleurs communale (*en annexe du présent règlement*).

L'emploi de matériaux à caractère provisoire ou destinés à être recouverts est interdit.

Les matériaux et teintes des façades*

Recommandations :

Les enduits teintés dans la masse sont préférés aux peintures, en raison de leur durabilité.

Les enduits et peintures de ravalement ne doivent pas présenter de relief important. Il est ainsi recommandé qu'ils soient effectués avec finition talochée, grattée ou grésée.

Lorsque les façades* sont en bois, il est privilégié de les laisser à l'état naturel. En cas d'utilisation d'un produit de finition, le résultat doit être mat et correspondre à la palette colorimétrique annexée au présent règlement.

II. DISPOSITIONS COMMUNES APPLICABLES EN TOUTES ZONES

3 – ASPECT EXTERIEUR DES CONSTRUCTIONS

Les teintes des enduits extérieurs doivent être conformes à la palette colorimétrique annexée au présent règlement.

Les matériaux préfabriqués en vue de recevoir un enduit tels que briques creuses, parpaings de ciment agglomérés, béton brut ou cellulaire, ... ne doivent pas rester apparents.

Les matériaux destinés à être vus (maçonnerie en brique avec ou sans jeux de polychromie, pierre de taille...) ne doivent pas être recouverts.

Les appareillages de pierre de taille ou brique encadrant les baies ou en renfort de maçonnerie (harpe) ou d'angle, ainsi que les décors d'origine (bandeaux, linteaux sculptés, mouluration des baies...) doivent être respectés, l'enduit devant arriver au nu de la pierre ou de la brique.

Les matériaux d'aspect brillant, réfléchissant et les couleurs vives sont proscrits, à l'exception de ceux destinés aux enseignes et logos.

Les matériaux et teintes des toitures

Les revêtements d'aspect plaques métalliques galvanisées ondulées, nervurées ou planes, sont interdits sauf en cas de remaniement de bâtiment utilisant déjà ce matériau, ainsi que pour les appentis et constructions annexes

Les matériaux et teintes des menuiseries

Les menuiseries sont obligatoirement d'une couleur uniforme pour toute la maison.

Les matériaux et teintes des clôtures*

Les matériaux utilisés en clôture* doivent présenter un caractère pérenne conservant un aspect qualitatif dans le temps.

Les matériaux et couleurs utilisés pour la clôture* doivent être en harmonie avec la construction principale*, et donc conformes avec les palettes colorimétriques des façades pour leurs parties maçonnées et des menuiseries pour les autres éléments.

3 – ASPECT EXTERIEUR DES CONSTRUCTIONS

3. Les façades

Généralités

Recommandations :

Il est recommandé que les pignons* aveugles soient animés et faire l'objet d'un traitement de modénature (corniches, bandeaux, etc...) et/ou d'enduits.

Les constructions doivent intégrer et affirmer le rythme parcellaire de la rue dans leurs façades* et toitures. A défaut de repères, chaque façade* d'un seul tenant ne doit pas excéder un linéaire de 15 m à tous les niveaux, du rez-de-chaussée aux combles* ou à l'attique*. Par ailleurs, le long des voies ouvertes à la circulation publique, la composition des façades* et des rythmes architecturaux doit éviter les linéaires trop importants grâce à des changements de modénature et de traitement architectural de nature à rompre l'uniformité.

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

Pour les constructions existantes, les murs en pierre (notamment pierre de taille) ou briques prévus pour être apparents doivent être préservés.

Les percements

Les percements doivent être intégrés dans la composition générale des façades* (proportions, rythme et éléments de modénature).

En cas de nouveaux percements d'ouvertures, les encadrements sont identiques aux encadrements des ouvertures existantes et respectent l'ordonnancement général de la façade* (alignement et gabarit des ouvertures).

Les caissons de volets roulants installés en saillie de la façade* sont interdits.

3 – ASPECT EXTERIEUR DES CONSTRUCTIONS

4. Les façades commerciales

Généralités

Les façades* de locaux commerciaux doivent être conçues en harmonie avec les caractéristiques architecturales de la construction dans laquelle elles sont situées.

Les rez-de-chaussée commerciaux forment avec les étages une composition architecturale complète. Une cohérence d'ensemble dans le traitement architectural est recherchée entre la façade commerciale et le reste du bâtiment.

La création de percements dans le cadre de façades* commerciales (vitrines) doit être réalisée en cohérence avec l'ordonnement général des ouvertures.

Le vitrage est placé dans l'épaisseur de la menuiserie. Les verres utilisés sont clairs et transparents.

La hauteur des aménagements des façades* commerciales ne doit pas dépasser le niveau bas des appuis de fenêtre du premier étage.

Lorsqu'une façade commerciale existante présente un intérêt patrimonial ou architectural (modénatures, panneaux en bois travaillés intégrés à l'ordonnement de la façade*, appareillage en pierres, etc.), celle-ci doit être préservée ou mise en valeur.

Lors de l'installation de rideaux métalliques, les caissons doivent être intégrés dans le gros œuvre et ne pas présenter de saillie en façade* lorsqu'il se situe à l'alignement. Ils ne doivent pas être visibles en façade*. Ces rideaux sont de préférence ajourés.

Les stores bannes sont autorisés à condition qu'ils :

- ne dépassent pas le haut de la façade commerciale au niveau de leur fixation ;
- ne dépassent pas la longueur de la façade* ;
- ne dépassent pas la largeur du trottoir ;
- soient mobiles, avec un mécanisme discret et une pose adaptée au type de devanture ;
- ne nuisent pas à l'aspect général de l'immeuble ;
- soient d'une couleur qui s'harmonise avec la façade*.

Lorsqu'un même commerce est établi sur plusieurs immeubles contigus, les percements de vitrines doivent respecter la composition architecturale de chacun des immeubles.

La hauteur des rez-de-chaussée commerciaux doit être au minimum de 3 mètres pour les constructions nouvelles.

Les enseignes

La dimension et le positionnement des enseignes doivent être adaptées à la composition générale de la façade*.

Lorsque le rez-de-chaussée (des constructions nouvelles ou lors d'une modification) doit comporter l'emplacement d'un bandeau destiné à recevoir une enseigne, il doit être séparé de façon visible du premier étage. Il doit également être proportionné à la taille des locaux, du bâtiment et de la rue. Le bandeau doit également se limiter au linéaire des vitrines commerciales.

3 – ASPECT EXTERIEUR DES CONSTRUCTIONS

5. Les toitures

Généralités

Les toitures doivent être considérées comme la cinquième façade* du bâtiment et traitées avec soin.

Les édicules et ouvrages techniques tels que machineries d'ascenseur, gaines de ventilation, extracteurs, doivent être intégrés de manière harmonieuse dans le volume général de la toiture. Sauf impossibilité technique avérée, ils doivent, par le choix des matériaux et des couleurs, être intégrés aux toitures où ils se trouvent.

La réalisation d'éléments de toiture ponctuels justifiés par les besoins de la composition peut être autorisée à condition que ceux-ci ne dénaturent pas le volume général de la construction et de la toiture en particulier et s'intègrent avec le bâti existant.

Recommandations :

Dans le cas de toitures terrasse, il est recommandé que celles-ci soient végétalisées.

Composition de la toiture

Dans toutes les zones sauf UC, UE, UI1, UI2, N e A :

Les constructions nouvelles doivent avoir des toitures à 2 pentes ou 4 pentes. Les toitures terrasses (ou dont la pente est inférieure à 35°) sont autorisées dans le cas où celles-ci sont limitées à 30 m² à l'échelle de l'unité foncière*, situées à rez-de-chaussée et non accessibles. La réfection de toitures terrasses existantes est autorisée, de même que la création de nouvelles toitures terrasses en continuité d'un toit existant.

Dans le cas de toitures à pente, la pente de toit doit être comprise entre 35° et 50°. Cette disposition ne concerne pas les extensions de moins de 30 m², les annexes, les vérandas et piscines* couvertes, ainsi que les auvents, pergolas et carports.

Les toitures « à la Mansart » ne sont autorisées qu'au sein du secteur d'OAP « 1, rue de l'Essonne ».

Dans les zones UC et AUg :

Les toitures terrasse sont autorisées dans la mesure où le ou les derniers niveaux sont en attique*. Auquel cas, une attique* doit être mise en œuvre sur au moins trois côtés de la construction, dont celui ou ceux donnant sur l'espace public.

Dans les zones UE, UI1, UI2, N et A :

Les toitures ne sont pas réglementées. Toutefois, elles seront autant que possible utilisées à des fins de production d'énergie renouvelables et/ou végétalisées dans le cas de création de toitures terrasses.

Les constructions existantes*

Les toitures traditionnelles en ardoise, en tuile en terre cuite petit moule ou les toitures-terrasses correspondant à la typologie d'origine du bâtiment doivent être conservées.

Pour les constructions existantes, la réfection de toiture doit respecter le style de la construction (pentes et matériaux) existante.

II. DISPOSITIONS COMMUNES APPLICABLES EN TOUTES ZONES

3 – ASPECT EXTERIEUR DES CONSTRUCTIONS

Les lucarnes* et châssis de toit

Le faîtage* des lucarnes* doit être inférieur à celui de la toiture.

Les châssis de toit doivent être de teinte foncée et doivent être disposés dans le plan de la toiture, sans dépasser les tuiles ou ardoises de couvert. Ils sont alignés horizontalement entre eux, et implantés dans la partie inférieure des combles*.

Les dispositifs d'éclairage naturel créés dans un comble* (lucarnes*, châssis de toit, verrières etc...) doivent présenter des dimensions et un ordonnancement en cohérence avec la composition des façades*, en particulier pour celles donnant sur les emprises publiques ou rues. De plus, les lucarnes* ou châssis de toit* doivent être alignées sur une ligne horizontale et la superposition de deux rangées d'ouvertures est interdite.

Les lucarnes* dites « chien assis* » sont interdites.

Lorsque la construction dispose de combles aménagés, les pans de toit donnant sur l'espace public devront comprendre au moins 1 lucarne* ou gerbière à partir de 2 percements dans la toiture, hormis dans le cas de linéaires de toitures inférieurs à 8 mètres. Les fenêtres de toit balcons peuvent être autorisés pour le respect de cette règle.

Il ne peut être réalisé plus de 3 châssis de toit* fixes ou ouvrants pour 10 mètres linéaires de pan de toiture.

La somme des largeurs des lucarnes* ou châssis de toit ne doit pas excéder la moitié de la longueur de la toiture.

Les toitures à pentes

Les combles* doivent présenter une unité de volume et de conception.

Le débord des toitures à pentes est limité à 40 cm maximum. Cette disposition ne concerne pas les auvents et carports.

Les garde-corps et acrotères*

Sauf impossibilité technique avérée, le rehaussement des acrotères* doit être privilégié par rapport à l'implantation de garde-corps de sécurité pour les toitures terrasses. Les ouvrages techniques situés en toiture doivent être masqués par l'acrotère*.

Les garde-corps, s'ils s'avèrent nécessaires, doivent obligatoirement être dans des teintes, formes et aspects en harmonie avec ceux de la construction et conformes à la palette colorimétrique de la commune.

3 – ASPECT EXTERIEUR DES CONSTRUCTIONS

6. Les clôtures

Généralités

Les clôtures* doivent être en harmonie avec les clôtures* qualitatives avoisinantes en tenant compte du bâti et du site environnants.

Une attention particulière doit être apportée dans la conception et la réalisation des clôtures* :

- En évitant la multiplicité des matériaux,
- En recherchant la simplicité des formes et des structures.

Les murs anciens existants (en moellons, piliers avec brique et/ou pierres de taille notamment) doivent être conservés et restaurés dans le respect du caractère patrimonial de l'ouvrage et des lieux à l'exception des suppressions rendues nécessaires pour permettre la réalisation des accès, limités aux stricts besoins de desserte du terrain et doivent respecter les dispositions d'origine (dimension, matériaux, mise en œuvre). En cas d'implantation d'une nouvelle construction à l'alignement* des voies, la longueur du mur démolé sera limitée à la largeur de la nouvelle construction.

Pour des raisons de sécurité, aux abords des intersections et des virages, des éléments ajourés sur les clôtures* (sur voies ou en limite séparative) sont exigés.

Les éléments de maçonnerie (mur, poteaux...) doivent être enduits ou teints dans la masse sur l'ensemble de leurs faces. Par ailleurs, les grillages peuvent recevoir un mur de soubassement minéral d'une hauteur maximale de 25cm, enduit sur toutes ses faces ou teinté dans la masse.

Les clôtures*, dans leur aspect, leurs dimensions et les matériaux employés, participent à la qualité des espaces publics et doivent favoriser la biodiversité ainsi que le respect du cycle naturel de l'eau. De même, les clôtures en limite séparative de tout type doivent permettre le passage de la petite faune, en présentant a minima une ouverture ponctuelle en bas de clôture* de format 15x15cm, par tranche entamée de 10m de linéaire de clôture*, avec au minimum un passage lorsque le linéaire est inférieur à 10m.

Toutes les clôtures seront préférentiellement doublées d'une haie vive, composée d'essences locales.

Recommandations :

Les clôtures* ne sont pas obligatoires, mais lorsqu'elles existent, elles doivent contribuer à l'embellissement et à l'amélioration de l'espace par le choix des matériaux ou des essences végétales.

L'implantation d'une clôture* d'une hauteur de 2 mètres et d'un dispositif de protection sonore est préconisée sur la limite séparative en bordure des terrains ferroviaires.

II. DISPOSITIONS COMMUNES APPLICABLES EN TOUTES ZONES

3 – ASPECT EXTERIEUR DES CONSTRUCTIONS

Dispositions concernant la composition des clôtures*

Concernant la composition des clôtures, il convient de se référer au Guide des clôtures*, mettant en évidence des exemples illustrés de clôtures* autorisées ou interdites, en annexe du présent règlement.*

Clôtures* sur rue ou en vis-à-vis des voies publiques :

Une délimitation claire entre le domaine public de voirie et l'espace privé est privilégiée.

Les clôtures* sur rue ou en vis-à-vis des voies publiques doivent être constituées :

- soit d'un mur bahut (enduit des deux faces), surmonté d'un barreaudage et doublé ou non d'une haie vive ;
- soit d'un grillage ajouré, doublé ou non d'une haie vive ;
- soit d'une haie vive.

Les murs pleins sur rue ou en vis-à-vis des voies publiques ne sont autorisés que dans le cas d'une rénovation de mur plein existant.

La hauteur des clôtures* est limitée à :

- 1,80 mètres, portails et piliers compris, dans le cas de clôtures avec un mur bahut,
- 1,80 mètres dans le cas d'une haie vive,
- 1,60 mètres dans le cas de clôtures légères.

Clôtures* en limite séparative :

Les clôtures* en limite séparative doivent être constituées :

- soit d'un mur bahut (enduit des deux faces), surmonté d'un barreaudage et doublé ou non d'une haie vive ;
- soit d'un mur plein en pierre et/ou enduit des deux côtés ;
- soit d'un grillage ajouré, doublé ou non d'une haie vive ;
- soit d'une haie vive.

La hauteur des clôtures* est limitée à 2 mètres.

Dispositions communes aux clôtures* sur rue et clôtures* en limite séparative :

Dans le cas où un grillage double la haie vive, il doit être implanté côté intérieur de la propriété ou intégré dans l'épaisseur de la haie.

Quelle que soit la clôture* réalisée, l'ajout de matériaux d'occultation rapportés ne sera autorisé que dans le cas de canisses et brandes naturels. L'emploi de filets brise-vue et brandes artificiels sont interdits. Le festonnage de clôtures* en fer forgé est par ailleurs autorisé.

Pour intégrer les coffrets techniques et les boîtes aux lettres, le mur bahut peut être réhaussé, dans les limites d'une hauteur de 1,50 mètre et d'une largeur n'excédant pas 25 cm de part et d'autre desdits éléments.

Les piliers doivent être enduits, peints ou recouverts d'un parement minéral et ne doivent pas excéder 40 cm de côté.

Les clôtures* de type « fils barbelés » sont interdites.

3 – ASPECT EXTERIEUR DES CONSTRUCTIONS

Dans les secteurs concernés par des risques inondation :

Dans les secteurs soumis aux risques d'inondation (dont ceux concernées par le PPRI), les clôtures* sont soumises aux dispositions réglementaires du PPRI, annexé au présent PLU.

Par ailleurs, les clôtures* ne doivent pas y constituer un obstacle au passage de l'eau dans le cas de crues et de décrues. Lorsqu'il existe sur la clôture* des dispositifs créés pour limiter l'impact des crues (systèmes favorisant une porosité des clôtures*), ceux-ci doivent être entretenus et leur usage préservé.

Afin de ne pas créer d'obstacle à l'écoulement des eaux, tous les éléments de clôture* et les dispositifs occultants situés sur ou en retrait des limites séparatives* ou de l'alignement* sont ajourées sur 2/3 de leur hauteur (partie supérieure de la clôture), à l'exception des travaux d'entretien, de confortement ou de reconstruction des murs en moellon traditionnels.

Dans les zones A et N, au sein des Espaces Paysagers Protégés, en limite avec une zone A ou N et pour les parcelles le long de l'Essonne :

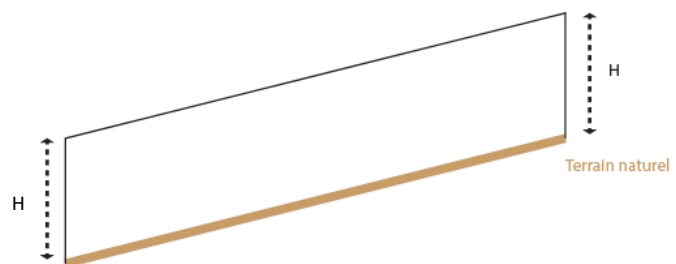
Les clôtures* doivent avoir un aspect valorisant le caractère agricole et/ou naturel de la zone. Les clôtures* doivent permettre le passage de la petite faune (espace de 15 cm x 15 cm au niveau du sol en zones urbaines et de 20 cm x 20 cm en zones N et A). Les murs maçonnés sont interdits.

Les clôtures* peuvent être constituées de poteaux en bois, sans soubassement maçonné et de fil de fer, lisse ou de grillage. Les clôtures* peuvent être simplement constituées de haies vives d'essence locale ou régionale (charme, hêtre, houx, cornouiller, noisetier, troène, ...), notamment pour les clôtures* situées en limites séparatives.

La mesure de la hauteur de la clôture*

La hauteur est mesurée :

- du sol naturel avant remaniement jusqu'au point le plus élevé pour les clôtures* en limite séparative,
- à partir du domaine public jusqu'au point le plus élevé pour les clôtures* sur rue.



La hauteur de la clôture* est comptée sur l'ensemble de son linéaire.

La hauteur de la clôture* peut être découpée en sections de 5 à 10 mètres, à moduler selon l'importance de la pente et la longueur de la clôture*. La hauteur maximale est de 2 mètres au point le plus haut de chaque section.

La clôture* peut suivre la pente du terrain naturel.

3 – ASPECT EXTERIEUR DES CONSTRUCTIONS

Les haies végétales

Les clôtures* doivent si possible être doublées de haies végétales implantées dans le respect des règles du Code civil.

Les haies vives, taillées ou libres, doivent être constituées de plusieurs espèces locales, caduques ou persistantes (charme, érable champêtre, hêtre, orme résistant, if, houx, troène, buis, lierre, groseillier, cassissier, lilas, viornes, merisier sauvage, églantier, épine noire, framboisier, cornouillers, genêt à balais, noisetier, bambou, plantes grimpantes...).

Les portails et portillons

Les portails et portillons doivent être de qualité, simples et proportionnés à la clôture* à laquelle ils se rattachent. Ils sont traités en harmonie avec la clôture* (couleurs conformes avec la palette colorimétrique des menuiseries, matériaux, rythme) et la conception architecturale d'ensemble des constructions et espaces libres. Ils sont ajourés, sans excès de surcharges décoratives. A minima, la moitié supérieure de leur hauteur devra être ajourée d'au moins un tiers de sa surface par le biais de barreaux ou percements.

Les battants de portails et portillons ne doivent pas s'ouvrir sur le domaine public.

4 - MIXITE SOCIALE ET FONCTIONNELLE

1. Part minimale de logements locatifs sociaux

Les opérations de logements comprenant plus de 12 logements, ou d'une surface de plancher* supérieure à 800 m² devront comprendre une part d'au moins 30 % de logements locatifs sociaux définis à l'article L. 302-5 du Code de la Construction et de l'Habitation.

Cette obligation ne s'applique pas aux constructions comprises dans les secteurs couverts par les Orientations d'Aménagement et de Programmation « 1, rue de l'Essonne » et « Pallau ».

2. Taille minimale des logements

Tout nouveau logement créé, quelle que soit sa forme et l'autorisation d'urbanisme nécessaire pour le créer (y compris les divisions d'une construction existante* conduisant à créer une unité d'habitation nouvelle), doit disposer de 30 m² de surface de plancher* ou plus. Cette surface minimale est de 20 m² dans le cas de logements locatifs sociaux définis à l'article L. 302-5 du Code de la Construction et de l'Habitation.

3. Linéaires commerciaux protégés

Des linéaires commerciaux protégés au titre de l'article L.151-16 sont repérés sur le document graphique.

Le long de ces linéaires, seules sont autorisées à rez-de-chaussée les destinations « Artisanat et commerce de détail », « Restauration », « Hébergement hôtelier et touristique », « Activités de services accueillant une clientèle », « Bureaux des administrations publiques » et « Locaux techniques des administrations publiques ».

Par ailleurs, le changement de destination ou de sous-destination d'un local existant à rez-de-chaussée compris parmi l'une des sous-destinations autorisées, n'est autorisé que vers l'une des destinations ou sous-destinations autorisées dans le linéaire.

II. DISPOSITIONS COMMUNES APPLICABLES EN TOUTES ZONES

5 - LES REGLES SPECIFIQUES TRANSVERSALES

1. Constructions annexes*

En toutes zones urbaines :

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

L'emprise au sol* cumulée, à l'échelle de chaque unité foncière*, des constructions annexes* ne doit pas excéder 20 m² pour 400 m² de terrain, puis 5 m² par tranche de 100 m² supplémentaires.

2. Piscines*/spas/jacuzzis

Les piscines* couvertes et non couvertes et leurs abords aménagés (margelles, terrasses...) ne peut être comptabilisée dans la part d'espace vert de pleine terre*.

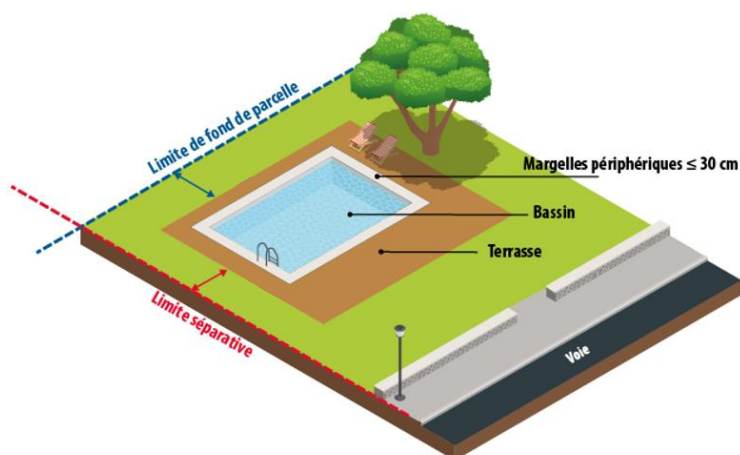
Une piscine* n'est pas considérée comme couverte lorsque la structure de la couverture est en totalité ou en partie amovible et a une hauteur inférieure à 1,80 mètre au point le plus haut.

Les margelles périphériques ont une largeur de 30 cm maximum.

Les piscines* couvertes d'une hauteur supérieure ou égale à 1,80 mètre sont considérées comme des constructions principales, en particulier concernant le respect des règles d'implantation et d'emprise au sol*.

Les piscines* non couvertes doivent respecter une marge de recul* telle que leur bassin et les aménagements type margelles périphériques et terrasses entourant le bassin soient situés à une distance au moins égale à 3 mètres des limites séparatives.

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



3. Isolation par l'extérieur

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

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

5 - LES REGLES SPECIFIQUES TRANSVERSALES

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

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

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

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

Par ailleurs, les constructions, installations et travaux nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif sont autorisés en toutes zones, De même que les travaux de maintenance ou de modification de ces ouvrages pour des exigences fonctionnelles et/ou techniques.

De plus, les règles de prospect et d'implantation ne sont pas applicables aux lignes de transport d'électricité « HTB » (50kV) faisant l'objet d'un report dans les documents graphiques et mentionnés dans la liste des servitudes.

Enfin, les exhaussements et affouillements de sol sont autorisés pour les constructions nécessaires au fonctionnement des services publics.

5. Hauteur du rez-de-chaussée par rapport au terrain naturel

Le niveau du rez-de-chaussée des constructions à usage d'habitation ne doit pas être situé à plus de 0,60 m par rapport au terrain naturel ou au niveau du trottoir longeant la construction, relevé au milieu de la façade* de celle-ci. Dans les secteurs couverts par le PPRi, il convient de suivre les prescriptions de cette servitude d'utilité publique, qui s'impose au PLU.

6 – CONDITIONS DE DESSERTE DES TERRAINS ET DES RESEAUX

1. Conditions de desserte des terrains

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

1.1 – Règles relatives aux accès* sur les voies publiques

Pour être constructible, un terrain doit disposer d'un accès* à une voie* publique ouverte à la circulation automobile, en bon état de viabilité et d'une largeur minimale en tous points (y compris dans le cas d'un chemin d'accès desservant le site) :

- de 3,50 mètres si un seul logement y est construit ;
- de 5m dès lors que plus d'un logement y est construit.

Un projet peut être refusé, ou n'être accepté que sous réserve de prescriptions spéciales, si les accès* présentent un risque pour la sécurité des usagers des voies publiques ou pour celle des personnes utilisant ces accès. Cette sécurité doit être appréciée compte tenu, notamment, de la position des accès, de leur configuration, de leur nombre, de la nature et de l'importance des occupations et utilisations du sol envisagées ainsi que de la nature et de l'intensité du trafic des piétons ou des véhicules.

La création d'accès* communs à plusieurs logements peut être imposée pour garantir de bonnes conditions d'accessibilité et de sécurité pour les usagers de la voie* publique.

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

De même, lorsque le terrain est desservi par plusieurs voies, les constructions peuvent n'être autorisées que sous réserve que l'accès* soit établi sur la voie* où la gêne pour la circulation sera la moins importante.

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

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

1.2 – Règles relatives à la desserte de la parcelle

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

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

II. DISPOSITIONS COMMUNES APPLICABLES EN TOUTES ZONES

6 – CONDITIONS DE DESSERTE DES TERRAINS ET DES RESEAUX

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

Les voies créées sur les parcelles pour desservir les constructions ou les parkings doivent être de dimension suffisante pour répondre, dans des conditions satisfaisantes de confort et sécurité, aux besoins générés par le programme de construction projeté. Les voies doivent être conçues et aménagées de manière à garantir la sécurité des piétons et des cyclistes, au besoin par des aménagements de voie* spécifiques aux vélos.

Les voies en impasse desservant plus de 2 logements, doivent être aménagées avec une aire de retournement* prenant la forme d'un espace giratoire, de telle sorte que les véhicules puissent tourner sans nécessiter plusieurs manœuvres, notamment en ce qui concerne les véhicules d'enlèvement des ordures ménagères et de secours. La création de voies nouvelles en impasse sera évitée autant que possible pour faciliter la circulation des engins de secours.

Aussi, les voies permettant l'intervention des secours doivent disposer d'une chaussée libre de stationnement d'une largeur minimale de 3 m qui sera portée à 4 m sur une longueur de 10 m au moins pour permettre le stationnement d'un engin au plus près des entrées d'un immeuble. Cette chaussée doit répondre aux caractéristiques suivantes :

- force portante : 160 kN (90 kN max. par essieu),
- rayon intérieur : 11 m minimum,
- surlargeur : $S = 15 / R$ dans les virages de rayon inférieur à 50 m (S et R exprimés en mètres),
- hauteur libre : 3,50 m,
- pente éventuelle : inférieure à 15%.

2. Voies privées destinées à être cédées à la commune

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

3. Conditions de desserte des terrains par les réseaux publics d'eau, d'électricité, d'assainissement

Tous les travaux devront être conformes aux règlements d'eau potable, d'assainissement ainsi qu'aux prescriptions techniques en matière d'ouvrage d'eau potable et d'assainissement sur le territoire du SIARCE.

3.1 – Alimentation en eau potable

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

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

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

II. DISPOSITIONS COMMUNES APPLICABLES EN TOUTES ZONES

3.2 – Assainissement

Le raccordement au réseau public d'assainissement et la gestion des eaux pluviales devra être conforme aux réglementations spécifiques des gestionnaires de ces réseaux. Aucun déversement d'effluents aux réseaux publics d'eaux usées ou d'eaux pluviales n'est permis s'il n'a pas été préalablement autorisé par les gestionnaires de ces réseaux.

Tout branchement doit faire l'objet d'une demande de raccordement auprès des gestionnaires des réseaux.

Les travaux de raccordement au réseau public d'assainissement et la gestion des eaux pluviales devront être conformes aux réglementations et aux prescriptions techniques spécifiques des gestionnaires de ces réseaux.

Eaux usées :

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

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

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

Eaux pluviales :

Toute construction ou installation doit privilégier la gestion des eaux pluviales à la parcelle conformément à la réglementation en vigueur et en fonction des contraintes géotechniques. Il convient donc de proscrire l'évacuation des eaux pluviales vers le réseau public d'eaux pluviales ou le ruissellement vers les espaces publics.. En amont des dispositifs d'infiltration, il est fortement recommandé de stocker les eaux de pluie dans des cuves ou citernes de rétention permettant de réutiliser l'eau à des fins domestiques. Les aménagements nécessaires sont à la charge exclusive du propriétaire.

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

En cas d'impossibilité technique ou géologique de gérer toutes les eaux pluviales à la parcelle, justifiée par un test de perméabilité, le rejet vers le réseau de collecte peut être autorisé par le service gestionnaire du réseau d'assainissement pluvial.

Dans ce cas, il conviendra de limiter et de retarder au maximum le rejet au réseau via des ouvrages de stockage de régulation dimensionnés de façon à limiter à un débit de fuite maximum de 1 litres / s / ha pour une pluie d'occurrence vingt ans.

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

Dans le cas de travaux sur une construction existante, le SIARCE invite le pétitionnaire à déconnecter son branchement d'eaux pluviales du réseau et à stocker (afin de les réutiliser) puis infiltrer ces dernières sur son terrain.

II. DISPOSITIONS COMMUNES APPLICABLES EN TOUTES ZONES

6 – CONDITIONS DE DESSERTE DES TERRAINS ET DES RESEAUX

3.3 – Déchets

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

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

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

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

L'implantation des aires de collectes devra permettre de recevoir tous les containers nécessaires et devra permettre une utilisation fonctionnelle pour assurer la collecte par les camions (éviter les « points noirs »)

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

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

3.5 – Sécurité incendie

Afin de permettre le raccordement des services de secours et garantir la sécurité des constructions face aux incendies, des bornes et poteaux incendie devront être installés pour toute opération le nécessitant. Les bouches incendie ne seront pas autorisées.

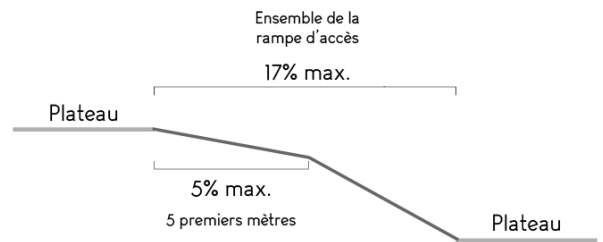
II. DISPOSITIONS COMMUNES APPLICABLES EN TOUTES ZONES

7 - STATIONNEMENT

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

Une place de stationnement doit avoir une dimension minimale de 2,50 m de largeur et de 5 m de longueur.

La pente des rampes d'accès* des véhicules au sous-sol* et au terrain ne doit pas excéder 5 % dans les 5 premiers mètres à partir de l'alignement* et les rampes doivent présenter une pente moyenne inférieure ou égale 17 % sur l'ensemble de leur longueur, hors plateaux d'arrivée et de départ.



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

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

Le nombre minimum de places de stationnement à réaliser par destination de construction est présenté ci-dessous. La norme applicable aux constructions ou établissements non prévus ci-dessous est celle à laquelle ces établissements sont le plus directement assimilables. Cette obligation est applicable pour les constructions nouvelles, pour les aménagements ou extensions des constructions existantes qui aboutissent à la création de nouvelles unités d'habitation (chambre d'étudiants, logement supplémentaire...) ou à la modification de l'emprise au sol des bâtiments, et/ou changements de destination des constructions.

Nombre minimal de places de stationnement :

Destinations	Sous-destinations	Règles de stationnement
HABITATION	Logement	<ul style="list-style-type: none"> Il est imposé au minimum 2 places de stationnement par logement créé. Pour les logements d'une surface de plancher excédant 100 m², il est imposé au minimum 3 places de stationnement. Cette disposition ne s'applique pas aux constructions existantes à date d'approbation du présent règlement (29/02/2024) 1 place visiteur est imposée pour les opérations au-delà de 3 logements, à raison d'une place par tranche entamée de trois logements
	Hébergement	1 place pour deux unités d'hébergement.
COMMERCES ET ACTIVITÉS DE SERVICES	Artisanat et commerce de détail	<ul style="list-style-type: none"> Il n'est pas imposé de place de stationnement pour les commerces et les surfaces d'artisanat de moins de 25 m² de surface de plancher*. Pour les constructions supérieures à 25 m² de surface de plancher* : 1 place de stationnement par tranche entamée de 100 m² de surface de plancher*.

II. DISPOSITIONS COMMUNES APPLICABLES EN TOUTES ZONES

Destinations	Sous-destinations	Règles de stationnement
		<ul style="list-style-type: none"> 1 place de stationnement dédiée à la livraison doit être réalisée pour tous les commerces d'une surface de vente supérieure à 300 m². <p>Ces dispositions ne s'appliquent pas en zone UCV.</p>
	Restauration	<ul style="list-style-type: none"> Il n'est pas imposé de place de stationnement pour les constructions à destination de restauration de moins de 25 m² de surface de plancher*. Pour les constructions supérieures à 100 m² de surface de plancher* : 1 place de stationnement par tranche entamée de 25 m² de surface de plancher*. Cette disposition ne s'applique pas aux constructions existantes à date d'approbation du présent règlement (29/02/2024). <p>Ces dispositions ne s'appliquent pas en zone UCV.</p>
	Activités de services où s'effectue l'accueil d'une clientèle	<ul style="list-style-type: none"> Il n'est pas imposé de place de stationnement pour les commerces et les surfaces d'artisanat de moins de 25 m² de surface de plancher*. Pour les constructions supérieures à 25 m² de surface de plancher* : 1 place de stationnement par tranche entamée de 60 m² de surface de plancher*. <p>Ces dispositions ne s'appliquent pas en zone UCV.</p>
	Hébergement hôtelier et touristique	1 place de stationnement pour 1 chambres d'hôtel.
	Cinéma	1 place de stationnement par tranche entamée de 60 m² de surface de plancher*.
AUTRES ACTIVITES DES SECTEURS SECONDAIRES ET TERTIAIRES	Industrie	1 place de stationnement par tranche entamée de 100 m² de surface de plancher*.
	Entrepôt	1 place de stationnement par tranche entamée de 200 m² de surface de plancher*.
	Bureau	<ul style="list-style-type: none"> Il n'est pas imposé de place de stationnement pour les commerces et les surfaces d'artisanat de moins de 25 m² de surface de plancher*. Pour les constructions supérieures à 25 m² de surface de plancher* : 1 place de stationnement par tranche de 55 m² de surface de plancher*.
	Centre de congrès et d'exposition	1 place de stationnement par tranche entamée de 80 m² de surface de plancher*.
ÉQUIPEMENTS D'INTERET COLLECTIF ET SERVICES PUBLICS		Le nombre de places doit être déterminé au cas par cas en tenant compte des besoins propres créés par l'équipement. Il reviendra au porteur de projet de démontrer, par une note justificative, les besoins réels de l'équipement suivant son usage.

7 - STATIONNEMENT

Dispositions communes à toutes les destinations de constructions :

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

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

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

Les places commandées* sont interdites.

Lorsqu'elles sont réalisées en extérieur, les aires de stationnement privées doivent être paysagées et plantées, notamment afin de réduire l'impact visuel des véhicules depuis les emprises et voies publiques, à raison d'1 arbre minimum pour 4 places, pouvant être groupés.

À partir de 10 places de stationnement aériennes non couvertes, 100 % d'entre elles doivent être rendues perméables.

Obligations en matière de stationnement pour les véhicules électriques et hybrides

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

II. DISPOSITIONS COMMUNES APPLICABLES EN TOUTES ZONES

7 - STATIONNEMENT

3. Obligations en matière de stationnement vélo

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

III. DISPOSITIONS PARTICULIÈRES APPLICABLES EN ZONES URBAINES

III. DISPOSITIONS PARTICULIÈRES APPLICABLES EN ZONES URBAINES

ZONE UCV : CENTRE-VILLE

Rappel : Les dispositions générales à partir de la p. 15) s'appliquent en sus des dispositions particulières de la zone. La conformité des projets au règlement s'apprécie donc à la fois au regard des dispositions particulière de la zone et des dispositions générales, applicables à toutes les zones.

Cette zone correspond aux secteurs du centre-bourg ancien

La zone UCV correspond au centre-ville de Ballancourt. Son dispositif réglementaire entend permettre une préservation des formes urbaines patrimoniales du centre-ville, ainsi que sa fonction de centralité. Certaines constructions sont par ailleurs repérées comme éléments de patrimoine bâti, et doivent, à ce titre, suivre les dispositions de l'OAP Patrimoine, qui s'y appliquent. La zone UCV comprend deux sous-secteurs (UCV1 et UCV2), qui se distinguent par des règles de hauteur différenciées.

Plan de délimitation de la zone

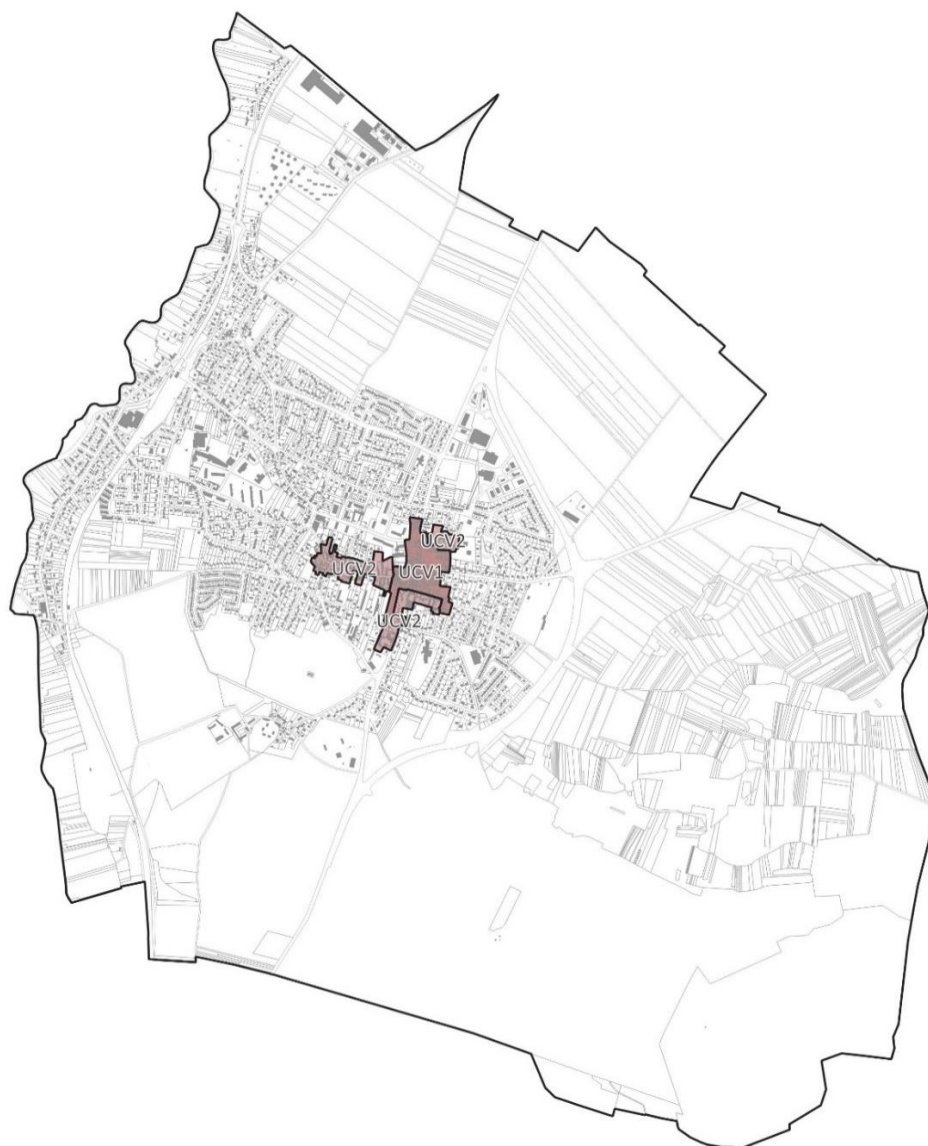


Image fournie à titre indicatif – Le plan de zonage fait foi

III. DISPOSITIONS PARTICULIÈRES APPLICABLES EN ZONES URBAINES

ZONE UCV : CENTRE-VILLE

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

Sous-destinations	Interdites	Autorisées	Autorisées sous conditions particulières...
HABITATION			
Logement		x	Obligation de mixité sociale et taille minimale des logements (cf. dispositions communes)
Hébergement		x	
COMMERCES ET ACTIVITÉS DE SERVICES			
Artisanat et commerce de détail		x	
Restauration		x	
Commerce de gros	x		
Activités de services où s'effectue l'accueil d'une clientèle		x	
Hôtels			À condition que leurs nuisances potentielles puissent être prévenues de façon satisfaisante eu égard à l'environnement actuel de la zone où elles s'implantent.
Hébergements touristiques			À condition que leurs nuisances potentielles puissent être prévenues de façon satisfaisante eu égard à l'environnement actuel de la zone où elles s'implantent.
Cinéma	x		
AUTRES ACTIVITÉS DES SECTEURS SECONDAIRES ET TERTIAIRES			
Industrie	x		
Entrepôt	x		
Bureau		x	
Centre de congrès et d'exposition	x		
ÉQUIPEMENTS D'INTÉRÊT COLLECTIF ET SERVICES PUBLICS			
Locaux et bureaux des administrations publiques et assimilés		X	
Locaux techniques et industriels des administrations publiques et assimilés		X	
Établissements d'enseignement, de santé et d'action sociale			À condition que leurs nuisances potentielles puissent être prévenues de façon satisfaisante eu égard à l'environnement actuel de la zone où elles s'implantent.
Salles d'art et de spectacles			À condition que leurs nuisances potentielles puissent être prévenues de façon satisfaisante eu égard à l'environnement actuel de la zone où elles s'implantent.
Équipements sportifs	x		
Autres équipements recevant du public			À condition que leurs nuisances potentielles puissent être prévenues de façon satisfaisante eu égard à l'environnement actuel de la zone où elles s'implantent.

III. DISPOSITIONS PARTICULIÈRES APPLICABLES EN ZONES URBAINES

ZONE UCV : CENTRE-VILLE

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

Sous-destinations	Interdites	Autorisées	Autorisées sous conditions particulières...
EXPLOITATIONS AGRICOLES ET FORESTIÈRES			
Exploitation agricole			À condition que leurs nuisances potentielles puissent être prévenues de façon satisfaisante eu égard à l'environnement actuel de la zone où elles s'implantent.
Exploitation forestière	X		

Par ailleurs, sont autorisés :

- L'aménagement et l'*extension** des installations classées existantes, sous réserve que les travaux soient de nature à ramener les risques et nuisances à un niveau compatible avec le voisinage et à améliorer l'aspect général des constructions et installations.

De plus, sont interdits :

- les dépôts de matériaux ou de matériels,
- les activités engendrant des nuisances olfactives ou sonores,
- les activités engendrant des nuisances de fumées ou des poussières, etc.,
- les installations classées soumises à déclaration, sauf si elles correspondent à des besoins nécessaires à la vie et à la commodité des habitants ou usagers de la zone,
- les installations classées soumises à autorisation,
- les installations classées soumises à enregistrement,
- la création de terrain de camping ou de parc résidentiel de loisirs,
- la création d'aire de dépôt de véhicules, garage collectif de caravanes ou résidences mobiles de loisirs,
- les constructions légères de type baraquement en dehors des périodes de chantier,
- Les affouillements et exhaussements du sol, sauf s'ils sont nécessaires à des occupations et utilisations du sol autorisées dans la zone.

III. DISPOSITIONS PARTICULIÈRES APPLICABLES EN ZONES URBAINES

ZONE UCV : CENTRE-VILLE

CHAPITRE 2 – CARACTERISTIQUES URBAINES, ARCHITECTURALES, ENVIRONNEMENTALES ET PAYSAGERES

Rappel des dispositions générales :

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

2.1 - Implantation des constructions par rapport à l'alignement

L'implantation des constructions doit prendre en compte les constructions voisines en cherchant à s'implanter dans leur prolongement.

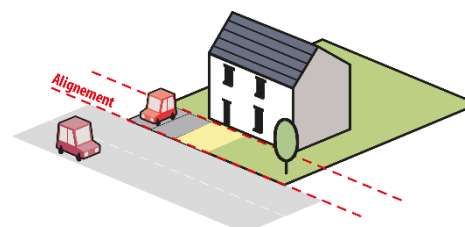
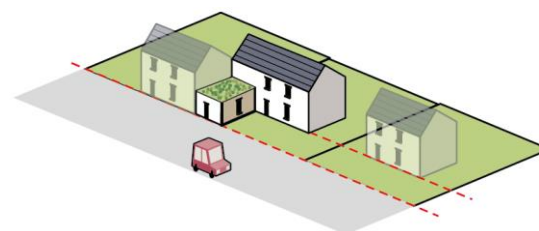
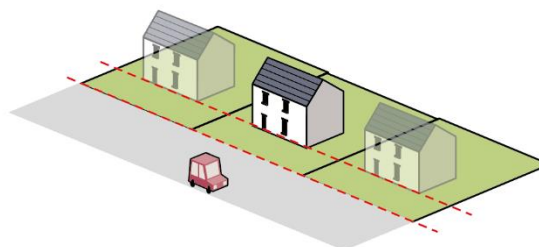
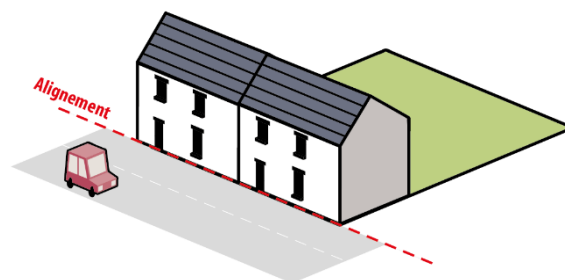
Ainsi, dans le cas où les constructions situées sur les deux terrains voisins sont implantées à l'alignement* de la voie, les nouvelles constructions doivent alors être implantées à l'alignement.

Néanmoins, des implantations alternatives peuvent être mises en œuvre en fonction du contexte urbain et de l'implantation des constructions voisines. Dans le cas où les constructions situées sur les deux terrains voisins sont implantées en retrait de la voie, les nouvelles constructions doivent également privilégier une implantation en retrait. Le retrait est alors équivalent à celui d'une des constructions voisines.

Dans les autres cas, l'implantation privilégiée devra prendre en compte les constructions voisines en cherchant à s'implanter dans leur prolongement. Par défaut, une implantation à l'alignement* de la voie* sera privilégiée.

Dans le cas d'une implantation en retrait, la bande de retrait doit être accompagnée d'un traitement paysager et végétalisé (accès, entrées de parking, et places de stationnement exclus).

Par ailleurs, dans le cas d'une implantation en retrait, une continuité bâtie devra être mise en œuvre grâce à la création d'une clôture* maçonnée à l'alignement* de la voie* dans le respect des autres dispositions concernant les clôtures*.

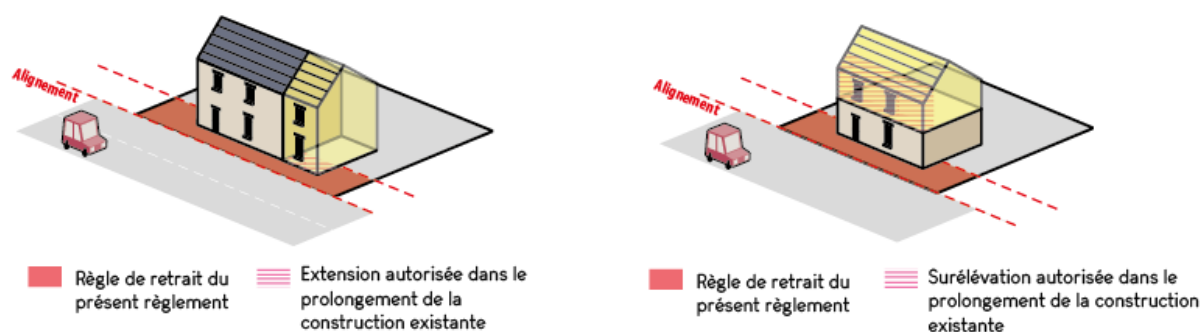


ZONE UCV : CENTRE-VILLE

CHAPITRE 2 – CARACTERISTIQUES URBAINES, ARCHITECTURALES, ENVIRONNEMENTALES ET PAYSAGERES

2.1 - Implantation des constructions par rapport à l'alignement

Une implantation différente de celle autorisée est possible (sous réserve de respecter les autres règles du présent règlement) pour les extensions* et surélévations* de constructions existantes non conformes aux dispositions (implantation par rapport aux voies) du présent règlement, afin d'harmoniser les implantations avec la construction existante* et l'environnement paysager immédiat. Dans ce cas, les constructions, ou parties de constructions à édifier doivent être réalisées, avec un recul par rapport à l'alignement* au moins égal à celui de la construction existante* à la date d'approbation du présent règlement (29/02/2024).

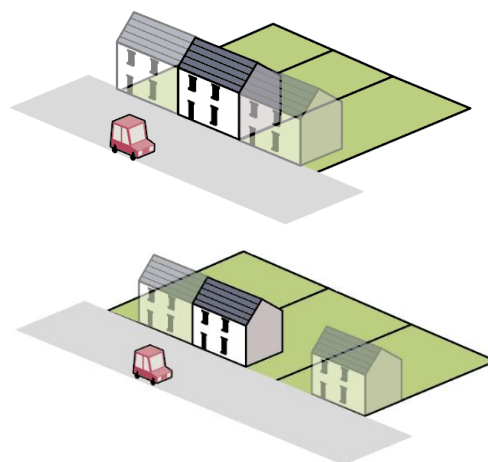


2.2- Implantation des constructions par rapport aux limites séparatives

Implantation par rapport aux *limites séparatives** latérales

L'implantation des constructions doit prendre en compte les constructions voisines en cherchant à s'implanter dans leur prolongement :

- Dans le cas où les deux constructions voisines existantes sont édifiées sur les limites séparatives* latérales, la construction sera édifiée sur les deux limites séparatives* latérales, Cette règle ne s'applique pas dans le cas où le terrain a une largeur supérieure à 15 mètres. Auquel cas, une continuité urbaine doit être conservée par une clôture à l'alignement de la voie.
- Dans les autres cas, les constructions doivent être implantées sur au moins une des limites séparatives* latérales et pourront être implantées en retrait de l'autre limite séparative latérale.



ZONE UCV : CENTRE-VILLE

CHAPITRE 2 – CARACTERISTIQUES URBAINES, ARCHITECTURALES, ENVIRONNEMENTALES ET PAYSAGERES

2.2- Implantation des constructions par rapport aux limites séparatives

En cas de retrait par rapport aux limites séparatives* latérales, la marge de retrait* minimale par rapport à la limite séparative doit respecter les prescriptions suivantes :

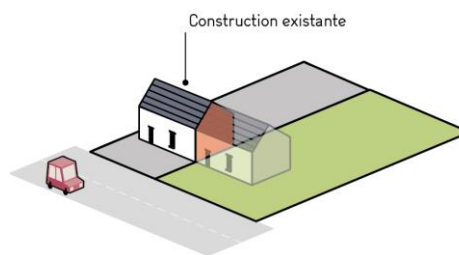
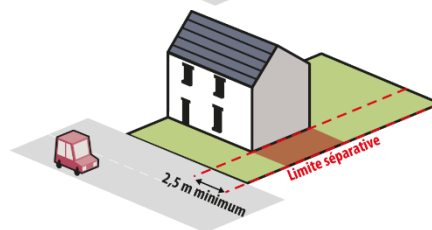
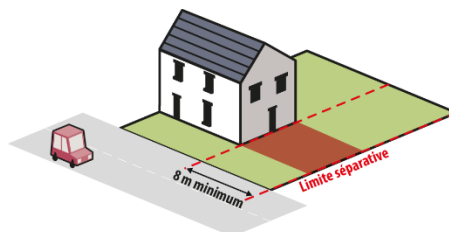
- si la façade* de la construction comporte des ouvertures créant des vues*, la marge de retrait* doit être au moins égale à 8 mètres.
- si la façade* de la construction ne comporte pas d'ouvertures créant des vues*, la marge de retrait* doit être au moins égale à 2,5 mètres.

Par ailleurs, la nouvelle construction s'inscrit de manière privilégiée dans les héberges de la ou des construction(s) voisine(s) existante(s).

Les terrasses accessibles, dont tout ou partie de la surface est située à plus de 0,60 m du point le plus bas de son emprise, devront être implantées suivant une marge de retrait au moins égale à 8 mètres des limites séparatives.

Limitation de la longueur des façades sur la limite séparative :

Dans le cas de constructions implantées sur les limites séparatives latérales, le plus petit côté de la surface au sol de la construction sera implanté en limite séparative latérale et la longueur de mitoyenneté des constructions ne pourra excéder 12 mètres sur chaque limite séparative. Les vérandas, bâtiments annexes et constructions légères ne dépassant pas une hauteur de 2,50 m mesurée du terrain naturel à l'égout du toit ne seront pas comptabilisés).



III. DISPOSITIONS PARTICULIÈRES APPLICABLES EN ZONES URBAINES

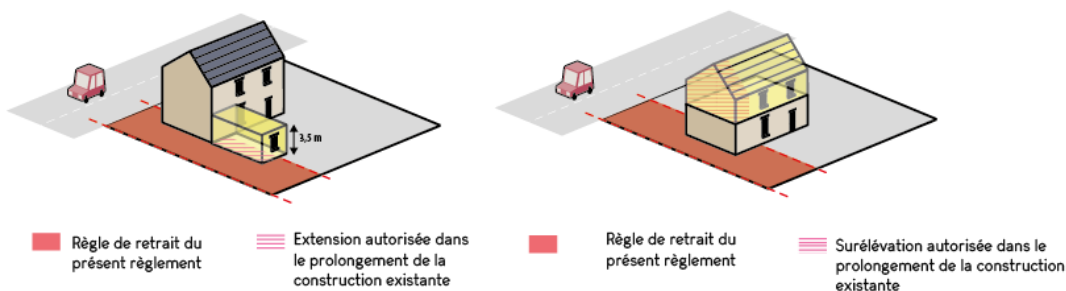
ZONE UCV : CENTRE-VILLE

CHAPITRE 2 – CARACTERISTIQUES URBAINES, ARCHITECTURALES, ENVIRONNEMENTALES ET PAYSAGERES

2.2- Implantation des constructions par rapport aux limites séparatives

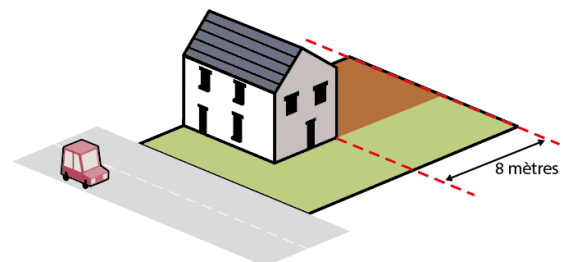
Une implantation différente de celle autorisée est possible (sous réserve de respecter les autres règles du présent règlement) pour les extensions* et surélévations* de constructions existantes non conformes aux dispositions (implantation par rapport aux limites séparatives) du présent règlement, afin d'harmoniser les implantations avec la construction existante* et l'environnement paysager immédiat. Dans ce cas, les constructions, ou parties de constructions à édifier doivent être réalisées, avec un recul par rapport aux limites séparatives* au moins égal à celui de la construction existante* à la date d'approbation du présent règlement (29/02/2024). Les façades de ces extensions ne pourront comporter d'ouvertures créant des vues si elles sont situées à moins de 8m de la limite séparative.

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



Implantation par rapport au fond de parcelle

Les constructions doivent être implantées en retrait d'une des limites séparatives* suivant une marge de retrait* au moins égale à 8 mètres. Cette limite sera préférentiellement celle du fond de parcelle.

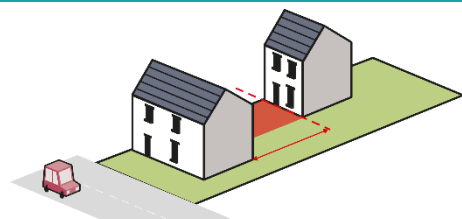


Les constructions annexes* ne sont pas soumises aux règles d'implantation par rapport aux limites séparatives* ni aux règles d'implantation des constructions les unes par rapport aux autres sur un même terrain.

Les piscines* non couvertes doivent respecter une marge de recul* telle que leur bassin et les aménagements type margelles périphériques et terrasses entourant le bassin soient situés à une distance au moins égale à 3 mètres des limites séparatives.

2.3 – Implantation des constructions sur un même terrain

Lorsque deux constructions, implantées sur une même unité foncière*, ne sont pas contiguës, la distance mesurée en tout point séparant les façades* en vis à vis de ces deux constructions doit être au moins égale à 12 mètres.



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

III. DISPOSITIONS PARTICULIÈRES APPLICABLES EN ZONES URBAINES

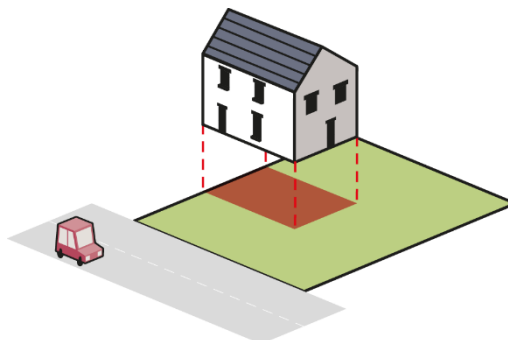
ZONE UCV : CENTRE-VILLE

CHAPITRE 2 – CARACTERISTIQUES URBAINES, ARCHITECTURALES, ENVIRONNEMENTALES ET PAYSAGERES

2.4 - Emprise au sol maximale des constructions

L'emprise au sol* maximale des constructions n'est pas réglementée.

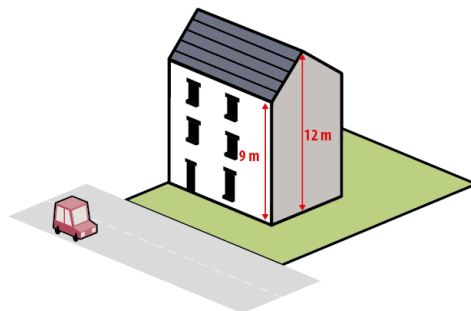
L'emprise au sol* cumulée, à l'échelle de chaque unité foncière*, des constructions annexes* ne doit pas excéder 20 m² pour 400 m² de terrain, puis 5 m² par tranche de 100 m² supplémentaires.



2.5 - Hauteur maximale des constructions

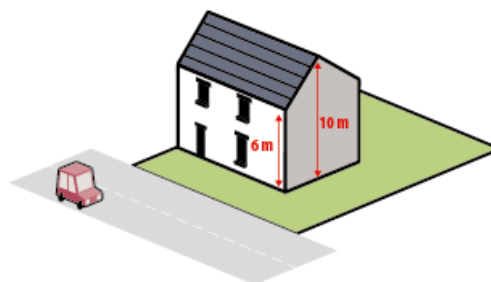
En zone UCV1 :

La hauteur des constructions devra être inférieure à 12 mètres au faîtage* et 9 mètres à l'égout du toit* (correspondant à une hauteur R+2+C).



En zone UCV2 :

La hauteur des constructions devra être inférieure à 10 mètres au faîtage* et 6 mètres à l'égout du toit* (correspondant à une hauteur R+1+C).



III. DISPOSITIONS PARTICULIÈRES APPLICABLES EN ZONES URBAINES

ZONE UCV : CENTRE-VILLE

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

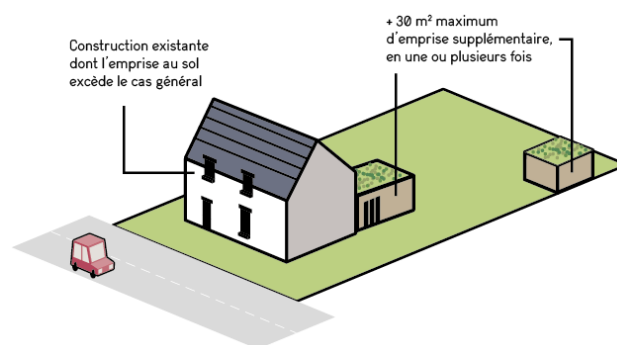
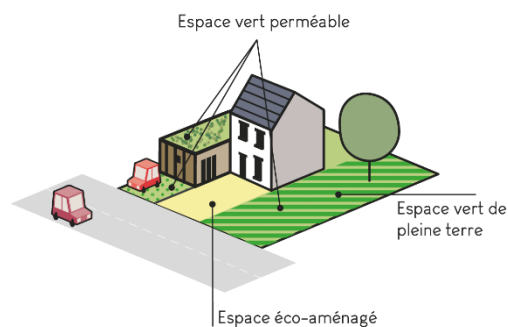
Une part de 30 % minimum de la superficie de l'unité foncière* doit être traitée en espace vert de pleine terre*.

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

Il est exigé la plantation d'au moins un arbre de haute tige* par tranche de 150 m² d'espaces libres.

Cas particulier :

Pour les unités foncières* existantes à la date d'approbation du présent règlement (29/02/2024) pour lesquelles la superficie minimale de pleine-terre ne peut être atteinte au regard de l'emprise au sol* des constructions existantes, l'emprise bâtie existante peut être augmentée de 30 m² nonobstant la règle de pleine-terre ci-avant. Cette disposition dérogatoire ne s'applique que pour les terrasses* et constructions annexes* d'une superficie de 15 m² maximum par construction annexe.



III. DISPOSITIONS PARTICULIÈRES APPLICABLES EN ZONES URBAINES

ZONE UC : SECTEURS D'HABITAT COLLECTIF

Rappel : Les dispositions générales à partir de la p. 15) s'appliquent en sus des dispositions particulières de la zone. La conformité des projets au règlement s'apprécie donc à la fois au regard des dispositions particulière de la zone et des dispositions générales, applicables à toutes les zones.

Cette zone correspond aux secteurs à dominante résidentielle collective.

La zone UC correspond aux quartiers d'habitat collectif de la commune. Cette zone poursuit l'objectif général de mettre en œuvre des dispositions adaptées à l'évolution de ces secteurs en fonction de leurs particularités, dans la continuité de l'existant.

L'OAP Pallau est comprise dans cette zone.

Plan de délimitation de la zone



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

III. DISPOSITIONS PARTICULIÈRES APPLICABLES EN ZONES URBAINES

ZONE UC : SECTEURS D'HABITAT COLLECTIF

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

Sous-destinations	Interdites	Autorisées	Autorisées sous conditions particulières...
HABITATION			
Logement		x	Obligation de mixité sociale et taille minimale des logements (cf. dispositions communes)
Hébergement		x	
COMMERCES ET ACTIVITÉS DE SERVICES			
Artisanat et commerce de détail			À condition : <ul style="list-style-type: none"> que leur surface de plancher* soit inférieure à 200 m², qu'elles soient situées en tout ou partie au rez-de-chaussée d'un bâtiment accueillant des logements ou des bureaux dans les étages et qu'elles réservent un accès* direct à ces logements ou bureaux. que leurs nuisances potentielles puissent être prévenues de façon satisfaisante eu égard à l'environnement actuel de la zone où elles s'implantent.
Restauration			À condition : <ul style="list-style-type: none"> que leur surface de plancher* soit inférieure à 200 m², qu'elles soient situées en tout ou partie au rez-de-chaussée d'un bâtiment accueillant des logements ou des bureaux dans les étages et qu'elles réservent un accès* direct à ces logements ou bureaux. que leurs nuisances potentielles puissent être prévenues de façon satisfaisante eu égard à l'environnement actuel de la zone où elles s'implantent.
Commerce de gros	x		
Activités de services où s'effectue l'accueil d'une clientèle			À condition : <ul style="list-style-type: none"> que leur surface de plancher* soit inférieure à 200 m² qu'elles soient situées en tout ou partie au rez-de-chaussée d'un bâtiment accueillant des logements ou des bureaux dans les étages et qu'elles réservent un accès* direct à ces logements ou bureaux. que leurs nuisances potentielles puissent être prévenues de façon satisfaisante eu égard à l'environnement actuel de la zone où elles s'implantent.
Hôtels			À condition qu'ils s'inscrivent dans le même volume que celui de l'habitation et que les nuisances potentielles puissent être prévenues de façon satisfaisante eu égard à l'environnement actuel de la zone où elles s'implantent.
Hébergements touristiques			À condition qu'ils s'inscrivent dans le même volume que celui de l'habitation et que les nuisances potentielles puissent être prévenues de façon satisfaisante eu égard à l'environnement actuel de la zone où elles s'implantent.
Cinéma	x		
AUTRES ACTIVITÉS DES SECTEURS SECONDAIRES ET TERTIAIRES			
Industrie	x		
Entrepôt	x		
Bureau		x	
Centre de congrès et d'exposition	x		

III. DISPOSITIONS PARTICULIÈRES APPLICABLES EN ZONES URBAINES

ZONE UC : SECTEURS D'HABITAT COLLECTIF

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

Sous-destinations	Interdites	Autorisées	Autorisées sous conditions particulières...
ÉQUIPEMENTS D'INTÉRÊT COLLECTIF ET SERVICES PUBLICS			
<i>Locaux et bureaux des administrations publiques et assimilés</i>		X	
<i>Locaux techniques et industriels des administrations publiques et assimilés</i>		X	
<i>Établissements d'enseignement, de santé et d'action sociale</i>			À condition que leurs nuisances potentielles puissent être prévenues de façon satisfaisante eu égard à l'environnement actuel de la zone où elles s'implantent.
<i>Salles d'art et de spectacles</i>			À condition que leurs nuisances potentielles puissent être prévenues de façon satisfaisante eu égard à l'environnement actuel de la zone où elles s'implantent.
<i>Équipements sportifs</i>	X		
<i>Autres équipements recevant du public</i>			À condition que leurs nuisances potentielles puissent être prévenues de façon satisfaisante eu égard à l'environnement actuel de la zone où elles s'implantent.
EXPLOITATIONS AGRICOLES ET FORESTIÈRES			
<i>Exploitation agricole</i>			À condition que leurs nuisances potentielles puissent être prévenues de façon satisfaisante eu égard à l'environnement actuel de la zone où elles s'implantent.
<i>Exploitation forestière</i>	X		

Par ailleurs, sont autorisés :

- L'aménagement et l'*extension** des installations classées existantes, sous réserve que les travaux soient de nature à ramener les risques et nuisances à un niveau compatible avec le voisinage et à améliorer l'aspect général des constructions et installations.

De plus, sont interdits :

- les dépôts de matériaux ou de matériels,
- les activités engendrant des nuisances olfactives ou sonores,
- les activités engendrant des nuisances de fumées ou des poussières, etc.,
- les installations classées soumises à déclaration, sauf si elles correspondent à des besoins nécessaires à la vie et à la commodité des habitants ou usagers de la zone,
- les installations classées soumises à autorisation,
- les installations classées soumises à enregistrement,
- la création de terrain de camping ou de parc résidentiel de loisirs,
- la création d'aire de dépôt de véhicules, garage collectif de caravanes ou résidences mobiles de loisirs,
- les constructions légères de type baraquement en dehors des périodes de chantier,
- Les affouillements et exhaussements du sol, sauf s'ils sont nécessaires à des occupations et utilisations du sol autorisées dans la zone.

III. DISPOSITIONS PARTICULIÈRES APPLICABLES EN ZONES URBAINES

ZONE UC : SECTEURS D'HABITAT COLLECTIF

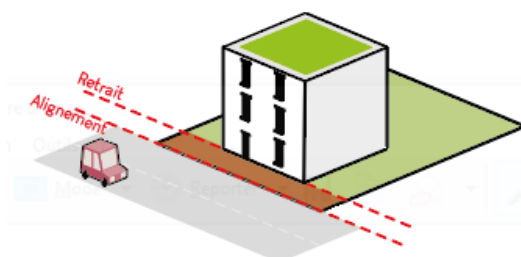
CHAPITRE 2 – CARACTERISTIQUES URBAINES, ARCHITECTURALES, ENVIRONNEMENTALES ET PAYSAGERES

Rappel des dispositions générales :

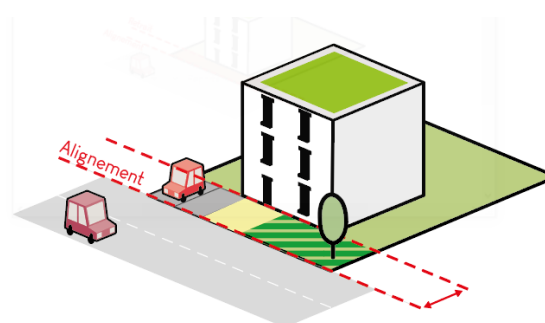
En dérogation à l'article R. 151-21 alinéa 3 du Code de l'Urbanisme : dans le cas d'un lotissement ou dans celui de la construction, sur le même terrain, d'un ou plusieurs bâtiments dont le terrain d'assiette doit faire l'objet d'une division en propriété ou en jouissance, les règles édictées par le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

2.1 - Implantation des constructions par rapport à l'alignement

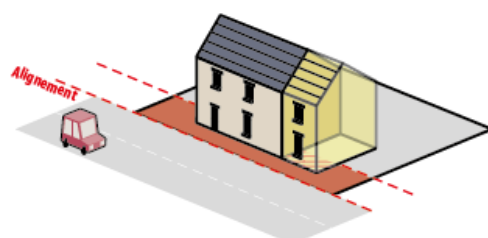
Les constructions doivent être implantées en retrait de **6 mètres minimum** par rapport à l'alignement.



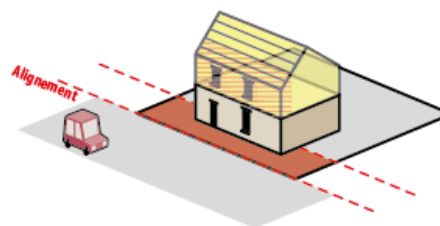
La bande de retrait doit être accompagnée d'un traitement paysager et végétalisé (accès, entrées de parking, et places de stationnement exclus).



Une implantation différente de celle autorisée est possible (sous réserve de respecter les autres règles du présent règlement) pour les extensions* et surélévations* de constructions existantes non conformes aux dispositions (implantation par rapport aux voies) du présent règlement, afin d'harmoniser les implantations avec la construction existante* et l'environnement paysager immédiat. Dans ce cas, les constructions, ou parties de constructions à édifier doivent être réalisées, avec un recul par rapport à l'alignement* au moins égal à celui de la construction existante* à la date d'approbation du présent règlement (29/02/2024).



■ Règle de retrait du présent règlement
▨ Extension autorisée dans le prolongement de la construction existante



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

III. DISPOSITIONS PARTICULIÈRES APPLICABLES EN ZONES URBAINES

ZONE UC : SECTEURS D'HABITAT COLLECTIF

CHAPITRE 2 – CARACTERISTIQUES URBAINES, ARCHITECTURALES, ENVIRONNEMENTALES ET PAYSAGERES

2.2- Implantation des constructions par rapport aux limites séparatives

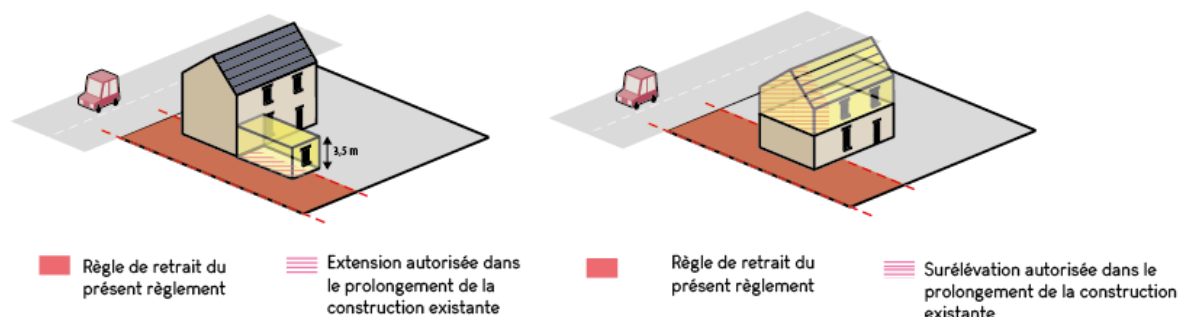
Implantation par rapport aux limites séparatives* latérales

Les constructions doivent être implantées en retrait des limites séparatives. La marge de retrait* minimale par rapport à la limite séparative doit être au moins égale à la moitié de la hauteur au point le plus haut de la construction, avec un minimum de 6 mètres. Cette distance est portée à 8 mètres en cas de création d'ouvertures créant des vues*.

De plus, les terrasses accessibles, dont tout ou partie de la surface est située à plus de 0,60 m du point le plus bas de son emprise, devront être implantées à une distance au moins égale à la moitié de la hauteur au point le plus haut de la construction, avec un minimum de 8 mètres des limites séparatives.

Une implantation différente de celle autorisée est possible (sous réserve de respecter les autres règles du présent règlement) pour les extensions* et surélévations* de constructions existantes non conformes aux dispositions (implantation par rapport aux limites séparatives) du présent règlement, afin d'harmoniser les implantations avec la construction existante* et l'environnement paysager immédiat. Dans ce cas, les constructions, ou parties de constructions à édifier doivent être réalisées, avec un recul par rapport aux limites séparatives* au moins égal à celui de la construction existante* à la date d'approbation du présent règlement (29/02/2024). Les façades de ces extensions ne pourront comporter d'ouvertures créant des vues si elles sont situées à moins de 8m de la limite séparative.

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



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

Les piscines* non couvertes doivent respecter une marge de recul* telle que leur bassin et les aménagements type margelles périphériques et terrasses entourant le bassin soient situés à une distance au moins égale à 3 mètres des limites séparatives.

III. DISPOSITIONS PARTICULIÈRES APPLICABLES EN ZONES URBAINES

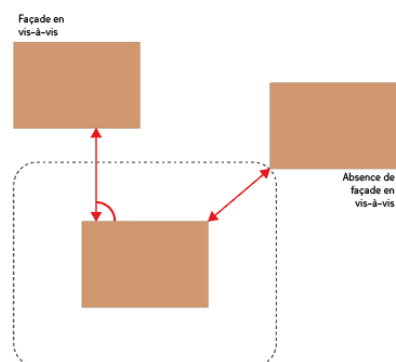
ZONE UC : SECTEURS D'HABITAT COLLECTIF

CHAPITRE 2 – CARACTERISTIQUES URBAINES, ARCHITECTURALES, ENVIRONNEMENTALES ET PAYSAGERES

2.3 – Implantation des constructions sur un même terrain

Lorsque deux constructions, implantées sur une même unité foncière*, ne sont pas contiguës, la distance mesurée en tout point séparant deux constructions doit être au moins égale à 12 mètres. Par ailleurs, la distance mesurée sur un plan perpendiculaire aux façades* ou parties de façades* en vis-à-vis l'une de l'autre est portée à 16 mètres.

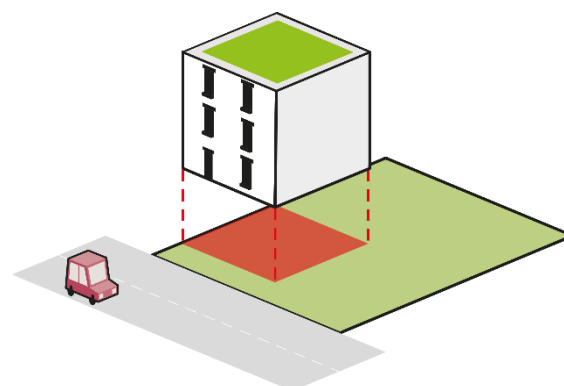
Les piscines* ne sont pas soumises aux règles d'implantation des constructions les unes par rapport aux autres sur un même terrain.



2.4 - Emprise au sol* maximale des constructions

L'emprise au sol* maximale des constructions est fixée à 30 % de la superficie de l'unité foncière*.

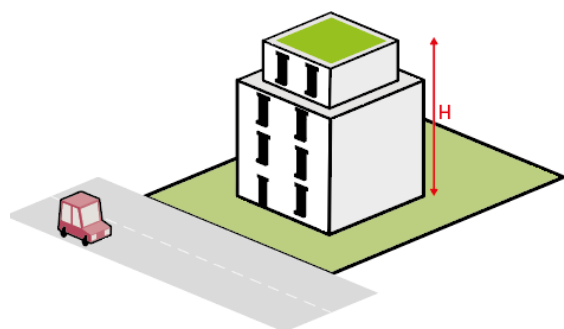
L'emprise au sol* cumulée, à l'échelle de chaque unité foncière*, des constructions annexes* ne doit pas excéder 20 m² pour 400 m² de terrain, puis 5 m² par tranche de 100 m² supplémentaires.



2.5 - Hauteur maximale des constructions

La hauteur des constructions devra être inférieure à 14 mètres au faîtage*, ou à l'acrotère*, correspondant à une hauteur équivalente à R+2+comble* ou attique*.

Par ailleurs, si le nombre de niveaux projeté est égal au nombre de niveaux maximum autorisé dans la zone, le dernier niveau des constructions doit prendre la forme d'un comble* ou d'un attique*.



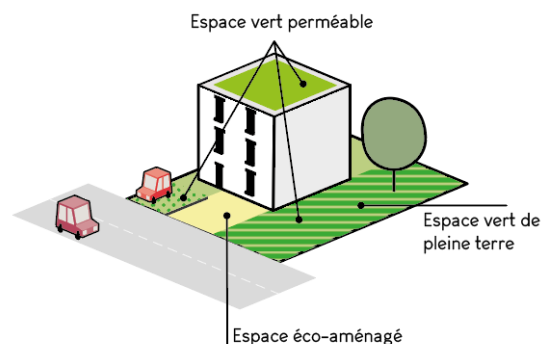
ZONE UC : SECTEURS D'HABITAT COLLECTIF

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

Une part de 50 % minimum de la superficie de l'unité foncière* doit être traitée en espace vert perméable* et 30 % de la superficie de l'unité foncière* doit être traitée en espace vert de pleine terre.

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

Il est exigé la plantation d'au moins un arbre de haute tige* par tranche de 150 m² d'espaces libres.



ZONE UH : SECTEURS D'HABITAT

Rappel : Les dispositions générales à partir de la p. 15) s'appliquent en sus des dispositions particulières de la zone. La conformité des projets au règlement s'apprécie donc à la fois au regard des dispositions particulière de la zone et des dispositions générales, applicables à toutes les zones.

Cette zone correspond aux secteurs à dominante résidentielle individuelle.

La zone UH correspond aux quartiers essentiellement pavillonnaires développés de manière diffuse (au fil du temps et sans organisation d'ensemble), ou sous la forme de lotissements organisés. Cette zone poursuit l'objectif général d'encadrer la densification de ces quartiers, pour permettre un maintien de la qualité de vie au sein de ceux-ci. Certaines constructions sont par ailleurs repérées comme éléments de patrimoine bâti, et doivent, à ce titre, suivre les dispositions de l'OAP Patrimoine, qui s'y appliquent.

La zone UH comprend un sous-secteur UH*, dont l'objectif est la préservation du caractère paysager de ce secteur urbain inscrit au sein d'une continuité écologique.

Les OAP entrée de ville sud-est, 1, rue de l'Essonne et Croix Auvert sont comprises dans cette zone et concernées par des dispositions spécifiques.

Plan de délimitation de la zone



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

III. DISPOSITIONS PARTICULIÈRES APPLICABLES EN ZONES URBAINES

ZONE UH : SECTEURS D'HABITAT

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

Sous-destinations	Interdites	Autorisées	Autorisées sous conditions particulières...
HABITATION			
Logement		x	Obligation de mixité sociale et taille minimale des logements (cf. dispositions communes)
Hébergement		x	
COMMERCES ET ACTIVITÉS DE SERVICES			
Artisanat et commerce de détail			À condition : <ul style="list-style-type: none"> qu'il s'agisse de l'aménagement ou de l'extension* d'une construction de cette destination déjà existante et légale à date d'approbation du présent règlement (29/02/2024), que leur surface de plancher* soit inférieure à 200 m², que leurs nuisances potentielles puissent être prévenues de façon satisfaisante eu égard à l'environnement actuel de la zone où elles s'implantent.
Restauration	x		
Commerce de gros	x		
Activités de services où s'effectue l'accueil d'une clientèle			À condition : <ul style="list-style-type: none"> que leur surface de plancher* soit inférieure à 200 m² qu'elles soient situées en tout ou partie au rez-de-chaussée d'un bâtiment accueillant des logements ou des bureaux dans les étages et qu'elles réservent un accès* direct à ces logements ou bureaux. que leurs nuisances potentielles puissent être prévenues de façon satisfaisante eu égard à l'environnement actuel de la zone où elles s'implantent.
Hôtel	x		
Hébergement touristique	x		
Cinéma	x		
AUTRES ACTIVITÉS DES SECTEURS SECONDAIRES ET TERTIAIRES			
Industrie	x		
Entrepôt	x		
Bureau	x		
Centre de congrès et d'exposition	x		

III. DISPOSITIONS PARTICULIÈRES APPLICABLES EN ZONES URBAINES

ZONE UH : SECTEURS D'HABITAT

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

Sous-destinations	Interdites	Autorisées	Autorisées sous conditions particulières...
ÉQUIPEMENTS D'INTÉRÊT COLLECTIF ET SERVICES PUBLICS			
<i>Locaux et bureaux des administrations publiques et assimilés</i>		X	
<i>Locaux techniques et industriels des administrations publiques et assimilés</i>		X	
<i>Établissements d'enseignement, de santé et d'action sociale</i>			À condition que leurs nuisances potentielles puissent être prévenues de façon satisfaisante eu égard à l'environnement actuel de la zone où elles s'implantent.
<i>Salles d'art et de spectacles</i>			À condition que leurs nuisances potentielles puissent être prévenues de façon satisfaisante eu égard à l'environnement actuel de la zone où elles s'implantent.
<i>Équipements sportifs</i>	X		
<i>Autres équipements recevant du public</i>			À condition qu'il s'agisse de l'aménagement ou de l'extension* d'une construction de cette destination déjà existante à date d'approbation du présent règlement (29/02/2024).
EXPLOITATIONS AGRICOLES ET FORESTIÈRES			
<i>Exploitation agricole</i>			À condition que leurs nuisances potentielles puissent être prévenues de façon satisfaisante eu égard à l'environnement actuel de la zone où elles s'implantent.
<i>Exploitation forestière</i>	X		

Par ailleurs, sont autorisés :

- L'aménagement et l'*extension** des installations classées existantes, sous réserve que les travaux soient de nature à ramener les risques et nuisances à un niveau compatible avec le voisinage et à améliorer l'aspect général des constructions et installations.

De plus, sont interdits :

- les dépôts de matériaux ou de matériels,
- les activités engendrant des nuisances olfactives ou sonores,
- les activités engendrant des nuisances de fumées ou des poussières, etc.,
- les installations classées soumises à déclaration, sauf si elles correspondent à des besoins nécessaires à la vie et à la commodité des habitants ou usagers de la zone,
- les installations classées soumises à autorisation,
- les installations classées soumises à enregistrement,
- la création de terrain de camping ou de parc résidentiel de loisirs,
- la création d'aire de dépôt de véhicules, garage collectif de caravanes ou résidences mobiles de loisirs,
- les constructions légères de type baraquement en dehors des périodes de chantier,
- Les affouillements et exhaussements du sol, sauf s'ils sont nécessaires à des occupations et utilisations du sol autorisées dans la zone.

III. DISPOSITIONS PARTICULIÈRES APPLICABLES EN ZONES URBAINES

ZONE UH : SECTEURS D'HABITAT

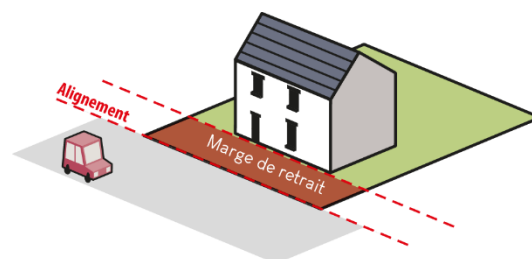
CHAPITRE 2 – CARACTERISTIQUES URBAINES, ARCHITECTURALES, ENVIRONNEMENTALES ET PAYSAGERES

Rappel des dispositions générales :

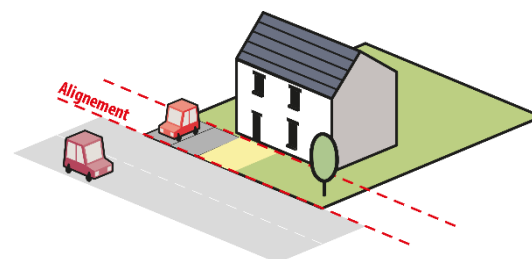
En dérogation à l'article R. 151-21 alinéa 3 du Code de l'Urbanisme : dans le cas d'un lotissement ou dans celui de la construction, sur le même terrain, d'un ou plusieurs bâtiments dont le terrain d'assiette doit faire l'objet d'une division en propriété ou en jouissance, les règles édictées par le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

2.1 - Implantation des constructions par rapport à l'alignement

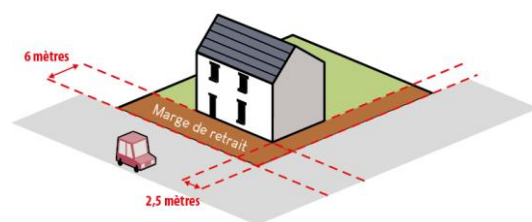
Les constructions doivent être implantées en retrait de **6 mètres minimum** par rapport à l'alignement.



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



Pour les terrains d'angle existants à la date d'approbation (29/02/2024) du présent règlement, l'implantation en retrait de 6 mètres par rapport à l'alignement* n'est imposée que sur l'une des deux voies, avec un minimum de 2,5 mètres pour l'autre.



Marge de recul spécifique :

Les constructions doivent être implantées au-delà de la marge de recul identifiée au plan de zonage par rapport à la rue de la Source. Cette marge de recul spécifique est identifiée à 7,50 mètres par rapport à l'alignement.

Au sein du secteur d'OAP Entrée de ville sud-est :

Les constructions doivent être implantées en retrait de **2 mètres minimum** par rapport à l'alignement.

Au sein du secteur d'OAP 1, rue de l'Essonne :

Les constructions peuvent être implantées suivant un retrait équivalent aux constructions existantes à date d'approbation du présent règlement (29/02/2024), ou par défaut avec un retrait de **3 mètres minimum** par rapport à l'alignement.

Au niveau de l'accès automobile, les constructions doivent être implantées en retrait de **6 mètres minimum** par rapport à l'alignement. Cet accès aura une largeur d'au moins 5 mètres.

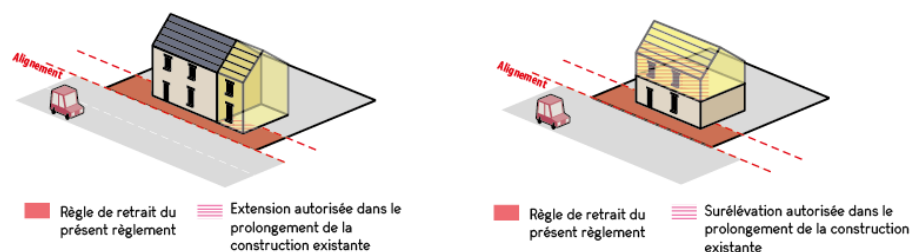
III. DISPOSITIONS PARTICULIÈRES APPLICABLES EN ZONES URBAINES

ZONE UH : SECTEURS D'HABITAT

CHAPITRE 2 – CARACTERISTIQUES URBAINES, ARCHITECTURALES, ENVIRONNEMENTALES ET PAYSAGERES

2.1 - Implantation des constructions par rapport à l'alignement

Une implantation différente de celle autorisée est possible (sous réserve de respecter les autres règles du présent règlement) pour les extensions* et surélévations* de constructions existantes non conformes aux dispositions (implantation par rapport aux voies) du présent règlement, afin d'harmoniser les implantations avec la construction existante* et l'environnement paysager immédiat. Dans ce cas, les constructions, ou parties de constructions à édifier doivent être réalisées, avec un recul par rapport à l'alignement* au moins égal à celui de la construction existante* à la date d'approbation du présent règlement (29/02/2024).



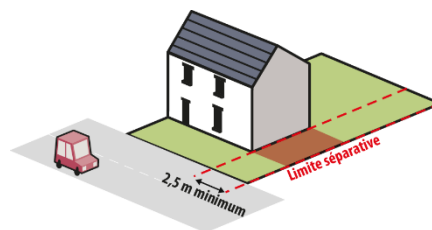
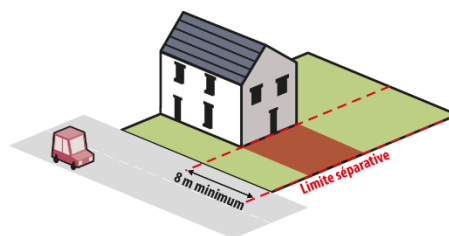
2.2- Implantation des constructions par rapport aux limites séparatives

Implantation par rapport aux limites séparatives* latérales

Les constructions doivent être implantées en retrait des limites séparatives.

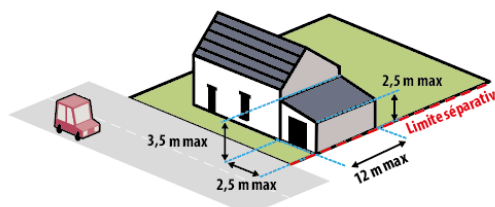
La marge de retrait* minimale par rapport à la limite séparative doit respecter les prescriptions suivantes :

- si la façade* de la construction comporte des ouvertures créant des vues*, la marge de retrait* doit être au moins égale à 8 mètres.
- si la façade* de la construction ne comporte pas d'ouvertures créant des vues*, la marge de retrait* doit être au moins égale à 2,5 mètres.



Toutefois, pour les constructions dans une bande de 25 mètres à compter de l'alignement, les extensions* des constructions peuvent être implantées sur au maximum une des deux limites séparatives* latérales en respectant les conditions cumulatives suivantes :

- la hauteur de la nouvelle construction ne dépasse pas 3,50 mètres au point le plus haut dans une zone minimale de 2,50 mètres de large par rapport à la limite séparative, et 2,50 mètres sur la limite séparative.
- la longueur totale du bâtiment en limite séparative doit être inférieure ou égale à 12 mètres, ou inférieure ou égale à l'épaisseur existante de la construction.



De plus, les terrasses accessibles, dont tout ou partie de la surface est située à plus de 0,60 m du point le plus bas de son emprise, devront être implantées suivant une marge de retrait au moins égale à 8 mètres des limites séparatives.

ZONE UH : SECTEURS D'HABITAT

CHAPITRE 2 – CARACTERISTIQUES URBAINES, ARCHITECTURALES, ENVIRONNEMENTALES ET PAYSAGERES

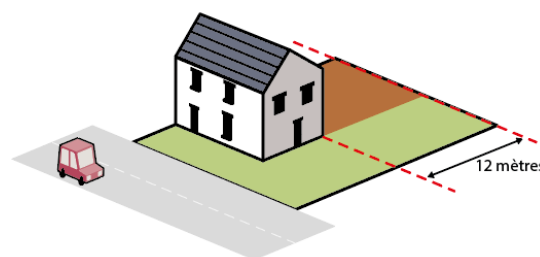
2.2- Implantation des constructions par rapport aux limites séparatives

Limitation de la longueur des façades sur la limite séparative :

Dans le cas de constructions implantées sur les limites séparatives latérales, le plus petit côté de la surface au sol de la construction sera implanté en limite séparative latérale et la longueur de mitoyenneté des constructions ne pourra excéder 12 mètres sur chaque limite séparative. Les vérandas et constructions légères ne dépassant pas une hauteur de 2,50 m mesurée du terrain naturel à l'égout du toit ne seront pas comptabilisés).

Implantation par rapport au fond de parcelle

Les constructions doivent être implantées en retrait d'une des limites séparatives* suivant une marge de retrait* au moins égale à 12 mètres. Cette limite sera préférentiellement celle du fond de parcelle. Cette distance sera ramenée à 8m dans le cas d'une extension.



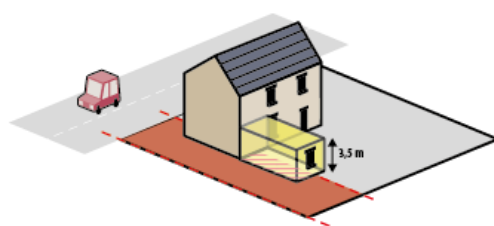
Cette disposition ne s'applique pas au sein du secteur d'OAP Entrée de ville sud-est.

Au sein des secteurs d'OAP Entrée de ville sud-est et 1, rue de l'Essonne :

Les constructions peuvent être implantées à l'alignement* ou en retrait des limites séparatives* latérales.

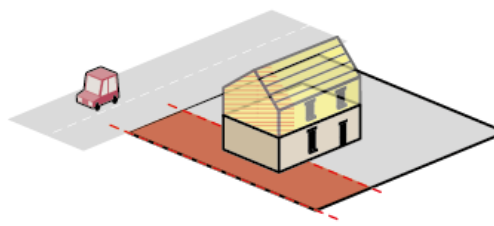
Une implantation différente de celle autorisée est possible (sous réserve de respecter les autres règles du présent règlement) pour les extensions* et surélévations* de constructions existantes non conformes aux dispositions (implantation par rapport aux limites séparatives) du présent règlement, afin d'harmoniser les implantations avec la construction existante* et l'environnement paysager immédiat. Dans ce cas, les constructions, ou parties de constructions à édifier doivent être réalisées, avec un recul par rapport aux limites séparatives* au moins égal à celui de la construction existante* à la date d'approbation du présent règlement (29/02/2024). Les façades de ces extensions ne pourront comporter d'ouvertures créant des vues si elles sont situées à moins de 8m de la limite séparative.

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



■ Règle de retrait du présent règlement

▨ Extension autorisée dans le prolongement de la construction existante



■ Règle de retrait du présent règlement

▨ Surélévation autorisée dans le prolongement de la construction existante

ZONE UH : SECTEURS D'HABITAT

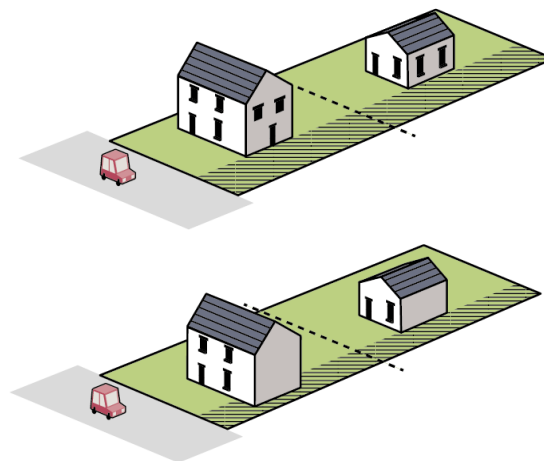
CHAPITRE 2 – CARACTERISTIQUES URBAINES, ARCHITECTURALES, ENVIRONNEMENTALES ET PAYSAGERES

2.2- Implantation des constructions par rapport aux limites séparatives

Implantation des constructions au-delà d'une bande de 25 m :

Au-delà d'une bande de 25 m, mesurés à partir de l'alignement, les constructions doivent être implantées en retrait des limites séparatives. La marge de retrait* minimale par rapport à la limite séparative doit respecter les prescriptions suivantes :

- si la façade* de la construction comporte des ouvertures créant des vues*, la marge de retrait* doit être au moins égale à 8 mètres.
- si la façade* de la construction ne comporte pas d'ouvertures créant des vues*, la marge de retrait* doit être au moins égale à 4 mètres.



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

Les piscines* non couvertes doivent respecter une marge de recul* telle que leur bassin et les aménagements type margelles périphériques et terrasses entourant le bassin soient situés à une distance au moins égale à 3 mètres des limites séparatives.

III. DISPOSITIONS PARTICULIÈRES APPLICABLES EN ZONES URBAINES

ZONE UH : SECTEURS D'HABITAT

CHAPITRE 2 – CARACTERISTIQUES URBAINES, ARCHITECTURALES, ENVIRONNEMENTALES ET PAYSAGERES

2.3 – Implantation des constructions sur un même terrain

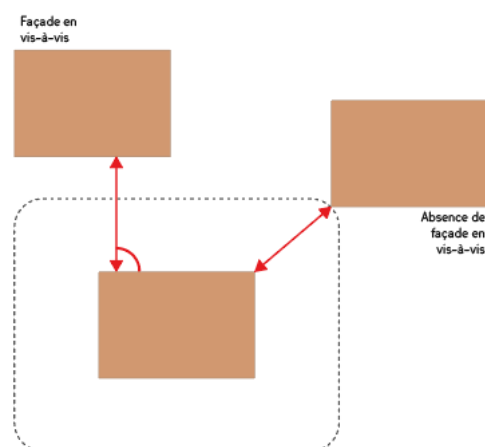
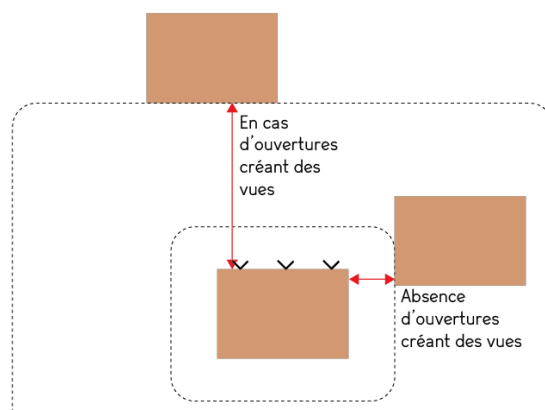
Lorsque deux constructions, implantées sur une même unité foncière*, ne sont pas contiguës, la distance mesurée en tout point séparant les façades* en vis à vis de ces deux constructions doit être au moins égale à :

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

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

Au sein du secteur d'OAP Croix Auvert :

Lorsque deux constructions, implantées sur une même unité foncière*, ne sont pas contiguës, la distance mesurée en tout point séparant deux constructions doit être au moins égale à 8 mètres. Par ailleurs, la distance mesurée sur un plan perpendiculaire aux façades* ou parties de façades* en vis-à-vis l'une de l'autre est portée à 12 mètres.



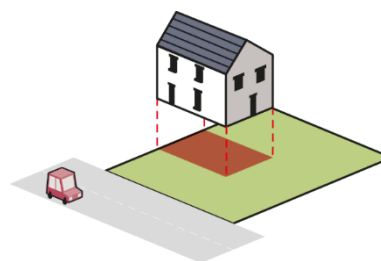
2.4 - Emprise au sol* maximale des constructions

L'emprise au sol* maximale des constructions est fixée à 20 % de la superficie de l'unité foncière*.

Au sein du secteur « UH* », l'emprise au sol* maximale des constructions est fixée à 10 % de la superficie de l'unité foncière*.

Au sein des secteurs d'OAP Croix Auvert et Entrée de ville sud-est, l'emprise au sol* maximale des constructions est fixée à 30 % de la superficie de l'unité foncière*.

Par ailleurs, l'emprise au sol* maximale par construction isolée est fixée à 150 m².



III. DISPOSITIONS PARTICULIÈRES APPLICABLES EN ZONES URBAINES

ZONE UH : SECTEURS D'HABITAT

CHAPITRE 2 – CARACTERISTIQUES URBAINES, ARCHITECTURALES, ENVIRONNEMENTALES ET PAYSAGERES

2.4 - Emprise au sol* maximale des constructions

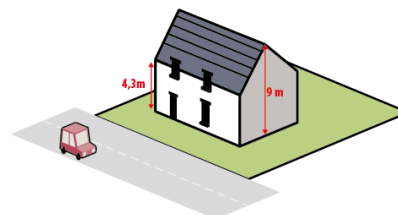
L'emprise au sol* cumulée, à l'échelle de chaque unité foncière*, des constructions annexes* ne doit pas excéder 20 m² pour 400 m² de terrain, puis 5 m² par tranche de 100 m² supplémentaires.

Cas particulier :

Pour les unités foncières* existantes à la date d'approbation du présent règlement (29/02/2024) pour lesquelles l'emprise au sol* excède l'emprise au sol* maximale autorisée, l'emprise au sol* maximale est fixée à l'emprise bâtie existante à la date d'approbation du présent règlement (29/02/2024) augmentée de 30 m². Cette disposition dérogatoire ne s'applique que pour les terrasses*, ainsi que les constructions annexes* d'une superficie de 15 m² maximum par unité foncière.

2.5 - Hauteur maximale des constructions

La hauteur des constructions devra être inférieure à 9 mètres au faîtage* et 4,30 mètres à l'égout du toit*, ou 3,50 mètres à l'acrotère*.



III. DISPOSITIONS PARTICULIÈRES APPLICABLES EN ZONES URBAINES

ZONE UH : SECTEURS D'HABITAT

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

Une part de 60 % minimum de la superficie de l'unité foncière* doit être traitée en espace vert de pleine terre*. Cette part est portée à 75 % minimum au sein du secteur UH*.

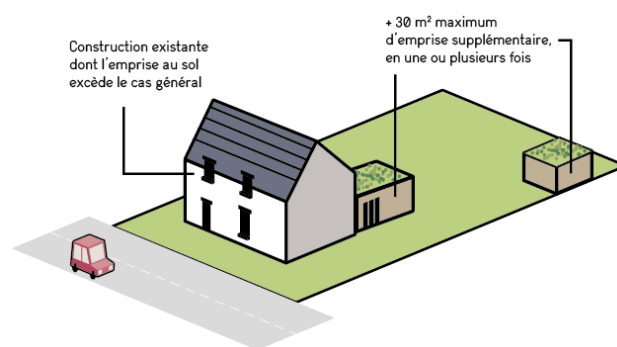
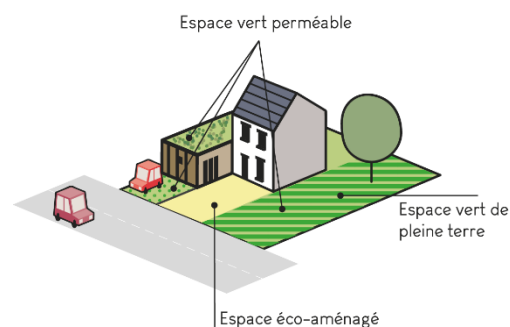
Au sein des secteurs d'OAP Croix Auvert et Entrée de ville sud-est, l'emprise au sol* maximale des constructions est fixée à 60 % de la superficie de l'unité foncière*.

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

Il est exigé la plantation d'au moins un arbre de haute tige* par tranche de 150 m² d'espaces libres.

Cas particulier :

Pour les unités foncières* existantes à la date d'approbation du présent règlement (29/02/2024) pour lesquelles la superficie minimale de pleine-terre ne peut être atteinte au regard de l'emprise au sol* des constructions existantes, l'emprise bâtie existante peut être augmentée de 30 m² nonobstant la règle de pleine-terre ci-avant. Cette disposition dérogatoire ne s'applique que pour les terrasses*, ainsi que les constructions annexes* d'une superficie de 15 m² maximum par unité foncière.



III. DISPOSITIONS PARTICULIÈRES APPLICABLES EN ZONES URBAINES

ZONE UE : SECTEURS D'ÉQUIPEMENTS

Rappel : Les dispositions générales à partir de la p. 15) s'appliquent en sus des dispositions particulières de la zone. La conformité des projets au règlement s'apprécie donc à la fois au regard des dispositions particulière de la zone et des dispositions générales, applicables à toutes les zones.

Cette zone correspond aux secteurs d'équipements et services publics.

La zone UE correspond aux secteurs d'équipement de la commune. Cette zone poursuit l'objectif d'accompagner l'évolution des équipements publics d'échelle communale et intercommunale. Elle comprend un sous-secteur UEgdv, destiné au maintien et à l'évolution de l'aire d'accueil des gens du voyage.

Plan de délimitation de la zone

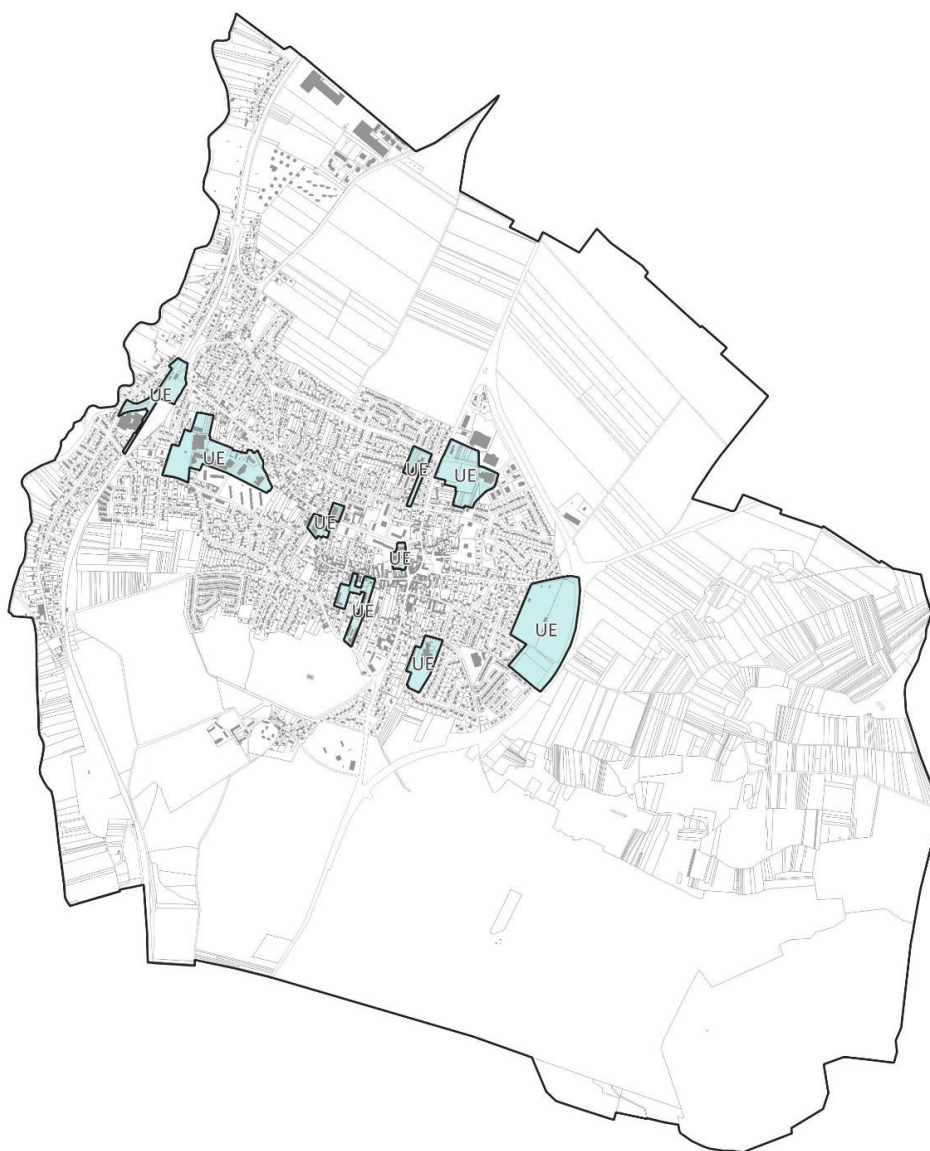


Image fournie à titre indicatif – Le plan de zonage fait foi

III. DISPOSITIONS PARTICULIÈRES APPLICABLES EN ZONES URBAINES

ZONE UE : SECTEURS D'ÉQUIPEMENTS

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

Sous-destinations	Interdites	Autorisées	Autorisées sous conditions particulières...
HABITATION			
Logement			<ul style="list-style-type: none"> Les extensions* des constructions existantes à condition de ne pas excéder plus de 20 m² d'emprise au sol*. Cette extension* peut être réalisée en une ou plusieurs fois. Les constructions nouvelles à destination de logement, à condition : <ul style="list-style-type: none"> d'être nécessaires à un gardiennage d'activités autorisées dans la zone de ne pas dépasser 80 m² de surface de plancher*.
Hébergement	x		
COMMERCES ET ACTIVITÉS DE SERVICES			
Artisanat et commerce de détail			À condition : <ul style="list-style-type: none"> qu'il s'agisse de l'aménagement ou de l'extension* d'une construction de cette destination déjà existante à date d'approbation du présent règlement (29/02/2024), que leur surface de plancher* soit inférieure à 200 m², que leurs nuisances potentielles puissent être prévenues de façon satisfaisante eu égard à l'environnement actuel de la zone où elles s'implantent.
Restauration			À condition : <ul style="list-style-type: none"> que leur surface de plancher* soit inférieure à 200 m², que leurs nuisances potentielles puissent être prévenues de façon satisfaisante eu égard à l'environnement actuel de la zone où elles s'implantent.
Commerce de gros	x		
Activités de services où s'effectue l'accueil d'une clientèle			À condition : <ul style="list-style-type: none"> qu'il s'agisse de l'aménagement ou de l'extension* d'une construction de cette destination déjà existante à date d'approbation du présent règlement (29/02/2024), que leur surface de plancher* soit inférieure à 200 m² que leurs nuisances potentielles puissent être prévenues de façon satisfaisante eu égard à l'environnement actuel de la zone où elles s'implantent.
Hôtel	x		
Hébergement touristique	x		
Cinéma		x	

III. DISPOSITIONS PARTICULIÈRES APPLICABLES EN ZONES URBAINES

ZONE UE : SECTEURS D'ÉQUIPEMENTS

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

AUTRES ACTIVITÉS DES SECTEURS SECONDAIRES ET TERTIAIRES			
Industrie	x		
Entrepôt	x		
Bureau	x		
Centre de congrès et d'exposition	x		
ÉQUIPEMENTS D'INTÉRÊT COLLECTIF ET SERVICES PUBLICS			
Locaux et bureaux des administrations publiques et assimilés		X	
Locaux techniques et industriels des administrations publiques et assimilés		X	
Établissements d'enseignement, de santé et d'action sociale		X	
Salles d'art et de spectacles			À condition que leurs nuisances potentielles puissent être prévenues de façon satisfaisante eu égard à l'environnement actuel de la zone où elles s'implantent.
Équipements sportifs	X	X	
Autres équipements recevant du public		X	
EXPLOITATIONS AGRICOLES ET FORESTIÈRES			
Exploitation agricole			À condition que leurs nuisances potentielles puissent être prévenues de façon satisfaisante eu égard à l'environnement actuel de la zone où elles s'implantent.
Exploitation forestière			

Par ailleurs, sont autorisés :

- L'aménagement et l'*extension** des installations classées existantes, sous réserve que les travaux soient de nature à ramener les risques et nuisances à un niveau compatible avec le voisinage et à améliorer l'aspect général des constructions et installations.
- Les installations classées soumises à déclaration.

De plus, sont interdits :

- les activités engendrant des nuisances olfactives ou sonores,
- les activités engendrant des nuisances de fumées ou des poussières, etc.,
- les installations classées soumises à autorisation,
- les installations classées soumises à enregistrement,
- la création de terrain de camping ou de parc résidentiel de loisirs,
- la création d'aire de dépôt de véhicules, garage collectif de caravanes ou résidences mobiles de loisirs,
- Les affouillements et exhaussements du sol, sauf s'ils sont nécessaires à des occupations et utilisations du sol autorisées dans la zone.

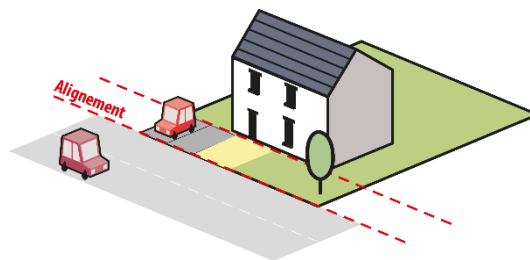
III. DISPOSITIONS PARTICULIÈRES APPLICABLES EN ZONES URBAINES

ZONE UE : SECTEURS D'ÉQUIPEMENTS

CHAPITRE 2 – CARACTERISTIQUES URBAINES, ARCHITECTURALES, ENVIRONNEMENTALES ET PAYSAGERES

2.1 - Implantation des constructions par rapport à l'alignement

L'implantation des constructions par rapport à l'alignement* n'est pas réglementée. Toutefois, dans le cas où la construction est située en retrait de l'alignement* de la voie, la bande de retrait doit être accompagnée d'un traitement paysager et végétalisé (accès, entrées de parking, et places de stationnement exclus).



2.2- Implantation des constructions par rapport aux limites séparatives

Au sein de la zone UE :

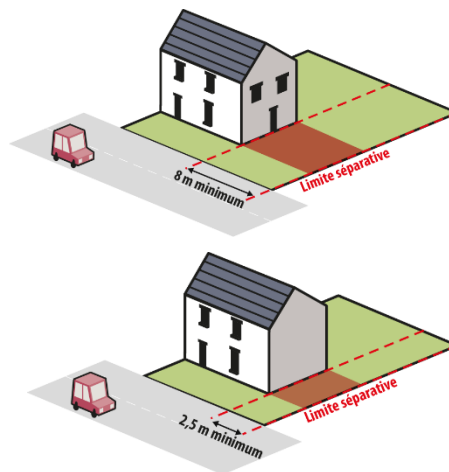
L'implantation des constructions par rapport aux limites séparatives* n'est pas réglementée.

Au sein du sous-secteur UEgdv :

Les constructions doivent être implantées en retrait des limites séparatives.

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

- si la façade* de la construction comporte des ouvertures créant des vues*, la marge de retrait* doit être au moins égale à 8 mètres.
- si la façade* de la construction ne comporte pas d'ouvertures créant des vues*, la marge de retrait* doit être au moins égale à 2,5 mètres.



De plus, les terrasses accessibles, dont tout ou partie de la surface est située à plus de 0,60 m du point le plus bas de son emprise, devront être implantées suivant une marge de retrait au moins égale à 8 mètres des limites séparatives.

2.3 – Implantation des constructions sur un même terrain

L'implantation des constructions non contiguës sur une même unité foncière* n'est pas réglementée.

III. DISPOSITIONS PARTICULIÈRES APPLICABLES EN ZONES URBAINES

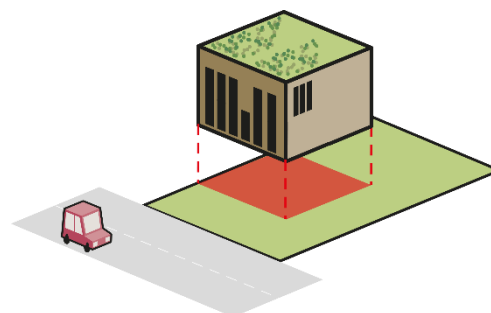
ZONE UE : SECTEURS D'ÉQUIPEMENTS

CHAPITRE 2 – CARACTERISTIQUES URBAINES, ARCHITECTURALES, ENVIRONNEMENTALES ET PAYSAGERES

2.4 - Emprise au sol* maximale des constructions

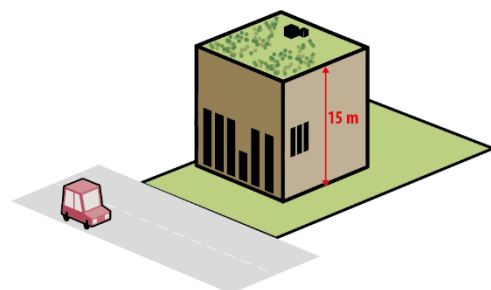
L'emprise au sol* maximale des constructions est fixée à 50 % de la superficie de l'unité foncière*.

L'emprise au sol* cumulée, à l'échelle de chaque unité foncière*, des constructions annexes* ne doit pas excéder 20 m² pour 400 m² de terrain, puis 5 m² par tranche de 100 m² supplémentaires.



2.5 - Hauteur maximale des constructions

La hauteur des constructions devra être inférieure à 15 mètres au faîtage* ou à l'acrotère*.

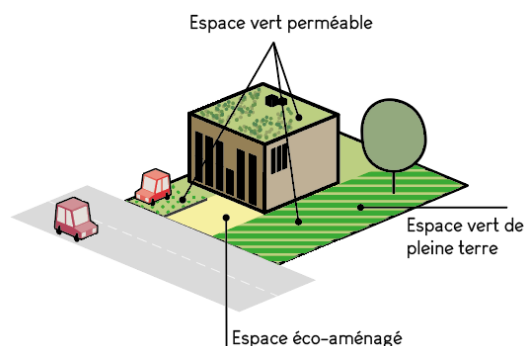


CHAPITRE 3 – TRAITEMENT ENVIRONNEMENTAL ET PAYSAGER DES ESPACES NON-BATIS ET ABORDS DES CONSTRUCTIONS

Une part de 40 % minimum de la superficie de l'unité foncière* doit être traitée en espace vert perméable* et 30 % minimum doit être traitée en espace vert de pleine terre*.

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

Il est exigé la plantation d'au moins un arbre de haute tige* par tranche de 150 m² d'espaces libres.



III. DISPOSITIONS PARTICULIÈRES APPLICABLES EN ZONES URBAINES

ZONE UI : SECTEURS D'ACTIVITES ECONOMIQUES

Rappel : Les dispositions générales à partir de la p. 15) s'appliquent en sus des dispositions particulières de la zone. La conformité des projets au règlement s'apprécie donc à la fois au regard des dispositions particulière de la zone et des dispositions générales, applicables à toutes les zones.

Cette zone correspond aux secteurs à dominante économique.

La zone UI correspond aux principaux secteurs accueillant les activités économiques de la commune dans leur diversité : qu'elles soient commerciales, artisanales ou industrielles. Cette zone poursuit l'objectif d'accompagner l'évolution de ces activités économiques en fonction de leurs besoins et en favorisant le maintien de ces zones dans leurs fonctions actuelles. Deux sous-secteurs sont distincts au sein de cette zone, en fonction des activités (sous-destinations) qu'elles accueillent : la zone UI1 qui a pour vocation d'accueillir principalement les activités artisanales et industrielles et la zone UI2 qui a pour vocation d'accueillir les activités commerciales de grande ampleur.

Plan de délimitation de la zone

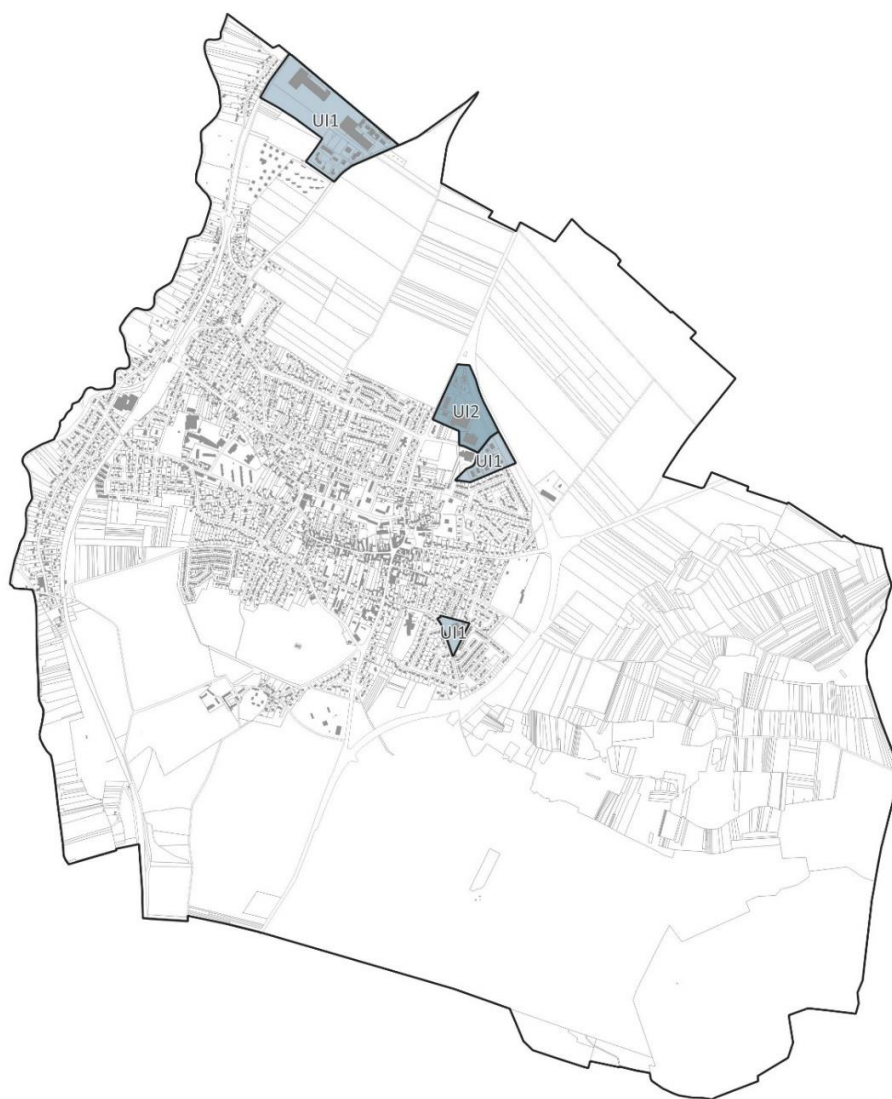


Image fournie à titre indicatif – Le plan de zonage fait foi

III. DISPOSITIONS PARTICULIÈRES APPLICABLES EN ZONES URBAINES

ZONE UI : SECTEURS D'ACTIVITÉS ÉCONOMIQUES

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

Sous-destinations	Interdites	Autorisées	Autorisées sous conditions particulières...
HABITATION			
Logement			À condition : <ul style="list-style-type: none"> d'être nécessaires à un gardiennage d'activités autorisées dans la zone de ne pas dépasser 80 m² de surface de plancher*.
Hébergement	x		
COMMERCES ET ACTIVITÉS DE SERVICES			
Artisanat et commerce de détail	En zone UI1	En zone UI2	
Restauration	En zone UI1	En zone UI2	
Commerce de gros		x	
Activités de services où s'effectue l'accueil d'une clientèle			À condition : <ul style="list-style-type: none"> qu'il s'agisse de l'aménagement ou de l'extension* d'une construction de cette destination déjà existante à date d'approbation du présent règlement (29/02/2024), que leur surface de plancher* soit inférieure à 200 m².
Hôtel	En zone UI1	En zone UI2	
Hébergement touristique	x		
Cinéma	x		
AUTRES ACTIVITÉS DES SECTEURS SECONDAIRES ET TERTIAIRES			
Industrie		x	
Entrepôt		x	
Bureau		x	
Centre de congrès et d'exposition		x	
ÉQUIPEMENTS D'INTÉRÊT COLLECTIF ET SERVICES PUBLICS			
Locaux et bureaux des administrations publiques et assimilés		X	
Locaux techniques et industriels des administrations publiques et assimilés		X	
Établissements d'enseignement, de santé et d'action sociale		X	
Salles d'art et de spectacles		X	
Équipements sportifs	X		
Autres équipements recevant du public		X	

III. DISPOSITIONS PARTICULIÈRES APPLICABLES EN ZONES URBAINES

ZONE UI : SECTEURS D'ACTIVITES ECONOMIQUES

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

EXPLOITATIONS AGRICOLES ET FORESTIÈRES			
Exploitation agricole			À condition que leurs nuisances potentielles puissent être prévenues de façon satisfaisante eu égard à l'environnement actuel de la zone où elles s'implantent.
Exploitation forestière			

Par ailleurs, sont autorisés :

- L'aménagement et l'*extension** des installations classées existantes, sous réserve que les travaux soient de nature à ramener les risques et nuisances à un niveau compatible avec le voisinage et à améliorer l'aspect général des constructions et installations.
- Les installations classées soumises à déclaration.

De plus, sont autorisés en zone UI1 et interdits en zone UI2 :

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

Enfin, sont interdits en zones UI1 et UI2 :

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

III. DISPOSITIONS PARTICULIÈRES APPLICABLES EN ZONES URBAINES

ZONE UI : SECTEURS D'ACTIVITES ECONOMIQUES

CHAPITRE 2 – CARACTERISTIQUES URBAINES, ARCHITECTURALES, ENVIRONNEMENTALES ET PAYSAGERES

Rappel des dispositions générales :

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

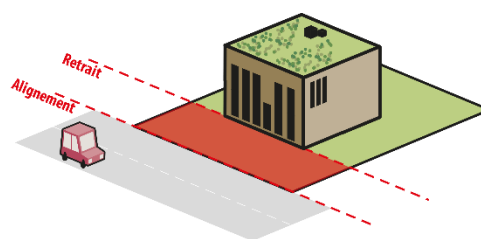
2.1 - Implantation des constructions par rapport à l'alignement

Les constructions doivent être implantées en retrait de **10 mètres minimum** par rapport à l'alignement.

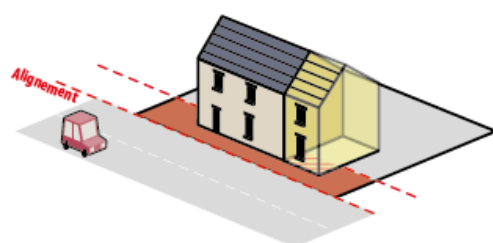
Par rapport à la rue Jeanne Pinet :

- Les constructions ayant une hauteur comprise entre 7 et 9 m doivent être implantées à au moins 18 mètres de l'axe de la rue Jeanne Pinet,
- Les constructions ayant une hauteur inférieure à 7 m seront implantées à au moins 15 mètres de l'axe de la rue Jeanne Pinet.

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

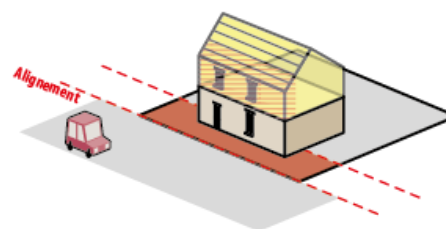


Une implantation différente de celle autorisée est possible (sous réserve de respecter les autres règles du présent règlement) pour les extensions* et surélévations* de constructions existantes non conformes aux dispositions (implantation par rapport aux voies) du présent règlement, afin d'harmoniser les implantations avec la construction existante* et l'environnement paysager immédiat. Dans ce cas, les constructions, ou parties de constructions à édifier doivent être réalisées, avec un recul par rapport à l'alignement* au moins égal à celui de la construction existante* à la date d'approbation du présent règlement (29/02/2024).



Règle de retrait du présent règlement

Extension autorisée dans le prolongement de la construction existante



Règle de retrait du présent règlement

Surélévation autorisée dans le prolongement de la construction existante

III. DISPOSITIONS PARTICULIÈRES APPLICABLES EN ZONES URBAINES

ZONE UI : SECTEURS D'ACTIVITES ECONOMIQUES

CHAPITRE 2 – CARACTERISTIQUES URBAINES, ARCHITECTURALES, ENVIRONNEMENTALES ET PAYSAGERES

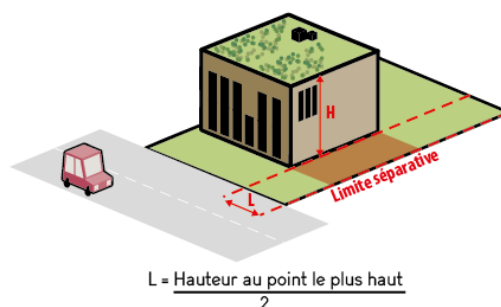
2.2- Implantation des constructions par rapport aux limites séparatives

Implantation par rapport aux limites séparatives* latérales

Les constructions peuvent être implantées sur une limite séparative latérale, ou en retrait des limites séparatives.

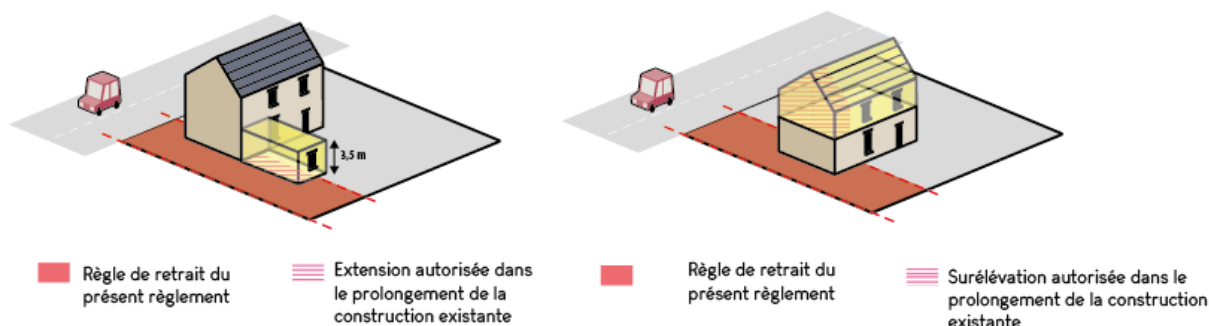
La marge de retrait* minimale par rapport à la limite séparative doit être au moins égale à la moitié de la hauteur au point le plus haut de la construction, avec un minimum de 6 mètres.

Dans le cas où la limite séparative correspond également à une limite de la zone UH, la marge de retrait* minimale est portée à 10 mètres.



Une implantation différente de celle autorisée est possible (sous réserve de respecter les autres règles du présent règlement) pour les extensions* et surélévations* de constructions existantes non conformes aux dispositions (implantation par rapport aux limites séparatives) du présent règlement, afin d'harmoniser les implantations avec la construction existante* et l'environnement paysager immédiat. Dans ce cas, les constructions, ou parties de constructions à édifier doivent être réalisées, avec un recul par rapport aux limites séparatives* au moins égal à celui de la construction existante* à la date d'approbation du présent règlement (29/02/2024). Les façades de ces extensions ne pourront comporter d'ouvertures créant des vues si elles sont situées à moins de 8m de la limite séparative.

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



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

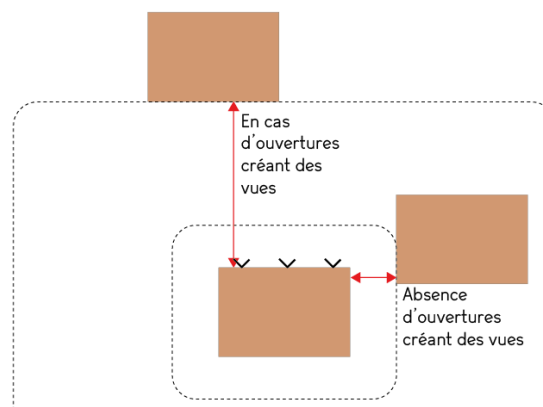
III. DISPOSITIONS PARTICULIÈRES APPLICABLES EN ZONES URBAINES

ZONE UI : SECTEURS D'ACTIVITES ECONOMIQUES

CHAPITRE 2 – CARACTERISTIQUES URBAINES, ARCHITECTURALES, ENVIRONNEMENTALES ET PAYSAGERES

2.3 – Implantation des constructions sur un même terrain

Lorsque deux constructions, implantées sur une même unité foncière*, ne sont pas contiguës, la distance mesurée en tout point séparant deux constructions doit être au moins égale à la moitié de la hauteur de la construction la plus élevée, avec un minimum de 5 mètres. Cette distance est portée à 8 mètres en cas d'ouvertures créant des vues*.

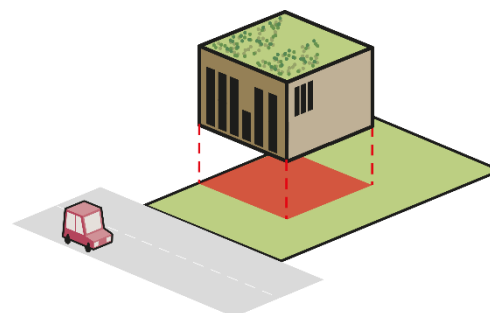


CHAPITRE 2 – CARACTERISTIQUES URBAINES, ARCHITECTURALES, ENVIRONNEMENTALES ET PAYSAGERES

2.4 - Emprise au sol* maximale des constructions

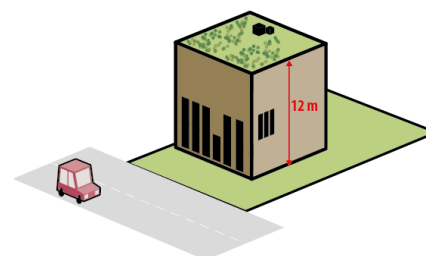
L'emprise au sol* maximale des constructions est fixée à 50 % de la superficie de l'unité foncière*.

L'emprise au sol* cumulée, à l'échelle de chaque unité foncière*, des constructions annexes* ne doit pas excéder 20 m² pour 400 m² de terrain, puis 5 m² par tranche de 100 m² supplémentaires.



2.5 - Hauteur maximale des constructions

La hauteur des constructions devra être inférieure à 12 mètres au faîtage* ou à l'acrotère*.



III. DISPOSITIONS PARTICULIÈRES APPLICABLES EN ZONES URBAINES

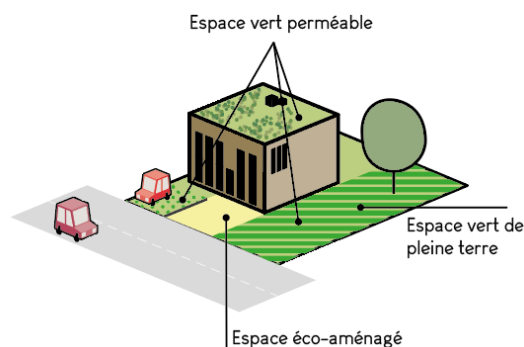
ZONE UI : SECTEURS D'ACTIVITES ECONOMIQUES

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

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

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

Il est exigé la plantation d'au moins un arbre de haute tige* par tranche de 150 m² d'espaces libres.



IV. DISPOSITIONS PARTICULIÈRES APPLICABLES EN ZONES A URBANISER

IV. DISPOSITIONS PARTICULIÈRES APPLICABLES EN ZONES A URBANISER

ZONE AUG : SECTEUR D'EXTENSION URBAINE DE LA GARE

Rappel : Les dispositions générales à partir de la p. 15) s'appliquent en sus des dispositions particulières de la zone. La conformité des projets au règlement s'apprécie donc à la fois au regard des dispositions particulière de la zone et des dispositions générales, applicables à toutes les zones.

Cette zone correspond aux secteurs à dominante résidentielle individuelle.

La zone AUg correspond au secteur d'extension* urbaine lié à l'OAP Gare. Elle doit permettre la réalisation d'un hébergement social médicalisé.

Plan de délimitation de la zone



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

IV. DISPOSITIONS PARTICULIÈRES APPLICABLES EN ZONES A URBANISER

ZONE AUG : SECTEUR D'EXTENSION URBAINE DE LA GARE

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

Sous-destinations	Interdites	Autorisées	Autorisées sous conditions particulières...
HABITATION			
Logement	x		
Hébergement		X	
COMMERCES ET ACTIVITÉS DE SERVICES			
Artisanat et commerce de détail	X		
Restauration	X		
Commerce de gros	X		
Activités de services où s'effectue l'accueil d'une clientèle	X		
Hôtels	X		
Hébergements touristiques	X		
Cinéma	X		
AUTRES ACTIVITÉS DES SECTEURS SECONDAIRES ET TERTIAIRES			
Industrie	X		
Entrepôt	X		
Bureau	x		
Centre de congrès et d'exposition	X		
ÉQUIPEMENTS D'INTÉRÊT COLLECTIF ET SERVICES PUBLICS			
Locaux et bureaux des administrations publiques et assimilés		X	
Locaux techniques et industriels des administrations publiques et assimilés		X	
Établissements d'enseignement, de santé et d'action sociale		x	
Salles d'art et de spectacles	x		
Équipements sportifs	X		
Autres équipements recevant du public	x		
EXPLOITATIONS AGRICOLES ET FORESTIÈRES			
Exploitation agricole	x		
Exploitation forestière	x		

IV. DISPOSITIONS PARTICULIÈRES APPLICABLES EN ZONES A URBANISER

ZONE AUG : SECTEUR D'EXTENSION URBAINE DE LA GARE

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

Par ailleurs, sont autorisés :

- L'aménagement et l'*extension** des installations classées existantes, sous réserve que les travaux soient de nature à ramener les risques et nuisances à un niveau compatible avec le voisinage et à améliorer l'aspect général des constructions et installations.

De plus, sont interdits :

- les dépôts de matériaux ou de matériels,
- les activités engendrant des nuisances olfactives ou sonores,
- les activités engendrant des nuisances de fumées ou des poussières, etc.,
- les installations classées soumises à déclaration, sauf si elles correspondent à des besoins nécessaires à la vie et à la commodité des habitants ou usagers de la zone,
- les installations classées soumises à autorisation,
- les installations classées soumises à enregistrement,
- la création de terrain de camping ou de parc résidentiel de loisirs,
- la création d'aire de dépôt de véhicules, garage collectif de caravanes ou résidences mobiles de loisirs,
- les constructions légères de type baraquement en dehors des périodes de chantier,
- Les affouillements et exhaussements du sol, sauf s'ils sont nécessaires à des occupations et utilisations du sol autorisées dans la zone.

IV. DISPOSITIONS PARTICULIÈRES APPLICABLES EN ZONES A URBANISER

ZONE AUG : SECTEUR D'EXTENSION URBAINE DE LA GARE

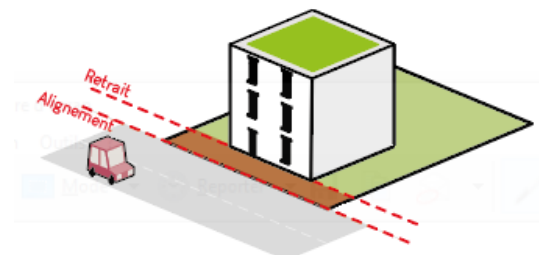
CHAPITRE 2 – CARACTERISTIQUES URBAINES, ARCHITECTURALES, ENVIRONNEMENTALES ET PAYSAGERES

Rappel des dispositions générales :

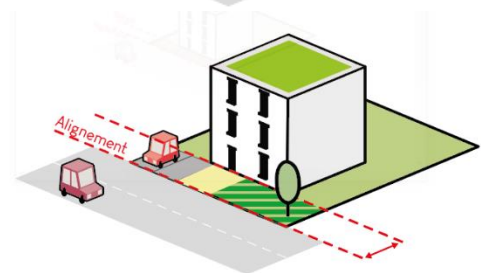
En dérogation à l'article R. 151-21 alinéa 3 du Code de l'Urbanisme : dans le cas d'un lotissement ou dans celui de la construction, sur le même terrain, d'un ou plusieurs bâtiments dont le terrain d'assiette doit faire l'objet d'une division en propriété ou en jouissance, les règles édictées par le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

2.1 - Implantation des constructions par rapport à l'alignement

Les constructions doivent être implantées en retrait de **6 mètres minimum** par rapport à l'alignement.



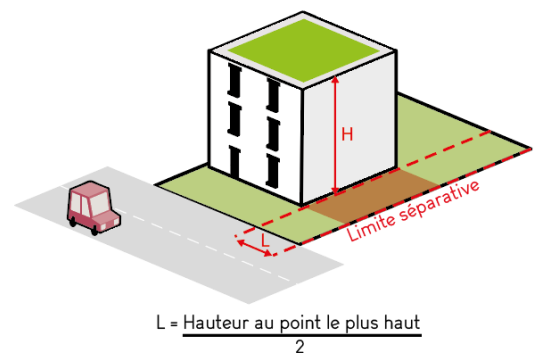
La bande de retrait doit être accompagnée d'un traitement paysager et végétalisé (accès, entrées de parking, et places de stationnement exclus).



2.2- Implantation des constructions par rapport aux limites séparatives

Implantation par rapport aux limites séparatives* latérales

Les constructions doivent être implantées en retrait des limites séparatives. La marge de retrait* minimale par rapport à la limite séparative doit être au moins égale à la moitié de la hauteur au point le plus haut de la construction, avec un minimum de 6 mètres. Cette distance est portée à 8 mètres en cas de création d'ouvertures créant des vues*.



De plus, les terrasses accessibles, dont tout ou partie de la surface est située à plus de 0,60 m du point le plus bas de son emprise, devront être implantées à une distance au moins égale à la moitié de la hauteur au point le plus haut de la construction, avec un minimum de 8 mètres des limites séparatives.

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

Les piscines* non couvertes doivent respecter une marge de recul* telle que leur bassin et les aménagements type margelles périphériques et terrasses entourant le bassin soient situés à une distance au moins égale à 3 mètres des limites séparatives.

IV. DISPOSITIONS PARTICULIÈRES APPLICABLES EN ZONES A URBANISER

ZONE AUG : SECTEUR D'EXTENSION URBAINE DE LA GARE

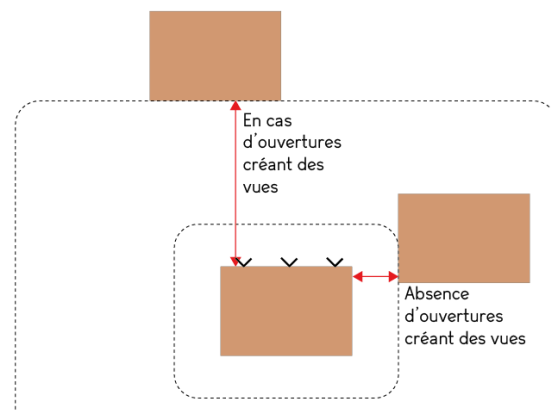
CHAPITRE 2 – CARACTERISTIQUES URBAINES, ARCHITECTURALES, ENVIRONNEMENTALES ET PAYSAGERES

2.3 – Implantation des constructions sur un même terrain

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

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

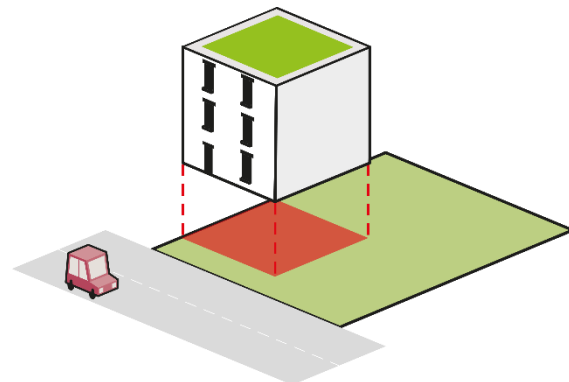
Les piscines* ne sont pas soumises aux règles d'implantation des constructions les unes par rapport aux autres sur un même terrain.



2.4 - Emprise au sol* maximale des constructions

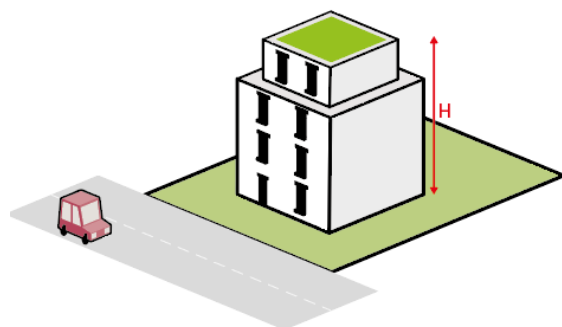
L'emprise au sol* maximale des constructions est fixée à 50 % de la superficie de l'unité foncière*.

L'emprise au sol* cumulée, à l'échelle de chaque unité foncière*, des constructions annexes* ne doit pas excéder 20 m² pour 400 m² de terrain, puis 5 m² par tranche de 100 m² supplémentaires.



2.5 - Hauteur maximale des constructions

La hauteur des constructions devra être inférieure à 14 mètres au faîtage*, ou à l'acrotère*, correspondant à une hauteur équivalente à R+2+comble* ou attique*.



IV. DISPOSITIONS PARTICULIÈRES APPLICABLES EN ZONES A URBANISER

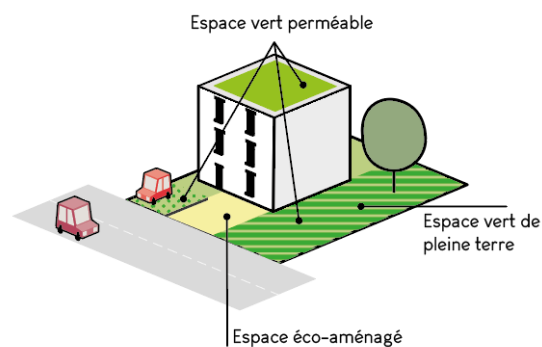
ZONE AUG : SECTEUR D'EXTENSION URBAINE DE LA GARE

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

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

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

Il est exigé la plantation d'au moins un arbre de haute tige* par tranche de 150 m² d'espaces libres.



IV. DISPOSITIONS PARTICULIÈRES APPLICABLES EN ZONES A URBANISER

ZONE AUt : SECTEUR D'EXTENSION URBAINE DU TURELLE

Rappel : Les dispositions générales à partir de la p. 15) s'appliquent en sus des dispositions particulières de la zone. La conformité des projets au règlement s'apprécie donc à la fois au regard des dispositions particulière de la zone et des dispositions générales, applicables à toutes les zones.

Cette zone correspond aux secteurs à dominante résidentielle individuelle.

La zone AUt correspond au secteur d'extension* urbaine lié à l'OAP de l'entrée de ville sud-ouest. Elle doit permettre la réalisation d'une opération de logement.

Plan de délimitation de la zone



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

IV. DISPOSITIONS PARTICULIÈRES APPLICABLES EN ZONES A URBANISER

ZONE AUT : SECTEUR D'EXTENSION URBAINE DU TURELLE

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

Sous-destinations	Interdites	Autorisées	Autorisées sous conditions particulières...
HABITATION			
Logement		x	Obligation de mixité sociale et taille minimale des logements (cf. dispositions communes)
Hébergement		x	
COMMERCES ET ACTIVITÉS DE SERVICES			
Artisanat et commerce de détail	x		
Restauration	x		
Commerce de gros	x		
Activités de services où s'effectue l'accueil d'une clientèle	x		
Hôtel	x		
Hébergement touristique	x		
Cinéma	x		
AUTRES ACTIVITÉS DES SECTEURS SECONDAIRES ET TERTIAIRES			
Industrie	x		
Entrepôt	x		
Bureau	x		
Centre de congrès et d'exposition	x		
ÉQUIPEMENTS D'INTÉRÊT COLLECTIF ET SERVICES PUBLICS			
Locaux et bureaux des administrations publiques et assimilés		X	
Locaux techniques et industriels des administrations publiques et assimilés		X	
Établissements d'enseignement, de santé et d'action sociale	x		
Salles d'art et de spectacles	x		
Équipements sportifs	X		
Autres équipements recevant du public	x		
EXPLOITATIONS AGRICOLES ET FORESTIÈRES			
Exploitation agricole	x		
Exploitation forestière	x		

IV. DISPOSITIONS PARTICULIÈRES APPLICABLES EN ZONES A URBANISER

ZONE AUT : SECTEUR D'EXTENSION URBAINE DU TURELLE

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

Par ailleurs, sont autorisés :

- L'aménagement et l'*extension** des installations classées existantes, sous réserve que les travaux soient de nature à ramener les risques et nuisances à un niveau compatible avec le voisinage et à améliorer l'aspect général des constructions et installations.

De plus, sont interdits :

- les dépôts de matériaux ou de matériels,
- les activités engendrant des nuisances olfactives ou sonores,
- les activités engendrant des nuisances de fumées ou des poussières, etc.,
- les installations classées soumises à déclaration, sauf si elles correspondent à des besoins nécessaires à la vie et à la commodité des habitants ou usagers de la zone,
- les installations classées soumises à autorisation,
- les installations classées soumises à enregistrement,
- la création de terrain de camping ou de parc résidentiel de loisirs,
- la création d'aire de dépôt de véhicules, garage collectif de caravanes ou résidences mobiles de loisirs,
- les constructions légères de type baraquement en dehors des périodes de chantier,
- Les affouillements et exhaussements du sol, sauf s'ils sont nécessaires à des occupations et utilisations du sol autorisées dans la zone.

ZONE AUT : SECTEUR D'EXTENSION URBAINE DU TURELLE

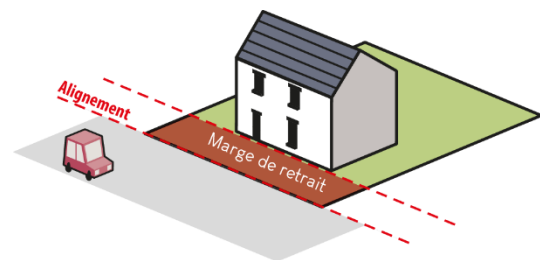
CHAPITRE 2 – CARACTERISTIQUES URBAINES, ARCHITECTURALES, ENVIRONNEMENTALES ET PAYSAGERES

Rappel des dispositions générales :

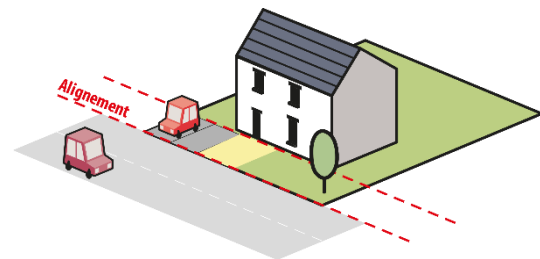
En dérogation à l'article R. 151-21 alinéa 3 du Code de l'Urbanisme : dans le cas d'un lotissement ou dans celui de la construction, sur le même terrain, d'un ou plusieurs bâtiments dont le terrain d'assiette doit faire l'objet d'une division en propriété ou en jouissance, les règles édictées par le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

2.1 - Implantation des constructions par rapport à l'alignement

L'implantation des constructions par rapport à l'alignement* n'est pas réglementée.



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



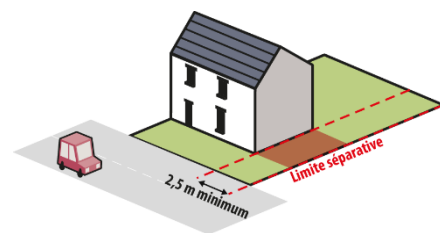
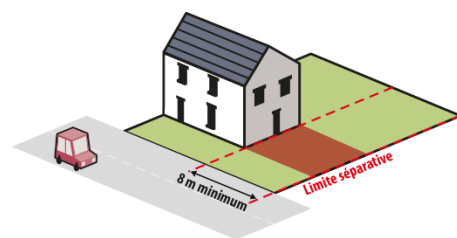
2.2- Implantation des constructions par rapport aux limites séparatives

Implantation par rapport aux limites séparatives* latérales

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

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

- si la façade* de la construction comporte des ouvertures créant des vues*, la marge de retrait* doit être au moins égale à 8 mètres.
- si la façade* de la construction ne comporte pas d'ouvertures créant des vues*, la marge de retrait* doit être au moins égale à 2,5 mètres.



De plus, les terrasses accessibles, dont tout ou partie de la surface est située à plus de 0,60 m du point le plus bas de son emprise, devront être implantées suivant une marge de retrait au moins égale à 8 mètres des limites séparatives.

IV. DISPOSITIONS PARTICULIÈRES APPLICABLES EN ZONES A URBANISER

ZONE AUT : SECTEUR D'EXTENSION URBAINE DU TURELLE

CHAPITRE 2 – CARACTERISTIQUES URBAINES, ARCHITECTURALES, ENVIRONNEMENTALES ET PAYSAGERES

2.2- Implantation des constructions par rapport aux limites séparatives

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

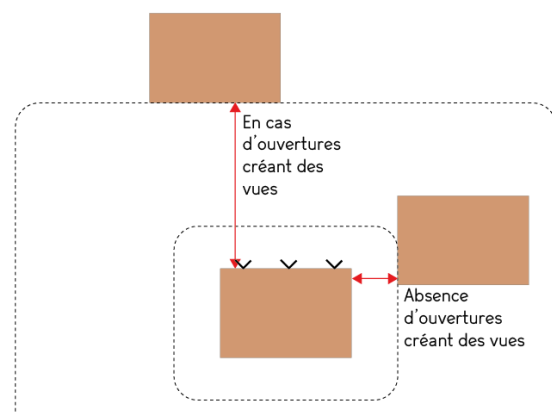
Les piscines* non couvertes doivent respecter une marge de recul* telle que leur bassin et les aménagements type margelles périphériques et terrasses entourant le bassin soient situés à une distance au moins égale à 3 mètres des limites séparatives.

2.3 – Implantation des constructions sur un même terrain

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

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

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

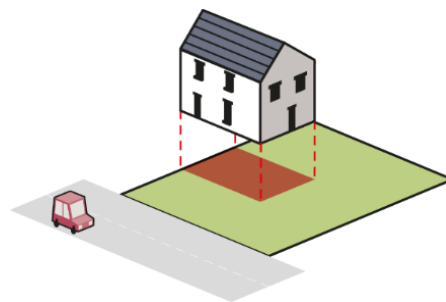


2.4 - Emprise au sol* maximale des constructions

L'emprise au sol* maximale des constructions est fixée à 35 % de la superficie de la superficie du secteur de projet.

Par ailleurs, l'emprise au sol* maximale par construction isolée est fixée à 150 m².

L'emprise au sol* cumulée, à l'échelle de chaque unité foncière*, des constructions annexes* ne doit pas excéder 20 m² pour 400 m² de terrain, puis 5 m² par tranche de 100 m² supplémentaires.



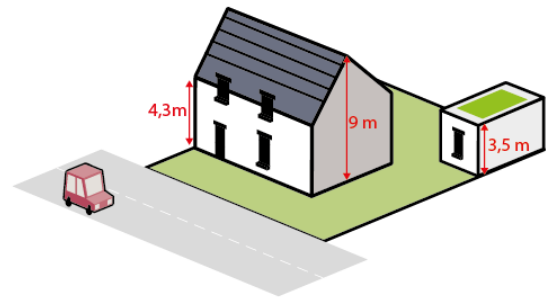
IV. DISPOSITIONS PARTICULIÈRES APPLICABLES EN ZONES A URBANISER

ZONE AUT : SECTEUR D'EXTENSION URBAINE DU TURELLE

CHAPITRE 2 – CARACTERISTIQUES URBAINES, ARCHITECTURALES, ENVIRONNEMENTALES ET PAYSAGERES

2.5 - Hauteur maximale des constructions

La hauteur des constructions devra être inférieure à 9 mètres au faîtage* et 4,30 mètres à l'égout du toit*, ou 3,50 mètres à l'acrotère*.

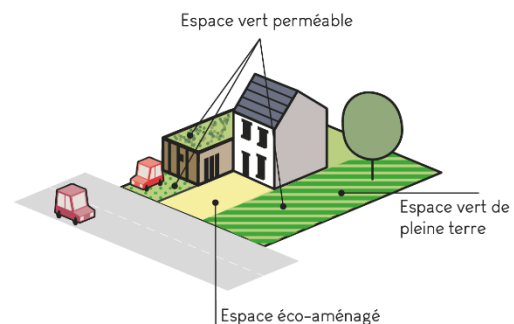


CHAPITRE 3 – TRAITEMENT ENVIRONNEMENTAL ET PAYSAGER DES ESPACES NON-BATIS ET ABORDS DES CONSTRUCTIONS

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

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

Il est exigé la plantation d'au moins un arbre de haute tige* par tranche de 150 m² d'espaces libres.



V. DISPOSITIONS PARTICULIÈRES APPLICABLES EN ZONES NATURELLES ET AGRICOLES

V. DISPOSITIONS PARTICULIÈRES APPLICABLES EN ZONES NATURELLES ET AGRICOLES

ZONE N : SECTEURS NATURELS

Rappel : Les dispositions générales à partir de la p. 15) s'appliquent en sus des dispositions particulières de la zone. La conformité des projets au règlement s'apprécie donc à la fois au regard des dispositions particulière de la zone et des dispositions générales, applicables à toutes les zones.

Cette zone correspond aux secteurs à dominante économique.

La zone N correspond aux principaux espaces naturels de la commune. Cette zone poursuit l'objectif de préserver les espaces naturels dans leur diversité, tout en accompagnant l'évolution des constructions existantes de manière encadrée, afin de limiter autant que possible tout impact sur les paysages et qualités environnementales de ces espaces.

La zone N comprend 5 sous-secteurs :

- La zone Nc, délimitée sur l'emprise de la carrière,
- La zone Nh, délimitée sur l'emprise occupée par les installations permettant l'exploitation du gisement d'hydrocarbures,
- La zone NL1, délimitée sur l'emprise du parc Christian IMBERT,
- La zone NL2, délimitée sur l'emprise des activités de paintball existantes.

Plan de délimitation de la zone

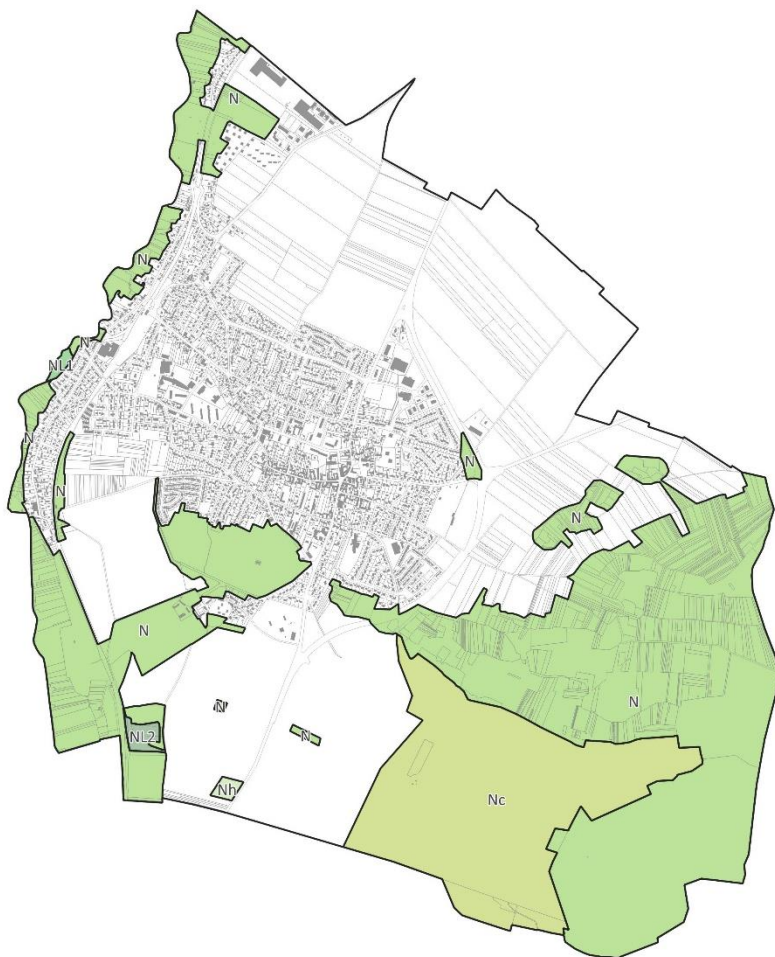


Image fournie à titre indicatif – Le plan de zonage fait foi

V. DISPOSITIONS PARTICULIÈRES APPLICABLES EN ZONES NATURELLES ET AGRICOLES

ZONE N : SECTEURS NATURELS

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

Sous-destinations	Interdites	Autorisées	Autorisées sous conditions particulières...
HABITATION			
Logement			À condition : <ul style="list-style-type: none"> qu'il s'agisse de l'aménagement ou de l'extension* d'une construction de cette destination déjà existante à date d'approbation du présent règlement (29/02/2024) et édifiées légalement, que les constructions et installations ne compromettent pas la qualité paysagère du site, conformément à l'article L.151-12 du Code de l'urbanisme, que la <i>surface de plancher*</i> créée par l'extension* de la construction existante* soit inférieure à 30 m² supplémentaires par rapport à l'emprise au sol* existante à date d'approbation du présent règlement (29/02/2024), réalisables en une ou plusieurs fois.
Hébergement	x		
COMMERCES ET ACTIVITÉS DE SERVICES			
Artisanat et commerce de détail	x		
Restauration	x		
Commerce de gros	x		
Activités de services où s'effectue l'accueil d'une clientèle	En toutes zones N sauf NL2		En zone NL2, à la condition qu'il s'agisse de constructions ou installations strictement nécessaires à l'accueil du public du paintball, dans la limite de 20 m ² supplémentaires par rapport à l'emprise au sol* existante à date d'approbation du présent règlement (29/02/2024), réalisables en une ou plusieurs fois.
Hôtel	X		
Hébergement touristique	X		
Cinéma	X		
AUTRES ACTIVITÉS DES SECTEURS SECONDAIRES ET TERTIAIRES			
Industrie	En toutes zones N sauf Nh		En zone Nh, sont autorisées sans restriction les constructions nécessaires à l'exploitation du gisement d'hydrocarbures.
Entrepôt	X		
Bureau	X		
Centre de congrès et d'exposition	X		
ÉQUIPEMENTS D'INTÉRÊT COLLECTIF ET SERVICES PUBLICS			
Locaux et bureaux des administrations publiques et assimilés	En toutes zones N sauf NL1		En zone NL1, à la condition qu'il s'agisse de constructions ou installations nécessaires à l'entretien et l'accueil du public du Parc Christian IMBERT.
Locaux techniques et industriels des administrations publiques et assimilés		X	
Établissements d'enseignement, de santé et d'action sociale	X		

V. DISPOSITIONS PARTICULIÈRES APPLICABLES EN ZONES NATURELLES ET AGRICOLES

ZONE N : SECTEURS NATURELS

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

Sous-destinations	Interdites	Autorisées	Autorisées sous conditions particulières...
ÉQUIPEMENTS D'INTÉRÊT COLLECTIF ET SERVICES PUBLICS			
Équipements sportifs	X		
Autres équipements recevant du public	x		
EXPLOITATIONS AGRICOLES ET FORESTIÈRES			
Exploitation agricole		x	
Exploitation forestière		x	

En zone Nc, ne sont autorisées que :

- les constructions, installations et aménagements liées à l'exploitation de la carrière, à condition que leur mode d'exploitation et leur remise en état, fixés par l'autorisation d'ouverture, soit conforme à la réglementation en vigueur,
- les activités de dépôt de bioterras de classes 2 et 3 et leurs installations ou constructions annexes* sous réserve d'une bonne insertion dans l'environnement,
- les installations de dispositifs de production d'énergie solaire aux espaces ne faisant pas l'objet d'une exploitation agricole.

En zone Nh, ne sont autorisées que les constructions, installations et aménagements liées à l'exploitation du gisement d'hydrocarbures (forage, extraction, etc.).

En zone NL1, ne sont autorisées que les constructions ou installations nécessaires à l'entretien et l'accueil du public du Parc Christian IMBERT.

En zone NL2, ne sont autorisées que les constructions ou installations strictement nécessaires à l'activité ludique de paintball, dans la limite de 20 m² supplémentaires par rapport à l'emprise au sol* existante à date d'approbation du présent règlement (29/02/2024), réalisables en une ou plusieurs fois.

Par ailleurs, sont autorisés :

- L'aménagement et l'*extension** des installations classées existantes, sous réserve que les travaux soient de nature à ramener les risques et nuisances à un niveau compatible avec le voisinage et à améliorer l'aspect général des constructions et installations.

De plus, sont interdits au sein de la zone N, hormis le sous-secteur Nc :

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

V. DISPOSITIONS PARTICULIÈRES APPLICABLES EN ZONES NATURELLES ET AGRICOLES

ZONE N : SECTEURS NATURELS

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

Enfin sont interdits dans l'ensemble de la zone N :

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

V. DISPOSITIONS PARTICULIÈRES APPLICABLES EN ZONES NATURELLES ET AGRICOLES

ZONE N : SECTEURS NATURELS

CHAPITRE 2 – CARACTERISTIQUES URBAINES, ARCHITECTURALES, ENVIRONNEMENTALES ET PAYSAGERES

2.1 - Implantation des constructions par rapport à l'alignement

Au sein de la zone N :

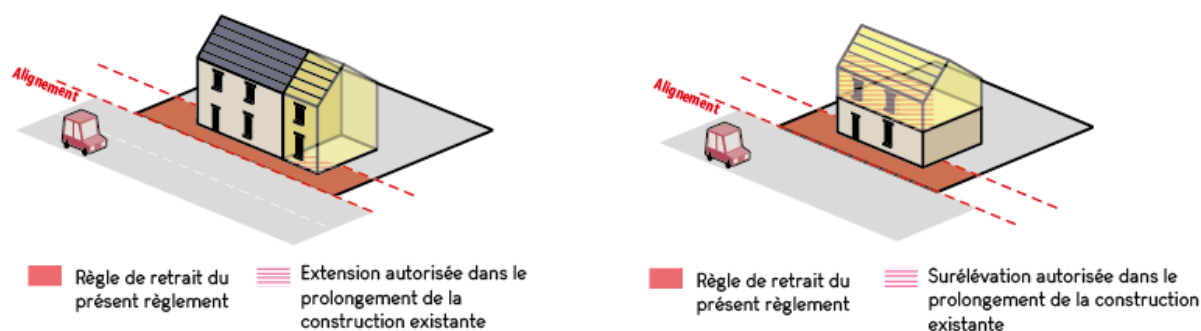
Les constructions doivent être implantées en retrait de **6 mètres minimum** par rapport à l'alignement.

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

Au sein des sous-secteurs Nc, Nh, NL1 et NL2 :

L'implantation des constructions n'est pas réglementée.

Une implantation différente de celle autorisée est possible (sous réserve de respecter les autres règles du présent règlement) pour les extensions* et surélévations* de constructions existantes non conformes aux dispositions (implantation par rapport aux voies) du présent règlement, afin d'harmoniser les implantations avec la construction existante* et l'environnement paysager immédiat. Dans ce cas, les constructions, ou parties de constructions à édifier doivent être réalisées, avec un recul par rapport à l'alignement* au moins égal à celui de la construction existante* à la date d'approbation du présent règlement (29/02/2024).



2.2- Implantation des constructions par rapport aux limites séparatives

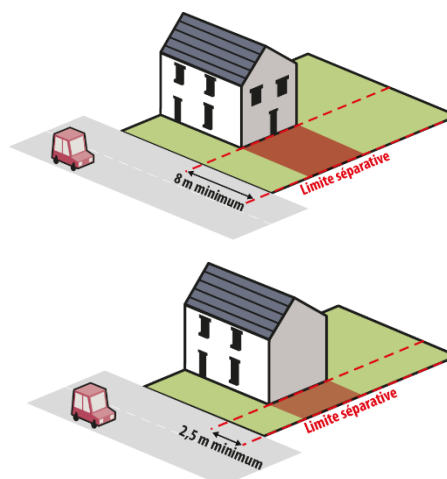
Au sein de la zone N :

Les constructions doivent être implantées en retrait des limites séparatives.

Implantation par rapport aux limites séparatives latérales*

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

- si la façade* de la construction comporte des ouvertures créant des vues*, la marge de retrait* doit être au moins égale à 8 mètres.
- si la façade* de la construction ne comporte pas d'ouvertures créant des vues*, la marge de retrait* doit être au moins égale à 2,5 mètres.



V. DISPOSITIONS PARTICULIÈRES APPLICABLES EN ZONES NATURELLES ET AGRICOLES

ZONE N : SECTEURS NATURELS

CHAPITRE 2 – CARACTERISTIQUES URBAINES, ARCHITECTURALES, ENVIRONNEMENTALES ET PAYSAGERES

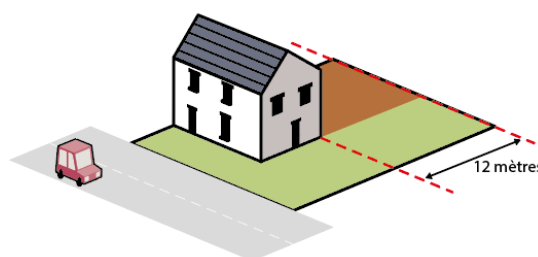
2.2- Implantation des constructions par rapport aux limites séparatives

De plus, les terrasses accessibles, dont tout ou partie de la surface est située à plus de 0,60 m du point le plus bas de son emprise, devront être implantées suivant une marge de retrait au moins égale à 8 mètres des limites séparatives.

Dans le cas où la limite séparative correspond également à une limite de zone urbaine, la marge de retrait* minimale est portée à 10 mètres.

Implantation par rapport au fond de parcelle

Les constructions doivent être implantées en retrait d'une des limites séparatives* suivant une marge de retrait* au moins égale à 12 mètres. Cette limite sera préférentiellement celle du fond de parcelle.

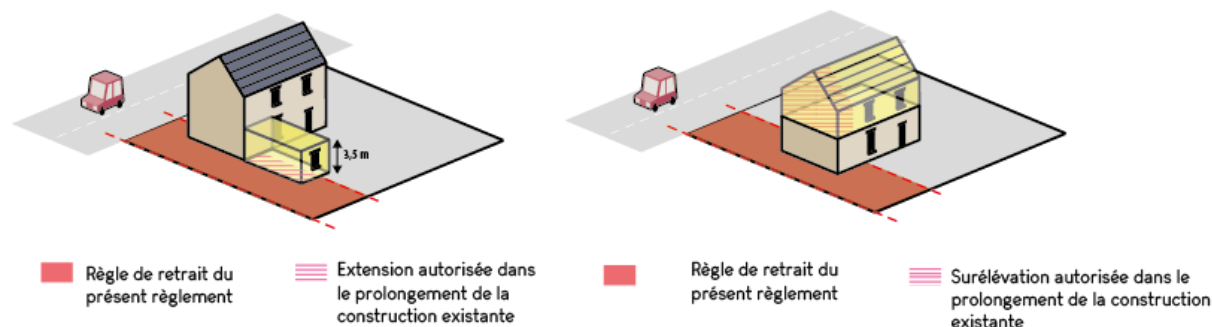


Au sein des sous-secteurs Nc, Nh, NL1 et NL2 :

L'implantation des constructions n'est pas réglementée.

Une implantation différente de celle autorisée est possible (sous réserve de respecter les autres règles du présent règlement) pour les extensions* et surélévations* de constructions existantes non conformes aux dispositions (implantation par rapport aux limites séparatives) du présent règlement, afin d'harmoniser les implantations avec la construction existante* et l'environnement paysager immédiat. Dans ce cas, les constructions, ou parties de constructions à édifier doivent être réalisées, avec un recul par rapport aux limites séparatives* au moins égal à celui de la construction existante* à la date d'approbation du présent règlement (29/02/2024). Les façades de ces extensions ne pourront comporter d'ouvertures créant des vues si elles sont situées à moins de 8m de la limite séparative.

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



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

Les piscines* non couvertes doivent respecter une marge de recul* telle que leur bassin et les aménagements type margelles périphériques et terrasses entourant le bassin soient situés à une distance au moins égale à 3 mètres des limites séparatives.

V. DISPOSITIONS PARTICULIÈRES APPLICABLES EN ZONES NATURELLES ET AGRICOLES

ZONE N : SECTEURS NATURELS

CHAPITRE 2 – CARACTERISTIQUES URBAINES, ARCHITECTURALES, ENVIRONNEMENTALES ET PAYSAGERES

2.3 – Implantation des constructions sur un même terrain

L'implantation des constructions non contiguës sur une même unité foncière* n'est pas réglementée.

2.4 - Emprise au sol* maximale des constructions

Au sein de la zone N :

L'emprise au sol* maximale des constructions à destination d'habitation est limitée à l'emprise des constructions existantes des constructions édifiées légalement à la date d'approbation du présent règlement (29/02/2024) et légalement autorisées, augmentée de **30 m²** maximum hors annexes.

L'emprise au sol* maximale des constructions à destination d'exploitation agricole est fixée à **20 %** de la superficie de l'unité foncière*.

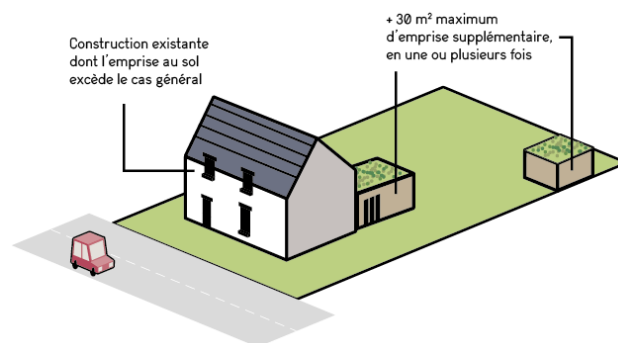
L'emprise au sol* cumulée, à l'échelle de chaque unité foncière*, des constructions annexes* ne doit pas excéder 20 m² pour 400 m² de terrain, puis 5 m² par tranche de 100 m² supplémentaires.

Au sein du sous-secteur NL2 :

L'emprise au sol* maximale des constructions est limitée à 20 m² supplémentaires par rapport à l'emprise au sol* existante des constructions légalement autorisées à date d'approbation du présent règlement (29/02/2024), réalisables en une ou plusieurs fois.

Au sein des sous-secteurs NL1, Nc et Nh :

L'emprise au sol* n'est pas réglementée.



V. DISPOSITIONS PARTICULIÈRES APPLICABLES EN ZONES NATURELLES ET AGRICOLES

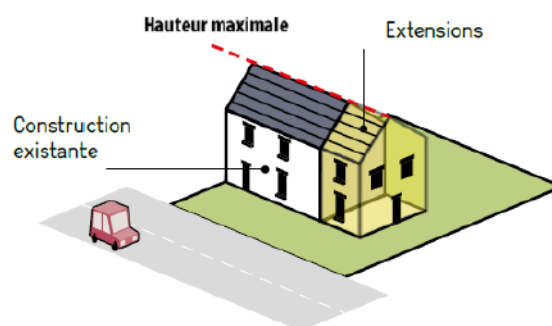
ZONE N : SECTEURS NATURELS

CHAPITRE 2 – CARACTERISTIQUES URBAINES, ARCHITECTURALES, ENVIRONNEMENTALES ET PAYSAGERES

2.5 - Hauteur maximale des constructions

Au sein de la zone N :

La hauteur maximale des extensions* des constructions existantes à la date d'approbation du présent règlement (29/02/2024) et à destination d'habitation est limitée à la hauteur à l'égout et au faitage de la construction existante*.



Au sein du sous-secteur Nc :

La hauteur maximale des constructions est limitée à 10 mètres.

Au sein du sous-secteur NL2 :

La hauteur maximale des constructions est limitée à 3,50 mètres au faitage* ou à l'acrotère*.

Au sein des sous-secteurs Nh et NL1 :

La hauteur maximale des constructions n'est pas réglementée.

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

Tout projet devra chercher à limiter l'artificialisation et l'imperméabilisation des sols au strict nécessaire à la fonctionnalité des lieux.

Les espaces verts de pleine terre existants doivent être conservés à l'exception des espaces utilisés pour la mise en œuvre des constructions, extensions* et annexes autorisées.

V. DISPOSITIONS PARTICULIÈRES APPLICABLES EN ZONES NATURELLES ET AGRICOLES

ZONE A : SECTEURS AGRICOLES

Rappel : Les dispositions générales à partir de la p. 15) s'appliquent en sus des dispositions particulières de la zone. La conformité des projets au règlement s'apprécie donc à la fois au regard des dispositions particulière de la zone et des dispositions générales, applicables à toutes les zones.

Cette zone correspond aux secteurs à dominante économique.

La zone A correspond aux principaux secteurs accueillant les activités agricoles de la commune. Cette zone poursuit l'objectif de préserver les terres agricoles et d'accompagner l'évolution des exploitations existantes en fonction de leurs besoins.

La zone A comprend un sous-secteur :

- La zone Ap, sur le site du poney-club, pouvant également être reconverti en exploitation agricole de proximité.

Plan de délimitation de la zone

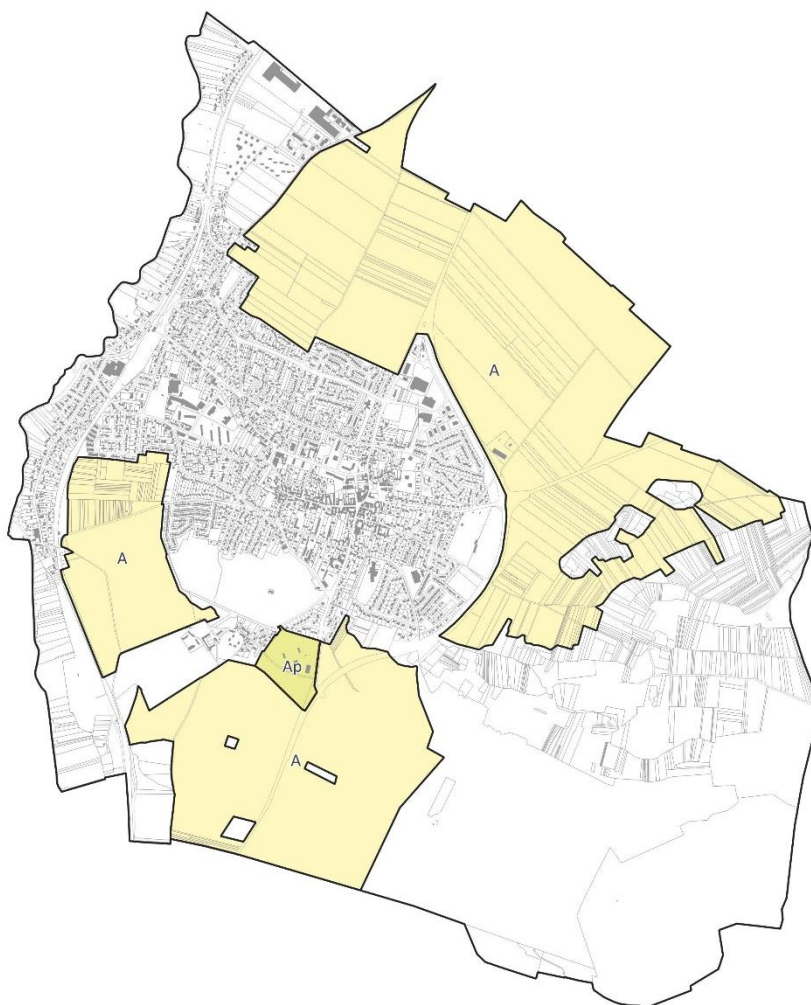


Image fournie à titre indicatif – Le plan de zonage fait foi

V. DISPOSITIONS PARTICULIÈRES APPLICABLES EN ZONES NATURELLES ET AGRICOLES

ZONE A : SECTEURS AGRICOLES

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

Sous-destinations	Interdites	Autorisées	Autorisées sous conditions particulières...
HABITATION			
Logement			À condition : <ul style="list-style-type: none"> qu'il s'agisse de l'aménagement ou de l'extension* d'une construction de cette destination déjà existante à date d'approbation du présent règlement (29/02/2024) et édifiées légalement, que la <i>surface de plancher*</i> créée par l'extension* de la construction existante* soit inférieure à 30 m² supplémentaires par rapport à l'emprise au sol* existante à date d'approbation du présent règlement (29/02/2024), réalisables en une ou plusieurs fois.
Hébergement	x		
COMMERCES ET ACTIVITÉS DE SERVICES			
Artisanat et commerce de détail	x		
Restauration	x		
Commerce de gros	x		
Activités de services où s'effectue l'accueil d'une clientèle	x		En zone Ap, sont autorisées les constructions nécessaires à l'exploitation, l'accueil du public et au gardiennage du poney-club, dans la limite de 50 m ² d'emprise au sol* supplémentaire par rapport à l'emprise au sol* existante à date d'approbation du présent règlement (29/02/2024), réalisables en une ou plusieurs fois.
Hôtel	x		
Hébergement touristique	x		
Cinéma	x		
AUTRES ACTIVITÉS DES SECTEURS SECONDAIRES ET TERTIAIRES			
Industrie	x		
Entrepôt	x		
Bureau	x		
Centre de congrès et d'exposition	x		
ÉQUIPEMENTS D'INTÉRÊT COLLECTIF ET SERVICES PUBLICS			
Locaux et bureaux des administrations publiques et assimilés	x		
Locaux techniques et industriels des administrations publiques et assimilés		X	
Établissements d'enseignement, de santé et d'action sociale	X		
Salles d'art et de spectacles	X		
Équipements sportifs	X		
Autres équipements recevant du public	x		

V. DISPOSITIONS PARTICULIÈRES APPLICABLES EN ZONES NATURELLES ET AGRICOLES

ZONE A : SECTEURS AGRICOLES

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

EXPLOITATIONS AGRICOLES ET FORESTIÈRES			
Exploitation agricole		x	
Exploitation forestière		x	

Par ailleurs, sont autorisés :

- L'aménagement et l'*extension** des installations classées existantes, sous réserve que les travaux soient de nature à ramener les risques et nuisances à un niveau compatible avec le voisinage et à améliorer l'aspect général des constructions et installations.

De plus, sont interdits :

- les dépôts de matériaux ou de matériels,
- les activités engendrant des nuisances olfactives ou sonores,
- les activités engendrant des nuisances de fumées ou des poussières, etc.,
- les installations classées soumises à déclaration, sauf si elles correspondent à des besoins nécessaires à la vie et à la commodité des habitants ou usagers de la zone,
- les installations classées soumises à autorisation,
- les installations classées soumises à enregistrement,
- la création de terrain de camping ou de parc résidentiel de loisirs,
- la création d'aire de dépôt de véhicules, garage collectif de caravanes ou résidences mobiles de loisirs,
- les constructions légères de type baraquement en dehors des périodes de chantier,
- Les affouillements et exhaussements du sol, sauf s'ils sont nécessaires à des occupations et utilisations du sol autorisées dans la zone.

V. DISPOSITIONS PARTICULIÈRES APPLICABLES EN ZONES NATURELLES ET AGRICOLES

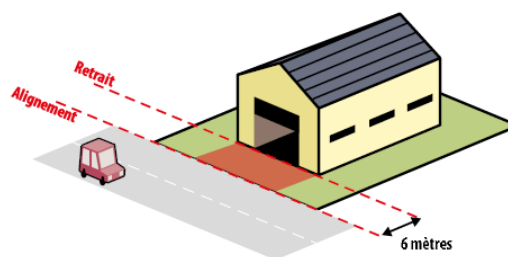
ZONE A : SECTEURS AGRICOLES

CHAPITRE 2 – CARACTERISTIQUES URBAINES, ARCHITECTURALES, ENVIRONNEMENTALES ET PAYSAGERES

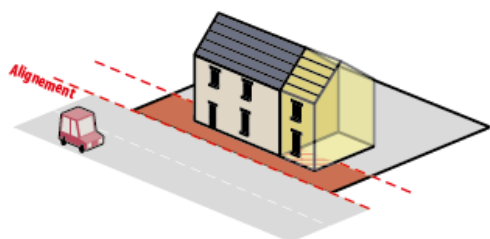
2.1 - Implantation des constructions par rapport à l'alignement

Les constructions doivent être implantées en retrait de **6 mètres minimum** par rapport à l'alignement.

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

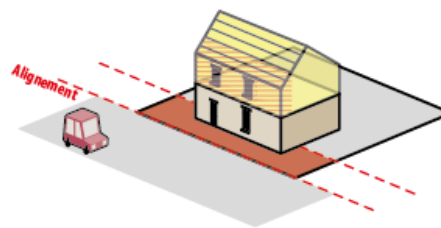


Une implantation différente de celle autorisée est possible (sous réserve de respecter les autres règles du présent règlement) pour les extensions* et surélévations* de constructions existantes non conformes aux dispositions (implantation par rapport aux voies) du présent règlement, afin d'harmoniser les implantations avec la construction existante* et l'environnement paysager immédiat. Dans ce cas, les constructions, ou parties de constructions à édifier doivent être réalisées, avec un recul par rapport à l'alignement* au moins égal à celui de la construction existante* à la date d'approbation du présent règlement (29/02/2024).



■ Règle de retrait du présent règlement

■ Extension autorisée dans le prolongement de la construction existante



■ Règle de retrait du présent règlement

■ Surélévation autorisée dans le prolongement de la construction existante

V. DISPOSITIONS PARTICULIÈRES APPLICABLES EN ZONES NATURELLES ET AGRICOLES

ZONE A : SECTEURS AGRICOLES

CHAPITRE 2 – CARACTERISTIQUES URBAINES, ARCHITECTURALES, ENVIRONNEMENTALES ET PAYSAGERES

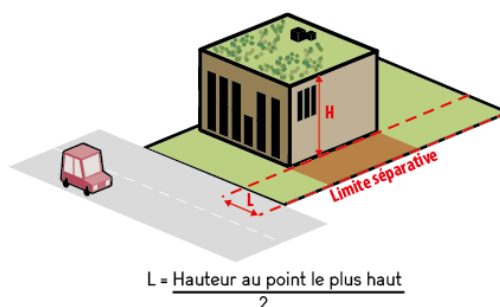
2.2- Implantation des constructions par rapport aux limites séparatives

Au sein de la zone A et du sous-secteur Ap :

Les constructions doivent être implantées en retrait des limites séparatives.

La marge de retrait* minimale par rapport à la limite séparative doit être au moins égale à la moitié de la hauteur au point le plus haut de la construction, avec un minimum de 6 mètres.

Dans le cas où la limite séparative correspond également à une limite de zone urbaine, la marge de retrait* minimale est portée à 10 mètres pour les constructions d'une hauteur supérieure à 6 mètres au faîtage*.

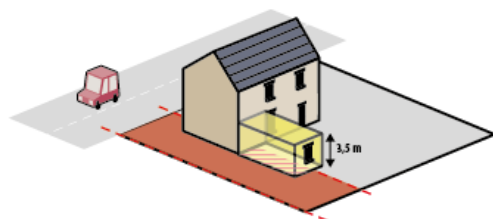


2.2- Implantation des constructions par rapport aux limites séparatives

Au sein de la zone A et du sous-secteur Ap :

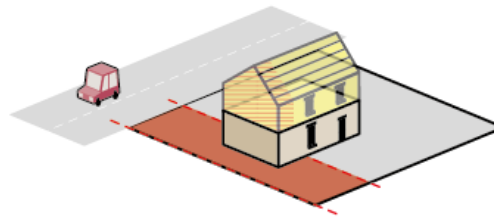
Une implantation différente de celle autorisée est possible (sous réserve de respecter les autres règles du présent règlement) pour les extensions* et surélévations* de constructions existantes non conformes aux dispositions (implantation par rapport aux limites séparatives) du présent règlement, afin d'harmoniser les implantations avec la construction existante* et l'environnement paysager immédiat. Dans ce cas, les constructions, ou parties de constructions à édifier doivent être réalisées, avec un recul par rapport aux limites séparatives* au moins égal à celui de la construction existante* à la date d'approbation du présent règlement (29/02/2024). Les façades de ces extensions ne pourront comporter d'ouvertures créant des vues si elles sont situées à moins de 8m de la limite séparative.

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



■ Règle de retrait du présent règlement

▨ Extension autorisée dans le prolongement de la construction existante



■ Règle de retrait du présent règlement

▨ Surélévation autorisée dans le prolongement de la construction existante

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

Les piscines* non couvertes doivent respecter une marge de recul* telle que leur bassin et les aménagements type margelles périphériques et terrasses entourant le bassin soient situés à une distance au moins égale à 3 mètres des limites séparatives.

V. DISPOSITIONS PARTICULIÈRES APPLICABLES EN ZONES NATURELLES ET AGRICOLES

ZONE A : SECTEURS AGRICOLES

CHAPITRE 2 – CARACTERISTIQUES URBAINES, ARCHITECTURALES, ENVIRONNEMENTALES ET PAYSAGERES

2.3 – Implantation des constructions sur un même terrain

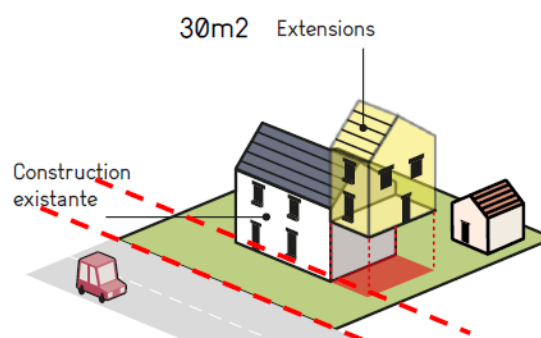
L'implantation des constructions non contiguës sur une même unité foncière* n'est pas réglementée.

2.4 - Emprise au sol* maximale des constructions

Au sein de la zone A :

L'emprise au sol* maximale des constructions à destination d'habitation est limitée à l'emprise des constructions existantes à la date d'approbation du présent règlement (29/02/2024) augmentée de **30 m²** maximum hors annexes.

L'emprise au sol* maximale des constructions à destination d'exploitation agricole est fixée à **20 %** de la superficie de l'unité foncière*.



Au sein du sous-secteur Ap :

L'emprise au sol* des constructions à destination d'activités de services où s'effectue l'accueil d'une clientèle est limitée à l'emprise des constructions existantes à la date d'approbation du présent règlement (29/02/2024) augmentée de **50 m²** maximum.

Au sein de la zone A et du sous-secteur Ap :

L'emprise au sol* cumulée, à l'échelle de chaque unité foncière*, des constructions annexes* ne doit pas excéder 20 m² pour 400 m² de terrain, puis 5 m² par tranche de 100 m² supplémentaires.

V. DISPOSITIONS PARTICULIÈRES APPLICABLES EN ZONES NATURELLES ET AGRICOLES

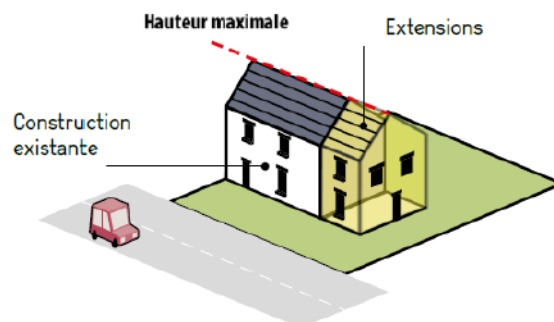
ZONE A : SECTEURS AGRICOLES

CHAPITRE 2 – CARACTERISTIQUES URBAINES, ARCHITECTURALES, ENVIRONNEMENTALES ET PAYSAGERES

2.5 - Hauteur maximale des constructions

Au sein de la zone A :

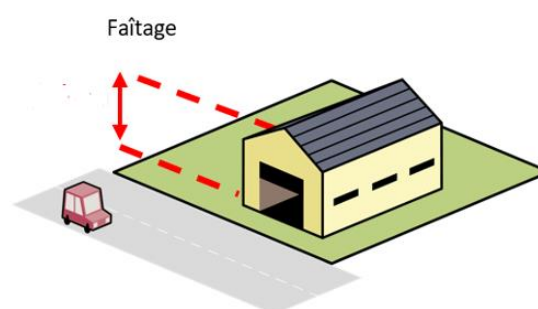
La hauteur maximale des extensions* des constructions existantes à la date d'approbation du présent règlement (29/02/2024) est limitée à la hauteur à l'égout et au faitage de la construction existante*.



La hauteur maximale des constructions à destination d'exploitation agricole est fixée à **12 mètres** au point le plus haut.

Au sein du sous-secteur Ap :

La hauteur maximale des constructions à destination d'activités de services où s'effectue l'accueil d'une clientèle est fixée à **6 mètres** au point le plus haut.



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

Tout projet devra chercher à limiter l'artificialisation et l'imperméabilisation des sols au strict nécessaire à la fonctionnalité des lieux.

Les espaces verts de pleine terre existants doivent être conservés à l'exception des espaces utilisés pour la mise en œuvre des constructions, extensions* et annexes autorisées.

VI. LEXIQUE

LEXIQUE

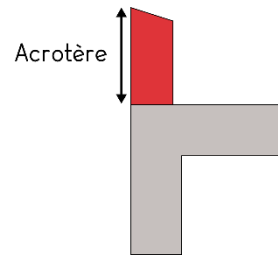
Accès et voie

L'accès est constitué par la limite entre le terrain et la voie qui le dessert, et permet l'entrée et la sortie de véhicules ou de piétons sur le terrain. Le nombre et la dimension des accès sont adaptés à l'occupation du terrain, et au type d'usage de l'accès (véhicule ou piéton). Dans le cas d'un chemin d'accès, la largeur de l'accès est mesurée en tous points de sa longueur.

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

Acrotère

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

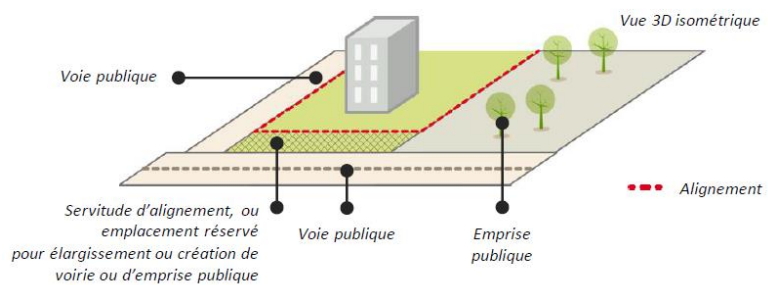


Aire de retournement

Une aire de retournement est un espace permettant aux véhicules d'effectuer un demi-tour au sein de la partie terminale d'une voie* sans-issu publique ou privée. Cet espace prend la forme d'un espace giratoire, dont les dimensions doivent être suffisantes pour que les véhicules de service (déchets ménagers, services incendie...) puissent effectuer ce demi-tour sans nécessiter plusieurs manœuvres.

Alignement

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

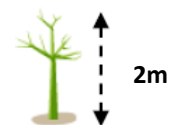


Annexe

Voir « Construction annexe* »

Arbre de haute tige

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

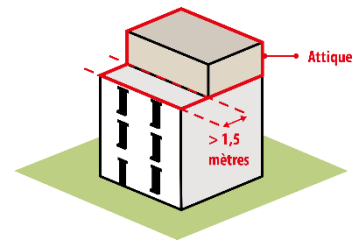


Lors de la plantation

LEXIQUE

Attique

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



Balcon

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

Clôture

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

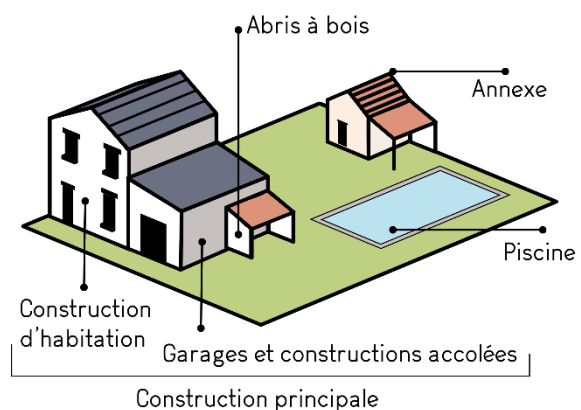
Construction

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

Construction annexe

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

- une construction d'une emprise au sol* inférieure à 15 m² et d'une hauteur inférieure à 3 mètres ;
- une construction non affectée à l'habitation (ne comprenant pas d'installations sanitaires) ou à l'activité mais à usage d'abri de jardin, locaux techniques des piscines*, remise à bois, chaufferie ;
- une construction non contiguë à une construction principale*.



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

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

LEXIQUE

Construction existante

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

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

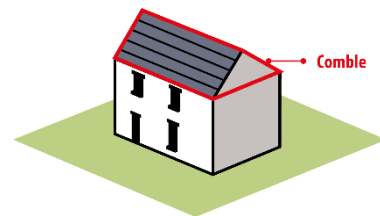
Construction principale

Bâtiment ayant la fonction principale dans un ensemble de constructions ou bâtiment le plus important dans un ensemble de bâtiments ayant la même fonction.

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

Comble

Le comble est constitué du volume situé immédiatement entre le plancher haut du dernier niveau et le faîte du toit d'un bâtiment. Il peut être habitable ou non.



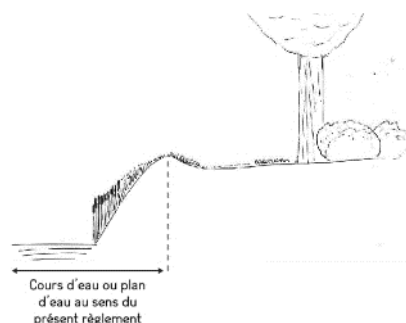
Cour commune

Une cour commune est un espace bénéficiant en commun aux constructions et/ou terrains la bordant. Au titre du présent règlement, les cours communes sont considérées comme des voies.

Cours d'eau et plans d'eau

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

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



LEXIQUE

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

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

DÉFINITIONS	PRÉCISIONS TECHNIQUES
HABITATION	
Logement	
La sous-destination « logement » recouvre les constructions destinées au logement principal, secondaire ou occasionnel des ménages à l'exclusion des hébergements couverts par la sous-destination « hébergement ». La sous-destination « logement » recouvre notamment les maisons individuelles et les immeubles collectifs. Les chambres d'hôtes de moins de 5 unités d'hébergement sont comprises dans cette sous-destination.	Inclut : <ul style="list-style-type: none"> – Tous les statuts d'occupation (propriétaires, locataire, occupant à titre gratuit, etc.) et tous les logements, quel que soit le mode de financement. – Les « résidences démontables constituant l'habitat permanent de leurs utilisateurs » (ex : yourtes, tipis, etc.). – Les chambres d'hôtes, limitées à cinq chambres et quinze personnes (code du tourisme, art. D. 324-13). – Les meublés de tourisme ne proposant pas de prestations hôtelières, au sens du b) du 4° de l'article 261-D du code général des impôts.
Hébergement	
La sous-destination « hébergement » recouvre les constructions destinées à l'hébergement dans des résidences ou foyers avec service. Cette sous-destination recouvre notamment les maisons de retraite, les résidences universitaires, les foyers de travailleurs et les résidences autonomie.	Constructions à vocation sociale ou à vocation commerciale, destinées à héberger un public spécifique. Inclut les centres d'hébergement d'urgence, les centres d'hébergement et de réinsertion sociale (CHRS), les centres d'accueil de demandeurs d'asile (Cada).
COMMERCES ET ACTIVITÉS DE SERVICES	
Artisanat et commerce de détail	
La sous-destination « artisanat et commerce de détail » recouvre les constructions commerciales destinées à la présentation et vente de bien directe à une clientèle ainsi que les constructions artisanales destinées principalement à la vente de biens ou services.	Inclut les commerces de détail, notamment les épiceries, les supermarchés et les points permanents de retrait par la clientèle tels que les « drives ». Inclut également l'artisanat avec activité commerciale de vente de biens (boulangeries, charcuteries, etc.) et l'artisanat avec activité commerciale de vente de services (cordonnerie, salon de coiffure, etc.).
Restauration	
La sous-destination « restauration » recouvre les constructions destinées à la restauration ouverte à la vente directe pour une clientèle commerciale.	N'inclut pas la restauration collective (salariés ou usagers d'une entreprise ou administration).
Commerce de gros	
La sous-destination « commerce de gros » recouvre les constructions destinées à la présentation et la vente de biens pour une clientèle professionnelle.	Toutes constructions destinées à la vente entre professionnels.

VI. LEXIQUE

Activités de services où s'effectue l'accueil d'une clientèle	
La sous-destination « activité de service où s'effectue l'accueil d'une clientèle » recouvre les constructions destinées à l'accueil d'une clientèle pour la conclusion directe de contrat de vente de services ou de prestation de services et accessoirement la présentation de biens.	Inclut : <ul style="list-style-type: none"> – Les constructions où s'exerce une profession libérale (médecin, avocat, architecte, etc.) – Toutes les constructions permettant l'accomplissement de prestations de services fournies à des particuliers ou à des professionnels : assurances, banques, agences immobilières, agences de location de véhicules, salles de sport, magasins de téléphonie mobile, etc.
Hôtels	
La sous-destination « hôtels » recouvre les constructions destinées à l'accueil de touristes dans des hôtels, c'est-à-dire des établissements commerciaux qui offrent à une clientèle de passage qui, sauf exception, n'y élit pas domicile, des chambres ou des appartements meublés en location, ainsi qu'un certain nombre de services.	Inclut tous les hôtels et toutes les constructions démontables ou non, destinées à délivrer des prestations hôtelières au sens du b) du 4° de l'article 261-D du code général des impôts (réunissant au moins trois des prestations suivantes : petit-déjeuner, nettoyage des locaux, fourniture de linge de maison, réception, même non personnalisée, de la clientèle)
Autres hébergements touristiques	
La sous-destination « autres hébergements touristiques » recouvre les constructions autres que les hôtels destinées à accueillir des touristes, notamment les résidences de tourisme et les villages de vacances, ainsi que les constructions dans les terrains de camping et dans les parcs résidentiels de loisirs.	Inclut notamment : les résidences de tourisme, les villages résidentiels de tourisme, les villages et maisons familiales de vacances et les bâtiments nécessaires au fonctionnement des terrains de camping et des parcs résidentiels de loisirs.
Cinéma	
La sous-destination « cinéma » recouvre toute construction répondant à la définition d'établissement de spectacles cinématographiques mentionnée à l'article L. 212-1 du code du cinéma et de l'image animée accueillant une clientèle commerciale.	Toute construction nécessitant d'obtenir une autorisation d'exploitation et l'homologation de la salle et de ses équipements de projection.
AUTRES ACTIVITÉS DES SECTEURS SECONDAIRES ET TERTIAIRES	
Industrie	
La sous-destination « industrie » recouvre les constructions destinées à l'activité extractive et manufacturière du secteur primaire, les constructions destinées à l'activité industrielle du secteur secondaire ainsi que les constructions artisanales du secteur de la construction ou de l'industrie. Cette sous-destination recouvre notamment les activités de production, de construction ou de réparation susceptibles de générer des nuisances.	Constructions industrielles ou artisanales affiliées à l'industrie (construction automobile, construction aéronautique, ateliers métallurgiques, maçonnerie, menuiserie, peinture, ...).

VI. LEXIQUE

Entrepôt	
La sous-destination « entrepôt » recouvre les constructions destinées au stockage des biens ou à la logistique.	Constructions destinées au stockage des biens ou à la logistique, et incluant notamment les locaux logistiques dédiés à la vente en ligne et les centres de données.
Bureau	
La sous-destination « bureau » recouvre les constructions destinées aux activités de direction et de gestion des entreprises des secteurs primaires, secondaires et tertiaires.	Constructions destinées au travail tertiaire, les sièges sociaux des entreprises privées et les différents établissements assurant des activités de gestion financière, administrative et commerciale.
Centre de congrès et d'exposition	
La sous-destination « centre de congrès et d'exposition » recouvre les constructions destinées à l'événementiel polyvalent, l'organisation de salons et forums à titre payant.	Constructions de grandes dimensions, notamment les centres, les palais et les parcs d'exposition, les parcs d'attractions, les zéniths, etc.
ÉQUIPEMENTS D'INTÉRÊT COLLECTIF ET SERVICES PUBLICS	
Locaux et bureaux des administrations publiques et assimilés	
La sous-destination « locaux et bureaux accueillant du public des administrations publiques et assimilés » recouvre les constructions destinées à assurer une mission de service public. Ces constructions peuvent être fermées au public ou ne prévoir qu'un accueil limité du public. Cette sous-destination comprend notamment les constructions de l'État, des collectivités territoriales, de leurs groupements ainsi que les constructions des autres personnes morales investies d'une mission de service public.	<ul style="list-style-type: none"> – Constructions des porteurs d'une mission de service public, que l'accueil du public soit une fonction principale du bâtiment (mairie, préfecture, etc.) ou une annexe (ministère, services déconcentrés de l'État) ou une maison de service public. – Constructions permettant d'assurer des missions régaliennes de l'État (commissariat, gendarmerie, caserne de pompiers, établissements pénitentiaires, etc.). – Bureaux des organismes publics ou privés, délégataires d'un service public administratif (Acos, Urssaf, etc.) ou d'un service public industriel et commercial (SNCF, RATP, régie de transports publics, VNF, etc.).
Locaux techniques et industriels des administrations publiques et assimilés	
La sous-destination « locaux techniques et industriels des administrations publiques et assimilés » recouvre les constructions des équipements collectifs de nature technique ou industrielle. Cette sous-destination comprend notamment les constructions techniques nécessaires au fonctionnement des services publics, les constructions techniques conçues spécialement pour le fonctionnement de réseaux ou de services urbains, les constructions industrielles concourant à la production d'énergie.	<ul style="list-style-type: none"> – Équipements d'intérêt collectif nécessaires à certains services publics (fourrières automobiles, dépôts de transports en commun, stations d'épuration, etc.). – Constructions permettant la production d'énergie reversée dans les réseaux publics de distribution et de transport d'énergie, locaux techniques nécessaires comme els transformateurs électriques, etc.

VI. LEXIQUE

Établissements d'enseignement, de santé et d'action sociale	
La sous-destination « établissements d'enseignement, de santé et d'action sociale » recouvre les équipements d'intérêts collectifs destinés à l'enseignement ainsi que les établissements destinés à la petite enfance, les équipements d'intérêts collectifs hospitaliers, les équipements collectifs accueillant des services sociaux, d'assistance, d'orientation et autres services similaires.	<ul style="list-style-type: none"> – Établissements d'enseignement (maternelle, primaire, collège, lycée, université, grandes écoles), établissements d'enseignement professionnels et techniques, établissement d'enseignement et de formation des adultes. – Hôpitaux, cliniques, maisons de convalescence, maisons de santé privées ou publiques (code de la santé publique, art. L. 6323-3) assurant le maintien de services médicaux dans les territoires sous-équipés (lutte contre les déserts médicaux).
Salles d'art et de spectacles	
La sous-destination « salles d'art et de spectacles » recouvre les constructions destinées aux activités créatives, artistiques et de spectacle, musées et autres activités culturelles d'intérêt collectif.	Salles de concert, théâtres, opéras, etc.
Équipements sportifs	
La sous-destination « équipements sportifs » recouvre les équipements d'intérêts collectifs destinés à l'exercice d'une activité sportive. Cette sous-destination comprend notamment les stades, les gymnases ainsi que les piscines* ouvertes au public.	<ul style="list-style-type: none"> • Stades dont la vocation est d'accueillir du public pour des événements sportifs privés (stades de football...) • Équipements sportifs ouverts au public en tant qu'usagers (piscines* municipales, gymnases...).
Autres équipements recevant du public	
La sous-destination « autres équipements recevant du public » recouvre les équipements collectifs destinés à accueillir du public afin de satisfaire un besoin collectif ne répondant à aucune autre sous-destination définie au sein de la destination « Équipement d'intérêt collectif et services publics ». Cette sous-destination recouvre notamment les lieux de culte, les salles polyvalentes, les aires d'accueil des gens du voyage.	Autres équipements collectifs dont la fonction est l'accueil du public à titre temporaire, pour pratiquer un culte (églises, mosquées, temples...) pour tenir des réunions publiques, organiser des activités de loisirs ou de fête (salles polyvalentes, maisons de quartier...), assurer la permanence d'un parti politique, d'un syndicat, d'une association, pour accueillir des gens du voyage.
EXPLOITATIONS AGRICOLES ET FORESTIÈRES	
Exploitation agricole	
La sous-destination « exploitation agricole » recouvre les constructions destinées à l'exercice d'une activité agricole ou pastorale. Cette sous-destination recouvre notamment les constructions destinées au logement du matériel, des animaux et des récoltes.	Toutes constructions concourant à l'exercice d'une activité agricole au sens de l'article L. 3111-1 du Code rural et de la pêche maritime.
Exploitation forestière	
La sous-destination « exploitation forestière » recouvre les constructions et les entrepôts notamment de stockage du bois, des véhicules et des machines permettant l'exploitation forestière.	Notamment les scieries, maisons forestières, etc.

LEXIQUE

Egout du toit

L'égout du toit correspond au point haut de la façade* dans le cas d'une toiture à pentes. Il s'agit généralement du niveau de la gouttière horizontale.

Emplacement réservé

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

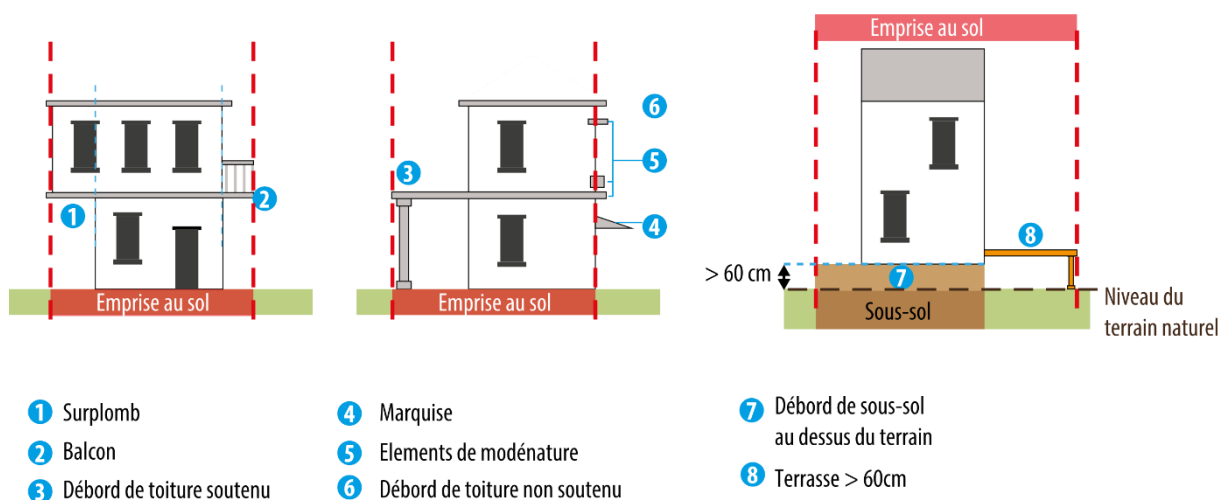
Emprise au sol

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

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

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

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



LEXIQUE

Espaces éco-aménagés

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

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

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



Gravillon

Béton drainant

Dalle alvéolaire

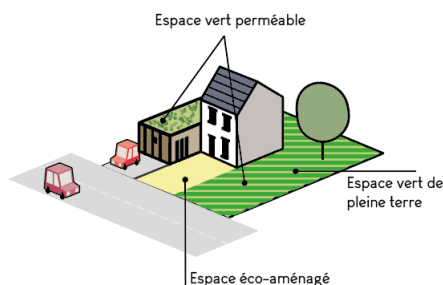
Pavés à joints enherbés

Platelage bois

Espaces libres ou espaces non bâtis

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

Les différents types d'espaces libres non bâtis



Espace vert de pleine terre

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

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

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

LEXIQUE

Espace vert perméable

Les espaces verts alternatifs aux seuls vrais « espaces verts de pleine terre » sont également susceptibles de participer à la rétention des eaux pluviales et de lutter contre le phénomène d'îlot de chaleur urbain.

Essences indigènes adaptées aux conditions bioclimatiques

Voir les listes établies par le Département de l'Essonne, la région Île-de-France et/ou le Parc Naturel Régional du Gâtinais Français, ainsi que la liste présentée en annexe du présent règlement.

Extension

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

Façade

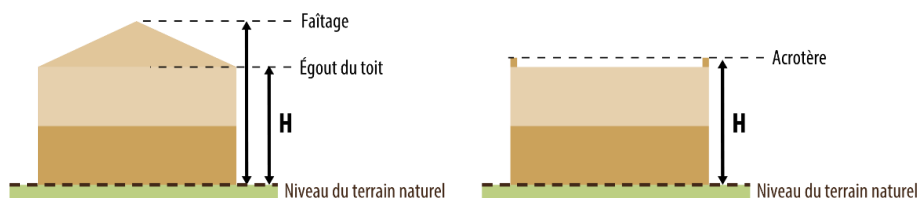
Les façades d'un bâtiment ou d'une construction correspondent à l'ensemble de ses parois extérieures hors toiture. Elles intègrent tous les éléments structurels, tels que les baies, les bardages, les ouvertures, l'isolation extérieure et les éléments de modénature. On distingue la façade principale (façade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

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

Faîtage

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

Hauteur des constructions



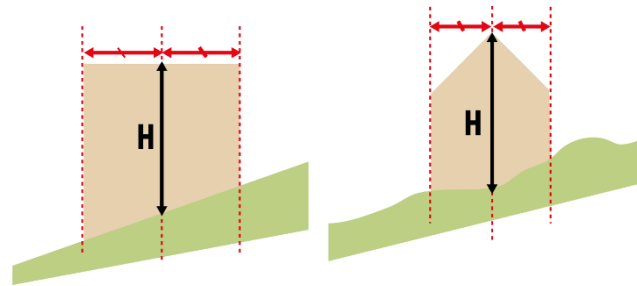
La hauteur totale d'une construction, d'une façade*, ou d'une installation correspond à la différence de niveau entre son point le plus haut et son point le plus bas situé à sa verticale. Elle s'apprécie par rapport au niveau du terrain existant avant travaux, à la date de dépôt de la demande. Le point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

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

LEXIQUE

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

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



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

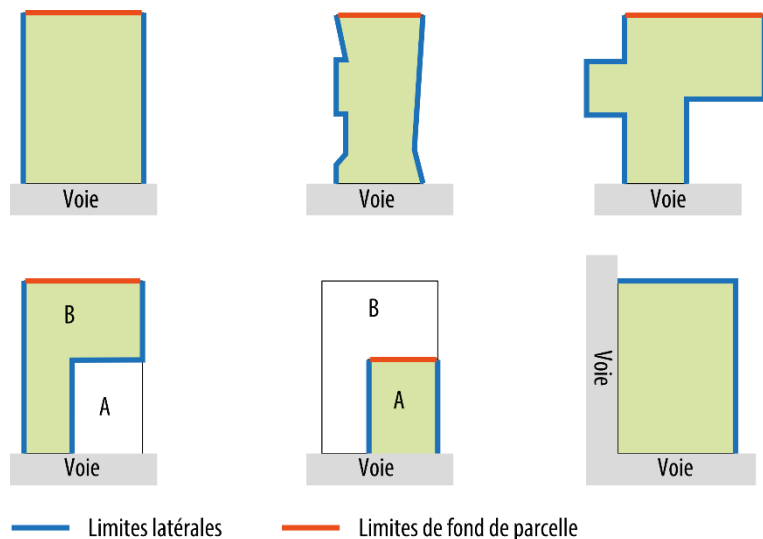
Les installations qualifiées de dangereuses, inconfortables ou insalubres sont répertoriées dans une nomenclature établie par décret au conseil d'état. La réglementation relative aux installations classées est fixée par la loi n° 76663 du 19 juillet 1976 et le décret n° 77-1133 du 21 septembre 1977.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

Limites séparatives latérales et de fond de parcelle

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

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

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



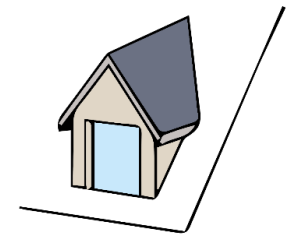
Loggia

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

LEXIQUE

Lucarne

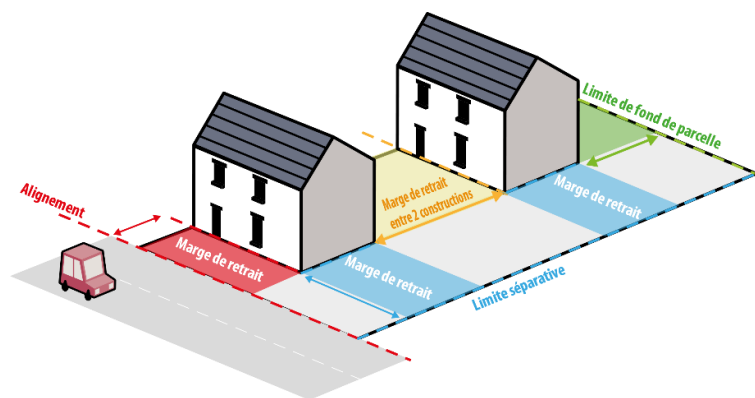
Une lucarne est une baie verticale placée en saillie sur la pente d'une toiture, pour donner du jour, de l'aération ou l'accès au comble*. La lucarne est composée d'une façade* verticale, de deux côtés (appelés « joues » ou « jouées ») et d'une couverture généralement à deux ou trois pentes (croupe)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



Une lucarne de type « chien-assis » correspond à une lucarne ou fenêtre pratiquée dans une toiture en redressant à cet endroit la pente du toit. Le « chien-assis » est parfois également nommé « lucarne retroussée ».

Marge de recul ou de retrait

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



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

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

Ouverture

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

Ouvertures créant des vues

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

- les ouvertures (jour de souffrance) situées à moins de 1,90 m au-dessus du plancher
- les fenêtres,
- les portes-fenêtres,
- les lucarnes*,
- les balcons*,
- les loggias*,
- les terrasses dont tout ou partie de la surface est située à plus de 0,60 m du terrain naturel,

LEXIQUE

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

- les ouvertures (jour de souffrance) situées à 1,90 m ou plus au-dessus du plancher
- les percements en sous-sol*, à condition que le point le plus haut de l'ouverture ne soit pas situé à plus de 0,80 m au-dessus du terrain naturel,
- les portes pleines ou à vitrage translucide,
- les châssis de toit à plus de 1,90 m du plancher de la pièce desservie,
- les châssis fixes à verre translucide,
- les fenêtres de format carré d'une dimension inférieure ou égale à 40 cm de côté ne pouvant s'ouvrir totalement (ouverture battante « à soufflet » ou « à l'italienne »),
- les marches et palier des escaliers extérieurs,
- les pavés de verre,
- les terrasses inaccessibles (absence d'ouverture de toute nature donnant sur la terrasse hors accès* technique et d'entretien)
- les terrasses situées au maximum à 0,60 m de hauteur par rapport au terrain naturel (mesuré en tout point)

Ouverture de toit

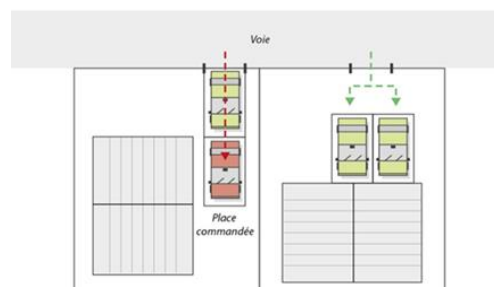
Ouverture à châssis vitré, ouvrant ou non, pratiquée dans la couverture (fenêtre de type Vélux).

Pan d'une toiture

Surface plane formée par un versant de toiture, de même orientation, et limitée à ses extrémités par une rive.

Place commandée

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



Piscine

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

Parement :

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

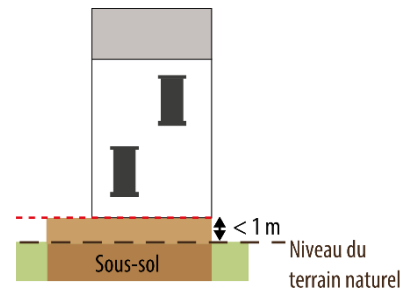
Pignon et mur pignon :

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

LEXIQUE

Sous-sol

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



Surélévation*

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

Surface de plancher

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

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

Terrasse inaccessible

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

Terrain d'angle

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

LEXIQUE

Toiture végétalisée

Une toiture est considérée comme végétalisée lorsqu'elle comprend un substrat de terre végétale d'au-moins 40 cm d'épaisseur.



Unité foncière

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

Véranda

Une véranda est un espace clos adossé à la construction principale, aux parois majoritairement vitrées et sans maçonnerie (à ossatures métalliques ou ossatures bois), utilisée généralement comme salon ou jardin d'hiver. Au titre du présent PLU, l'emprise au sol maximale d'une véranda est de 30 m².

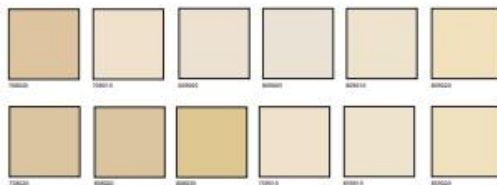
VII. ANNEXES

1. PALETTE DE COULEURS COMMUNALE

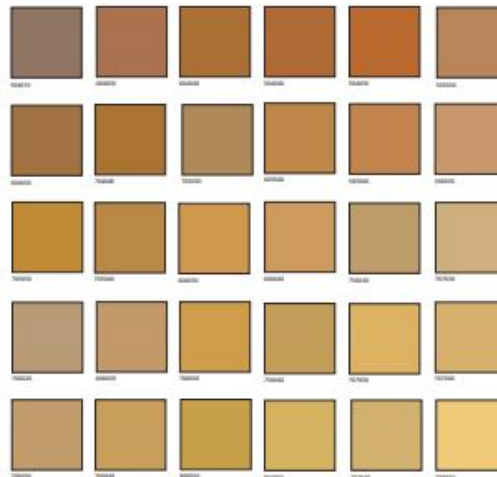
Les pierres



Tonalités des grès



Tonalités des calcaires



Tonalités des meulières

1. PALETTE DE COULEURS COMMUNALE

Les encadrements
bandeaux,
chaînes et
corniches



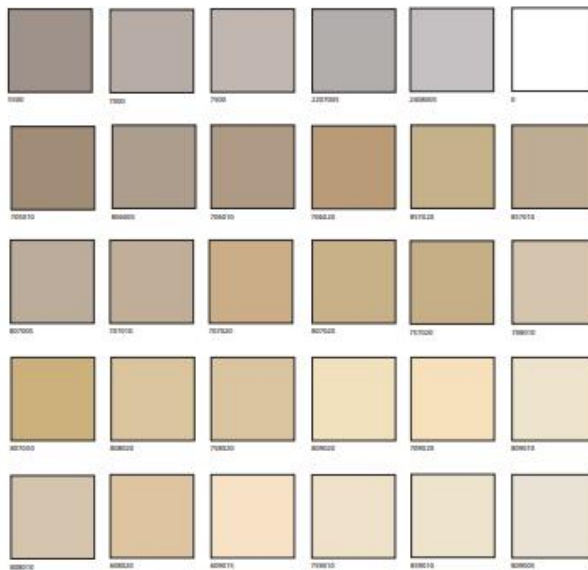
Tonalités des éléments de brique



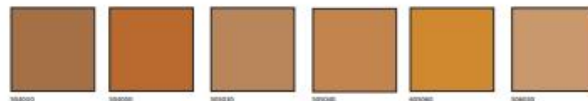
Tonalités des éléments enduits

1. PALETTE DE COULEURS COMMUNALE

Les soubassements



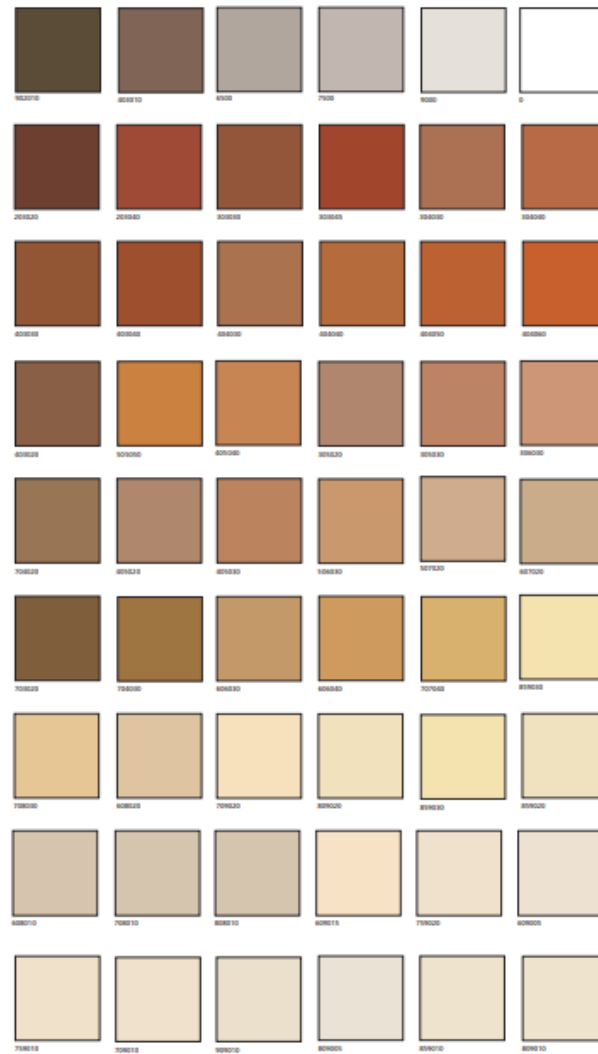
Tonalités des éléments enduits



Tonalités des éléments enduits associés aux meulières

1. PALETTE DE COULEURS COMMUNALE

Les fenêtres,
volets et portes



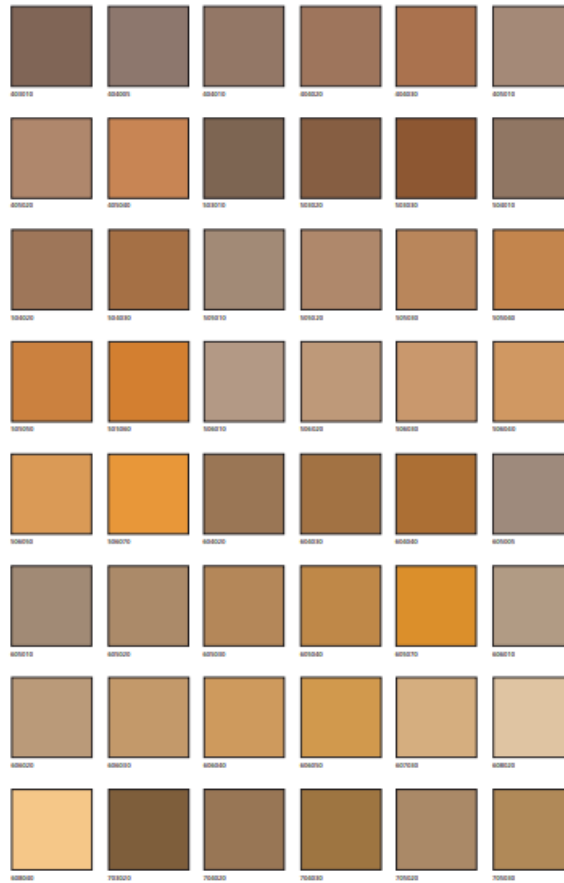
1. PALETTE DE COULEURS COMMUNALE

Les fenêtres,
volets et portes



1. PALETTE DE COULEURS COMMUNALE

Les toitures



Tonalités des tuiles

VII. ANNEXES

2. GUIDE DES CLOTURES*


A titre illustratif, les tableaux ci-dessous indiquent des exemples de clôtures* autorisées ou interdites.

Guide des clôtures sur rue :

	Autorisé			Interdit
Muret (≈1/3) et clôture (≈2/3)	 <p>Muret libre surélevé d'une grille ou d'un grillage</p>	 <p>Muret libre surélevé d'un barreaudage vertical</p>	 <p>Muret libre surélevé d'un barreaudage horizontal</p>	 <p>Muret surélevé d'une canisse ou d'un revêtement plastique</p>
Clôture légère	 <p>Grillage souple ou rigide</p>	 <p>Clôture légère ajourée à barreaudage vertical</p>	 <p>Clôture légère ajourée de barreaudage à croisillon</p>	 <p>Canisse ou haie artificielle</p>
Haie et végétaux	 <p>Haie vive</p>	 <p>Haie vive doublant un grillage</p>	 <p>Rien</p>	 <p>Haie monospécifique de thuyas</p>

2. GUIDE DES CLOTURES*

Guide des clôtures en limite séparative :



	Autorisé			Interdit
Mur plein	 <p>Mur aspect pierres apparentes</p>	 <p>Mur aspect pierres intégrées</p>	 <p>Mur plein non monotone avec éléments</p>	 <p>Mur monotone ou plaque de béton</p>
Muret (≈1/3) et clôture (≈2/3)	 <p>Muret libre surélevé d'une grille ou d'un grillage, doublé ou non d'une haie vive</p>	 <p>Muret libre surélevé d'un barreaudage vertical</p>	 <p>Muret libre surélevé d'un barreaudage horizontal</p>	 <p>Muret surélevé d'une canisse ou d'un revêtement plastique</p>
Clôture légère	 <p>Grillage souple ou rigide</p>	 <p>Clôture légère ajourée à barreaudage vertical</p>	 <p>Clôture légère ajourée de panneaux en bois</p>	 <p>Canisse ou haie artificielle</p>
Haie et végétaux	 <p>Haie vive</p>	 <p>Haie vive doublant un grillage</p>	 <p>Rien</p>	 <p>Haie monospécifique de thuyas</p>

VII. ANNEXES





3. LISTE DES ÉLÉMENTS BÂTIS REMARQUABLES, CLASSÉS SELON LES TYPOLOGIES ET INTENTIONS DE PROTECTION DÉFINIES PAR L'OAP PATRIMOINE

Les éléments bâtis remarquables identifiés par les documents graphiques font l'objet d'une classification en quatre catégories de patrimoine bâti, développée dans l'OAP thématique sur la préservation du patrimoine ballancourtois. Chaque catégorie de patrimoine bâti fait l'objet d'intentions de protection, permettant la préservation et/ou la valorisation des caractéristiques faisant la spécificité et son intérêt patrimonial. Il convient donc de suivre ces intentions en fonction de la catégorie dans laquelle est classée l'élément de patrimoine bâti repéré aux documents graphiques et protégés au titre de l'article L. 151-19 du Code de l'urbanisme.

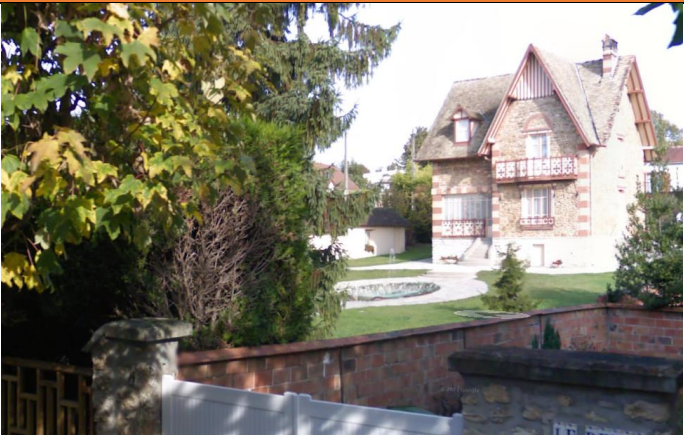



Éléments bâtis remarquables identifiés au titre de l'article L.151-19 du code de l'urbanisme

Adresse et informations complémentaires	Catégorie	Photos
2 avenue du Général Leclerc	Maisons ouvrières patrimoniales	
13 et 15 avenue du Général Leclerc	Villas et maisons de villégiatures	

VII. ANNEXES

Adresse et informations complémentaires	Catégorie	Photos
14 avenue du Général Leclerc	Maisons ouvrières patrimoniales	
16 avenue du Général Leclerc	Maisons ouvrières patrimoniales	
17 avenue du Général Leclerc	Villas et maisons de villégiatures	
18 avenue du Général Leclerc	Villas et maisons de villégiatures	





VII. ANNEXES

Adresse et informations complémentaires	Catégorie	Photos
20 avenue du Général Leclerc	Villas et maisons de villégiatures	
28 avenue du Général Leclerc Bâtiment et pilastres	Villas et maisons de villégiatures	
35 avenue du Général Leclerc Maison jumelée	Maisons ouvrières patrimoniales	
37 avenue du Général Leclerc Maison jumelée	Maisons ouvrières patrimoniales	


VII. ANNEXES

Adresse et informations complémentaires	Catégorie	Photos
<p>1 rue de la Papeterie</p> <p>(Ancienne Poste)</p>	<p>Villas et maisons de villégiatures</p>	
<p>2 rue de la Papeterie</p>	<p>Villas et maisons de villégiatures</p>	
<p>3 rue de la Papeterie</p>	<p>Villas et maisons de villégiatures</p>	
<p>5 rue de la Papeterie</p>	<p>Maisons ouvrières patrimoniales</p>	





VII. ANNEXES

Adresse et informations complémentaires	Catégorie	Photos
8 rue de la Papeterie	Villas et maisons de villégiatures	
10 rue de la papeterie	Villas et maisons de villégiatures	
12 rue de la Papeterie	Villas et maisons de villégiatures	
52 rue du Général de Gaulle	Les maisons de bourg, le bâti rural traditionnel	

VII. ANNEXES

Adresse et informations complémentaires	Catégorie	Photos
56 et 58 rue du Général de Gaulle	Maisons ouvrières patrimoniales	
62 rue du Général de Gaulle	Les maisons de bourg, le bâti rural traditionnel	
21 rue Varache	Villas et maisons de villégiatures	
5 rue Gustave Cahen	Maisons ouvrières patrimoniales	




VII. ANNEXES

Adresse et informations complémentaires	Catégorie	Photos
7 rue Gustave Cahen	Maisons ouvrières patrimoniales	
8 rue Gustave Cahen	Maisons ouvrières patrimoniales	
10 rue Gustave Cahen	Villas et maisons de villégiatures	
49 rue des écoles	Maisons ouvrières patrimoniales	




VII. ANNEXES

Adresse et informations complémentaires	Catégorie	Photos
54 rue Eugène Pereire	Villas et maisons de villégiatures	
52 rue Eugène Pereire	Maisons ouvrières patrimoniales	
48 rue Eugène Pereire	Maisons ouvrières patrimoniales	
40 rue Eugène Pereire	Maisons ouvrières patrimoniales	





VII. ANNEXES

Adresse et informations complémentaires	Catégorie	Photos
<p>53 rue Eugène Pereire</p> <p>Préservation des linteaux</p>	<p>Maisons ouvrières patrimoniales</p>	
<p>11 rue de l'Essonne</p>	<p>Villas et maisons de villégiatures</p>	
<p>21 rue de l'Essonne</p>	<p>Villas et maisons de villégiatures</p>	

VII. ANNEXES

Adresse et informations complémentaires	Catégorie	Photos
5 rue Paul Naudé	Les maisons de bourg, le bâti rural traditionnel	
<p>7 rue Paul Naudé</p> <p>(Ex-hôtel-restaurant l'île Verte)</p> <p>Bâtiment, kiosque, grille et mur de clôture à préserver</p>	Villas et maisons de villégiatures	 

VII. ANNEXES

Adresse et informations complémentaires	Catégorie	Photos
		
27 rue Paul Naudé	Villas et maisons de villégiatures	
2 rue Pasteur	Villas et maisons de villégiatures	
5 rue Pasteur	Maisons ouvrières patrimoniales	





VII. ANNEXES

Adresse et informations complémentaires	Catégorie	Photos
16 rue Saint Martin	Maisons ouvrières patrimoniales	
33 rue Saint Martin	Maisons ouvrières patrimoniales	
14 rue Blanchard	Maisons ouvrières patrimoniales	
10 rue Jeanne Pinet Reste de peinture publicitaire	Les maisons de bourg, le bâti rural traditionnel	





VII. ANNEXES

Adresse et informations complémentaires	Catégorie	Photos
12 rue Jeanne Pinet	Maisons ouvrières patrimoniales	
6 rue du Général de Gaulle	Les maisons de bourg, le bâti rural traditionnel	
Place de la Liberté 35 et 37 rue du Général de Gaulle 2 bâtiments et RDC commerciaux	Les maisons de bourg, le bâti rural traditionnel	
23 rue du Martroy Maison des associations (Ex-médiathèque)	Les autres bâtis patrimoniaux, le «petit patrimoine»	

VII. ANNEXES

Adresse et informations complémentaires	Catégorie	Photos
19 rue des Ecoles Ecole Jules Ferry	Les autres bâtis patrimoniaux, le «petit patrimoine»	
2 Place de l'Eglise Eglise Saint-Martin	Les autres bâtis patrimoniaux, le «petit patrimoine»	
Place de l'Eglise Lavoir	Les autres bâtis patrimoniaux, le «petit patrimoine»	
Avenue Guillemette de Bourbon Busset Château et ferme du Saussay	Les autres bâtis patrimoniaux, le «petit patrimoine»	

VII. ANNEXES

Adresse et informations complémentaires	Catégorie	Photos
Ruines de la Chapelle Saint-Blaise	Les autres bâtis patrimoniaux, le « petit patrimoine »	
8 place de la Liberté Porche	Les autres bâtis patrimoniaux, le « petit patrimoine »	
Rue Paul Naudé	Les autres bâtis patrimoniaux, le « petit patrimoine » Mur remarquable protégé	
Rue E. Pereire	Les autres bâtis patrimoniaux, le « petit patrimoine » Mur remarquable protégé	

4. LISTE DES ESPECES INDIGENES ADAPTEES AUX CONDITIONS CLIMATIQUES

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

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

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

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

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

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

Acer pseudoplatanus (érable sycomore)

Alnus glutinosa (aulne glutineux)

Cornus sanguinea (cornouiller sanguin)

Corylus avellana (coudrier / noisetier)

Euonymus europaeus (fusain d'Europe)

Fraxinus excelsior (frêne commun)

Prunus avium (merisier)

Quercus pedunculata (chêne pédonculé)

Salix alba (saule blanc)

Salix caprea (saule marsault)

Salix cinerea (saule cendré)

Salix purpurea (saule pourpre)

Sambucus nigra (sureau noir)

Sambucus nigra (sureau à grappes)

Tilia cordata (tilleul à petites feuilles)

Viburnum opulus (viorne obier)

VII. ANNEXES

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

VII. ANNEXES



Acer campestre



Calluna Vulgaris



Daphne laureola



euonymus Europaeus



Fagus sylvatica



Humulus lupulus



ilex_aquifolium



Juniperus-communis



launus nobilis



Ligustrum vulgare



Lonicera_xylosteum



Populus tremula



Populus tremula1



Prunus avium



Prunus avium2



Prunus cerasus



Prunus spinosa



Rhamnus catharticus



Rhamnus catharticus1



Ribes nigrum



Ribes nigrum2



Ribes rubrum



Ribes-uva-crispa-total



Rosa arvensis



Rosa arvensis2



Rosa canina



Rosa agrestis



rosa-rubiginosa



Rubus fruticosus (sens large)



Rubus idaeus



Salix viminalis



Sambucus nigra



Sambucus nigra1



sambucus nigra2



Viburnum-opulus

5. LISTE DES ESPECES EXOTIQUES ENVAHISSANTES

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

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

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

VII. ANNEXES

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

6. LISTE DES ESPECES POTENTIELLEMENT ALLERGISANTES

Les pollens ne sont pas tous allergisants. Pour provoquer des symptômes d'allergie, il est indispensable que les grains des pollens arrivent sur les muqueuses respiratoires de l'homme. Seules les plantes anémophiles disséminent les grains de pollen par le vent ; alors que les plantes entomophiles nécessitent l'intervention d'un insecte pour assurer leur fécondation en transférant le pollen de la fleur mâle d'origine à la fleur femelle réceptrice.

- Les pollens allergisants sont émis par des plantes (arbres et herbacées) anémophiles.
- Pour être allergisant, un grain de pollen doit disposer de substances (protéines ou glycoprotéines) reconnues comme immunologiquement néfastes pour un individu donné.

Le potentiel allergisant d'une espèce végétale est la capacité de son pollen à provoquer une allergie pour une partie non négligeable de la population.

Le potentiel allergisant peut être :

- **Faible ou négligeable** (espèce pouvant être plantées en zones urbaines)
- **Modéré** (espèces ne pouvant être plantées qu'en petits nombres)
- **Fort** (espèces ne pouvant pas être plantées en zones urbaines)

Tableau de comparaison de différents végétaux selon leur potentiel allergisant

Arbres		
Famille	Espèces	Potentiel allergisant
Acéracées	Érables*	Modéré
Bétulacées	Aulnes*	Fort
	Bouleaux*	Fort
	Charmes*	Fort
	Charme-Houblon	Faible/Négligeable
	Noisetiers*	Fort
Composées	Baccharis	Modéré
Cupressacées	Cades	Fort
	Cyprès commun	Fort
	Cyprès d'Arizona	Fort
	Genévriers	Faible/Négligeable
	Thuyas*	Faible/Négligeable
Fabacées	Robiniers*	Faible/Négligeable
Fagacées	Châtaigniers*	Faible/Négligeable
	Hêtres*	Modéré
	Chênes*	Modéré
Juglandacées	Noyers*	Faible/Négligeable
Moracées	Mûriers à papier*	Fort
	Mûriers blanc*	Faible/Négligeable
Oléacées	Frênes*	Fort
	Oliviers	Fort
	Troènes*	Modéré

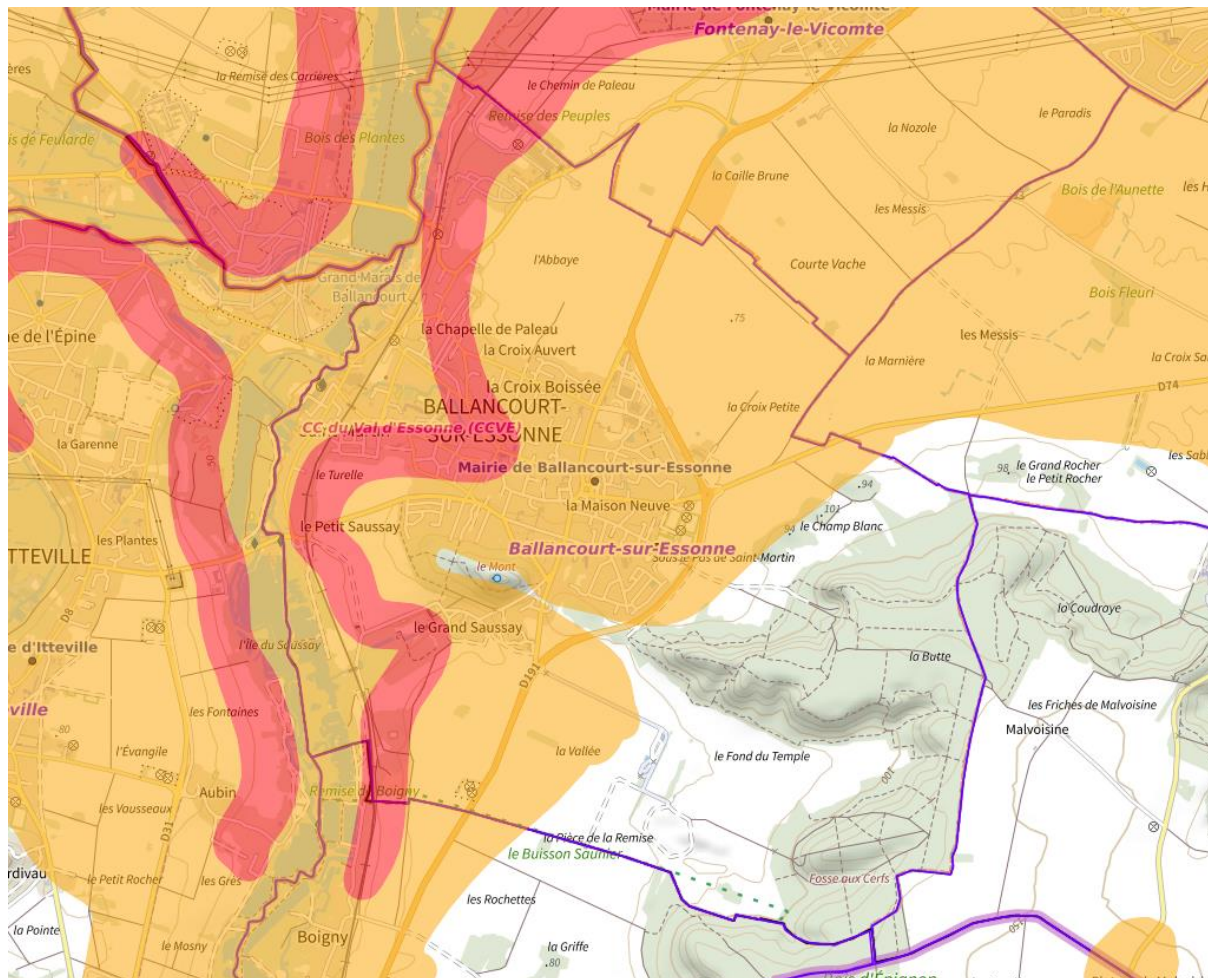
VII. ANNEXES

Pinacées	Pins*	Faible/Négligeable
Platanacées	Platanes**	Modéré**
Salicacées	Peupliers*	Faible/Négligeable
	Saules*	Modéré
Taxacées	Ifs*	Faible/Négligeable
Taxodiacées	Cryptoméridia du Japon	Fort
Tilliacées	Tilleuls*	Modéré
Ulmacées	Ormes*	Faible/Négligeable
*plusieurs espèces		
** le pollen de platane est faiblement allergisant. En revanche, les micro-aiguilles contenues dans les bourres provenant de la dégradation des capitules femelles de l'année précédente sont très irritantes.		
Herbacées spontanées		
Familles	Espèces	Potentiel allergisant
Chénopodiacées	Chénopodes*	Modéré
	Soude brûlée (Salsola kali)	Modéré
Composées	Ambrosies*	Fort
	Armoises*	Fort
	Marguerites*	Faible/Négligeable
	Pissenlits*	Faible/Négligeable
Euphorbiacées	Mercuriales*	Modéré
Plantaginacées	Plantains*	Modéré
Poacées	Graminées	Fort
Polygonacées	Oseilles* (Rumex)	Modéré
Urticacées	Orties*	Faible/Négligeable
	Pariétaires	Fort
*plusieurs espèces		
Graminées Ornementales		
Familles	Espèces	Potentiel allergisant
Poacées	Baldingère	Fort
	Calamagrostis	Modéré
	Canche cespiteuse	Fort
	Elyme des sables	Modéré
	Fétuques*	Fort
	Fromental élevé	Fort
	Queue de lièvre	Modéré
	Stipe géante	Modéré
*nombreuses espèces		

Par ailleurs, il est à noter qu'en vertu de l'arrêté préfectoral ARS-91-2021-VSS-SE n°30 du 7 juin 2021, il est prescrit la destruction obligatoire de l'ambrosie à feuilles d'armoise, de l'ambrosie à épis lisses et de l'ambrosie trifide.

VII. ANNEXES

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



▼ Exposition au retrait gonflement des argiles

- Exposition forte
- Exposition moyenne
- Exposition faible

Source : Georisques.gouv

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

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

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

II. - Pour tous les *bâtiments* :

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

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

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

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

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

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

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

9. INDEX DES PRINCIPAUX TERMES UTILISÉS

Le présent index indicatif des principaux termes utilisés demeure indicatif. En effet, celui-ci permet d'identifier les règles s'appliquant aux termes détaillés ci-après. Aussi, il est à noter que cet index ne prétend pas à l'exhaustivité et que l'ensemble des dispositions réglementaires s'appliquent par-delà l'identification des pages du règlement auxquelles il fait référence.

Terme employé	Dispositions générales	Dispositions communes applicables en toutes zones	Dispositions particulières applicables en zones urbaines	Dispositions particulières applicables en zones à urbaniser	Dispositions particulières applicables en zones naturelles et agricoles	Lexique	Annexes
Accès		38 ; 43	66			115	
Affouillement		17 ; 18	50 ; 59 ; 66 ; 76 ; 81	89 ; 95	103 ; 110		
Aménagement		17 ; 18 ; 19 ; 43					
Arbre		17 ; 22 ; 45					
Ardoise		29 ; 30					
Aspect extérieur		23 à 34					
Auvent		23 ; 29 ; 30					
Baie vitrée	Voir « Ouvertures créant des vues »					126	
Bâtiment	11						
Bioclimatique		21				124	156
Biodiversité		22 ; 31					
Châssis de toit		30				127	
Cheminée		20 ; 25					
Climatiseurs	Voir « Edicules techniques »						
Clôtures	11	17 ; 18 ; 20 ; 26 ; 31 à 34 ;					139-140
Construction principale		18				119	
Construction annexe		36	56			116	
Construction légère			50 ; 59 ; 66 ; 81 ; 89 ; 95 ; 103 ; 110				
Couleurs		23 ; 25-26					132 à 138
Couverture		19 ; 20 ; 24					
Cyclistes		39					
Démolition	12	19 ; 20					
Destinations		35	49 ; 58 ; 65 ; 75 ; 80	88 ; 94 ;	101 ; 109	118 à 121	
Division		35 ; 45	51 ; 60 ; 67 ; 82	90 ; 96			
Eclairage		21 ; 30					
Ecologique		17 ; 22					
Edicules techniques		24					
Emplacement réservé	12					122	
Encadrement		25 ; 27					

VII. ANNEXES

Terme employé	Dispositions générales	Dispositions communes applicables en toutes zones	Dispositions particulières applicables en zones urbaines	Dispositions particulières applicables en zones à urbaniser	Dispositions particulières applicables en zones naturelles et agricoles	Lexique	Annexes
Enduits		23 ; 25-26 ; 31-32					
Espace vert						123	
Exhaussement		18 ; 37	49 ; 58 ; 65 ; 75 ; 80	88 ; 94	102 ; 109		
Extensions	13	18 ; 19-20 ; 23 ; 43	51 ; 53 ; 59 ; 60 ; 67 ; 68 ; 74 ; 79 ; 81 ; 82		100-101 ; 103 ; 104 ; 108 ; 110 ; 111	124	
Façades		23 ; 27 ; 28				124	
Fenêtres		20 ; 23 ; 25				126	
Fenêtres de toit		30				127	
Haies		17 ; 31-32 ; 34					138-139 ; 163
Hauteur		28 ; 31 à 33 ; 36 ; 37	54 ; 61 ; 71 ; 77 ; 83	90 ; 97	106 ; 113	124-125	
Isolation	14	20 ; 36				124	
Logements sociaux		35					
Lotissement			50 ; 59 ; 66 ; 81	90 ; 95			
Lucarnes		19 ; 23 ; 30				126	
Menuiseries		20 ; 23 ; 25 ; 26 ; 28 ; 34					
Niveau		18 ; 27 ; 28 ; 29 ; 37	61			116 ; 117 ; 128	
Orientation		21					
Ouvertures créant des vues						126	
Panneaux solaires		21 ; 24			101		
Patrimoine		19					140 à 154
Percement		19 ; 27 ; 28 ; 30 ; 34				127	
Performances environnementales		21-22					
Permis de construire	10 ; 11 ; 14					117	
Piétons		17 ; 22 ; 38 ; 39				115 ; 123	
Piscines		17 ; 18 ; 29 ; 36				116 ; 127	
Pluie		24 ; 41					
Portail		20 ; 32 ; 34					
Porte		20 ; 25				126-127	
Protégé		17 ; 19 ; 20 ; 35					140 à 154

VII. ANNEXES

Terme employé	Dispositions générales	Dispositions communes applicables en toutes zones	Dispositions particulières applicables en zones urbaines	Dispositions particulières applicables en zones à urbaniser	Dispositions particulières applicables en zones naturelles et agricoles	Lexique	Annexes
Ravalements		25					
Reconstruction	11	33					
Remarquable		19-20					140 à 154
Renouvelable		21 ; 24					
Réseau		24 ; 38 à 42					163
Restauration	11	19					
Stationnement		42 à 45					
Surélévations		19	51 ; 53 ; 59 ; 60 ; 67 ; 68 ; 81 ; 82		103 ; 104 ; 110 ; 111	128	
Taille des logements		35					
Terrain naturel		33 ; 37				124	
Terrasses		21 ; 29-30 ; 36				122 ; 124 ; 127 ; 128	
Terre cuite		29					
Toiture		20 ; 23 ; 24 ; 29-30				127 ; 128 ; 129	
Ventilation		21 ; 29					
Voies		14 ; 38-39 ; 42					
Volets		20 ; 23 ; 25 ; 27					
Zone humide		18					