



Commune de Montlhéry

Révision du Plan Local d'Urbanisme

Règlement

Plan Local d'Urbanisme révisé, approuvé en Conseil Municipal du 18 12 2025

DISPOSITIONS GENERALES	4
DISPOSITIONS COMMUNES APPLICABLES EN TOUTES ZONES.....	8
1. DESTINATION DES CONSTRUCTIONS, USAGES DES SOLS ET NATURES D'ACTIVITE.....	9
1. Interdiction et limitation de certains usages et affectations des sols, constructions et activités	9
2. Mixité fonctionnelle et sociale	15
2. CARACTERISTIQUES URBAINE, ARCHITECTURALE, ENVIRONNEMENTALE ET PAYSAGERE	16
1. Volumétrie et implantation des constructions	16
2. Qualité urbaine, architecturale, environnementale et paysagère	16
3. Traitement environnemental et paysager des espaces non bâtis et abords des constructions.....	17
4. Performance énergétique et environnementale des constructions	18
3. STATIONNEMENT	20
1. Stationnement des véhicules	20
2. Dimensions des places et des voies d'accès, aires de dégagement.....	24
2. Le stationnement des deux-roues et vélos.....	24
4. EQUIPEMENT ET RESEAUX	27
1. Desserte par les voies publiques ou privées.....	27
2. Desserte par les réseaux	28
DISPOSITIONS APPLICABLES AUX ZONES URBAINES.....	31
ZONE UCV	32
CHAPITRE 1 – DESTINATIONS ET SOUS DESTINATIONS AUTORISEES, INTERDITES OU AUTORISEES SOUS CONDITIONS.....	33
CHAPITRE 2 – CARACTERISTIQUES URBAINES, ARCHITECTURALES, ENVIRONNEMENTALES ET PAYSAGERES	34
CHAPITRE 3 – TRAITEMENT ENVIRONNEMENTAL ET PAYSAGER DES ESPACES NON-BATIS ET ABORDS DES CONSTRUCTIONS	38
ZONE UR1	39
CHAPITRE 1 – DESTINATIONS ET SOUS DESTINATIONS AUTORISEES, INTERDITES OU AUTORISEES SOUS CONDITIONS.....	40
CHAPITRE 2 – CARACTERISTIQUES URBAINES, ARCHITECTURALES, ENVIRONNEMENTALES ET PAYSAGERES..	41
CHAPITRE 3 – TRAITEMENT ENVIRONNEMENTAL ET PAYSAGER DES ESPACES NON-BATIS ET ABORDS DES CONSTRUCTIONS	43
ZONE UR2	44
CHAPITRE 1 – DESTINATIONS ET SOUS DESTINATIONS AUTORISEES, INTERDITES OU AUTORISEES SOUS CONDITIONS.....	45
CHAPITRE 2 – CARACTERISTIQUES URBAINES, ARCHITECTURALES, ENVIRONNEMENTALES ET PAYSAGERES..	46
CHAPITRE 3 – TRAITEMENT ENVIRONNEMENTAL ET PAYSAGER DES ESPACES NON-BATIS ET ABORDS DES CONSTRUCTIONS	49
ZONE UR3	50
CHAPITRE 1 – DESTINATIONS ET SOUS DESTINATIONS AUTORISEES, INTERDITES OU AUTORISEES SOUS CONDITIONS .	51
CHAPITRE 2 – CARACTERISTIQUES URBAINES, ARCHITECTURALES, ENVIRONNEMENTALES ET PAYSAGERES	53
CHAPITRE 3 – TRAITEMENT ENVIRONNEMENTAL ET PAYSAGER DES ESPACES NON-BATIS ET ABORDS DES CONSTRUCTIONS	57

ZONE UAE	58
CHAPITRE 1 – DESTINATIONS ET SOUS DESTINATIONS AUTORISEES, INTERDITES OU AUTORISEES SOUS CONDITIONS .	59
CHAPITRE 2 – CARACTERISTIQUES URBAINES, ARCHITECTURALES, ENVIRONNEMENTALES ET PAYSAGERES	61
CHAPITRE 3 – TRAITEMENT ENVIRONNEMENTAL ET PAYSAGER DES ESPACES NON-BATIS ET ABORDS DES CONSTRUCTIONS	62
ZONE UE	64
CHAPITRE 1 – DESTINATIONS ET SOUS DESTINATIONS AUTORISEES, INTERDITES OU AUTORISEES SOUS CONDITIONS .	65
CHAPITRE 2 – CARACTERISTIQUES URBAINES, ARCHITECTURALES, ENVIRONNEMENTALES ET PAYSAGERES	67
CHAPITRE 3 – TRAITEMENT ENVIRONNEMENTAL ET PAYSAGER DES ESPACES NON-BATIS ET ABORDS DES CONSTRUCTIONS	68
ZONE AUp	70
CHAPITRE 1 – DESTINATIONS ET SOUS DESTINATIONS AUTORISEES, INTERDITES OU AUTORISEES SOUS CONDITIONS.....	71
CHAPITRE 2 – CARACTERISTIQUES URBAINES, ARCHITECTURALES, ENVIRONNEMENTALES ET PAYSAGERES..	73
CHAPITRE 3 – TRAITEMENT ENVIRONNEMENTAL ET PAYSAGER DES ESPACES NON-BATIS ET ABORDS DES CONSTRUCTIONS.....	76
ZONE A	77
CHAPITRE 1 – DESTINATIONS ET SOUS DESTINATIONS AUTORISEES, INTERDITES OU AUTORISEES SOUS CONDITIONS.....	78
CHAPITRE 2 – CARACTERISTIQUES URBAINES, ARCHITECTURALES, ENVIRONNEMENTALES ET PAYSAGERES..	80
CHAPITRE 3 – TRAITEMENT ENVIRONNEMENTAL ET PAYSAGER DES ESPACES NON-BATIS ET ABORDS DES CONSTRUCTIONS.....	81
ZONE N	82
CHAPITRE 1 – DESTINATIONS ET SOUS DESTINATIONS AUTORISEES, INTERDITES OU AUTORISEES SOUS CONDITIONS.....	83
CHAPITRE 2 – CARACTERISTIQUES URBAINES, ARCHITECTURALES, ENVIRONNEMENTALES ET PAYSAGERES..	86
CHAPITRE 3 – TRAITEMENT ENVIRONNEMENTAL ET PAYSAGER DES ESPACES NON-BATIS ET ABORDS DES CONSTRUCTIONS.....	87
LEXIQUE.....	88
ANNEXES	102

DISPOSITIONS GENERALES

1 – Champ d'application territorial du plan

Le présent Plan Local d'Urbanisme s'applique à **l'ensemble du territoire communal de MONTLHERY**. Il est établi conformément aux dispositions des articles L.151-8 à L.151-42 du code de l'urbanisme.

2 – Portée du règlement à l'égard des autres législations relatives à l'occupation des sols

1. Les règles de ce plan local d'urbanisme se substituent "aux règles générales de l'urbanisme" (ou "Règlement National d'Urbanisme"), définies par le Chapitre 1er, Livre 1er, de la partie réglementaire du code de l'urbanisme, à l'exclusion des articles suivants qui restent applicables et qui traitent :

Articles

R 111.2 : de la salubrité et la sécurité publique

R 111.4 : des sites archéologiques

2. Les prescriptions prises au titre des autres législations spécifiques concernant l'occupation ou l'utilisation des sols s'ajoutent aux règles propres aux plans locaux d'urbanisme. Les servitudes d'utilité publique applicables font l'objet d'une annexe du dossier de PLU.

3 – Articulation avec les orientations d'aménagement et de programmation

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 – Division du territoire en zones

Les documents graphiques présentent la division du territoire en :

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

Les documents graphiques comportent également des inscriptions graphiques relatives :

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

5 – Adaptations mineures

Les règles et servitudes définies par ce plan local d'urbanisme ne peuvent faire l'objet d'aucune dérogation, à l'exception des adaptations mineures rendues nécessaires par la nature du sol, la configuration des parcelles ou le caractère des constructions avoisinantes (article L 152-3 du Code de l'Urbanisme).

Les adaptations mineures rendues nécessaires par la nature du sol, la configuration des parcelles ou le caractère des constructions avoisinantes, sont accordées après avis motivé du Maire, dans les conditions fixées par les articles L 424.3, R 424.5 et A 424.3 du Code de l'Urbanisme.

1. Changement de destination

Conformément aux articles R 421-14 et R 421-17 du Code de l'Urbanisme :

- Les changements de destination entre les différentes destinations définies à l'article R 151-27 sont soumis à déclaration préalable.
- S'ils s'accompagnent d'une modification des structures porteuses ou de la façade du bâtiment, ils sont soumis à un permis de construire.

3. Conformité des réseaux eaux usées et eaux pluviales :

Conformément aux articles L 421-6-1er alinéa modifiés par les lois n°96-126 du 30 Décembre 1996 et n°2000-1208 du 13 Décembre 2000 et par l'ordonnance n°2005-1527 du 8 décembre 2005 en vigueur le 1er octobre 2007 et R 111-8 du Code de l'Urbanisme, la conformité du branchement en cas de réseau unitaire, ou des branchements en cas de réseaux séparatifs, ou du dispositif d'assainissement de l'habitation (appartement ou maison individuelle) devra être établie, soit à l'occasion de toute demande de mutation immobilière pour l'immeuble bâti, soit à l'appui de la demande de certificat de conformité, soit en cas de tous autres travaux entraînant une incidence sur les réseaux.

4. Reconstruction d'un bâtiment détruit

Article L111-15 du Code de l'Urbanisme :

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

6 – Dispositions particulières aux zones urbaines riveraines des axes considérés comme bruyants

A l'intérieur des secteurs délimités au document graphique, les façades des constructions nouvelles à usage d'habitation doivent bénéficier d'un isolement acoustique suffisant, conformément aux dispositions de l'arrêté interministériel du 30 mai 1996, précisé par :

- l'arrêté préfectoral n° 109 du 20 mai 2003 en ce qui concerne les routes nationales,
- l'arrêté préfectoral n° 085 du 28 février 2005 en ce qui concerne les routes départementales (cf. annexes du PLU).

7 – Portée du règlement à l'égard des autres législations relatives à l'occupation des sols

1. Demeurent applicables, en plus des règles du PLU, les articles du règlement national d'urbanisme, à l'exception des articles R. 111-3, R. 111-5 à R. 111-19 et R. 111-28 à R. 111-30 du Code de l'urbanisme.
2. Par ailleurs, sont et demeurent applicables sur le territoire communal, les articles législatifs du Code de l'urbanisme relatifs :
 - aux périmètres de travaux publics,
 - aux périmètres de déclaration d'utilité publique,
 - à la réalisation de réseaux,
 - 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 : toute construction créée, étendue ou modifiée 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.

DISPOSITIONS COMMUNES APPLICABLES EN TOUTES ZONES

1. DESTINATION DES CONSTRUCTIONS, USAGES DES SOLS ET NATURES D'ACTIVITE

1. Interdiction et limitation de certains usages et affectations des sols, constructions et activités

Occupations et utilisations des sols interdites

En toute zone, les occupations suivantes sont interdites :

- Les dépôts de déchets de toute nature, de gravats, de ferrailles, ou tout autre déchet valorisable, ainsi que de vieux véhicules, à l'exception des dépôts de végétaux limités à 2 m² pour une production de compost et à l'exception des locaux de stockage des ordures ménagères. Ces locaux devront réunir l'ensemble des prescriptions d'hygiène à savoir une ventilation adaptée ainsi que l'évacuation des eaux usées résultant du lavage ou du contact avec les eaux de pluie.
- L'ouverture et l'exploitation de carrières.
- Les abris fixes ou mobiles à usage d'habitation.
- L'ouverture et l'exploitation de carrières.
- Les dépôts de matériaux ou de matériels, d'épaves.
- Les activités engendrant des nuisances olfactives, sonores ou de circulation.
- La création de terrains de camping ou de parcs résidentiels de loisirs.
- Le stationnement de caravanes à l'extérieur de bâtiments clos et couverts.
- Les affouillements et exhaussements du sol, sauf s'ils sont nécessaires à des occupations et utilisations du sol autorisées dans la zone.
- Toute construction nouvelle à l'intérieur des périmètres identifiés sur le plan de zonage comme Zone Non Aedificandi hors extension à rez-de-chaussée des constructions existantes dans la limite de 50 m² de surface de plancher.
- Toute construction ou installation est interdite dans **la zone de recul de 10 mètres par rapport au Mort Ru identifié sur le document graphique**. Une bande enherbée de 5m autour des cours d'eau doit être préservée.

Les « zones humides probables » :

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

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

Pour les zones humides probables identifiées sur le document graphique :

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

Les « Espaces Boisés Classés » (EBC), figurant comme tels au Plan de zonage du PLU, sont des espaces forestiers qui sont à conserver, à protéger ou à créer, compte-tenu de leur forte valeur écologique (articles L. 113-1 et L. 113-2 du Code de l'urbanisme).

Les EBC relèvent ou non du régime forestier, ils sont enclos ou non, et attenants ou non à des habitations. Ils peuvent inclure quelques espaces non boisés qui ont vocation à évoluer à long terme vers le boisement.

Le classement en EBC est compatible avec la gestion forestière durable (travaux sylvicoles nécessaires à l'atteinte des fonctions économiques, sociales et environnementales des massifs).

Le classement en EBC a plusieurs conséquences :

- il interdit le changement d'affectation ou les modes d'occupation du sol qui sont de nature à compromettre la conservation, la protection ou la création des boisements. Y sont notamment interdits, les constructions diverses, les clôtures maçonnées, les recouvrements du sol par tout matériau imperméable : ciment, bitume ainsi que les remblais. Néanmoins :
 - l'installation de clôtures est autorisée sous conditions qu'elles ne nécessitent pas la coupe ou l'abattage d'arbres, qu'elles soient ajourées et qu'elles permettent ponctuellement le passage de la faune,
 - les accès aux propriétés, les cheminements forestiers, les cheminements nécessaires à l'exploitation forestière y sont admis dans la mesure où ils ne compromettent pas la préservation des boisements existants et qu'ils sont perméables,
 - les places de dépôt pour le bois y sont admises,
 - les équipements de défense des forêts contre l'incendie y sont admis (point d'eau, tours de guet, bandes pare-feu, etc.),
 - l'entretien de réseaux souterrains d'intérêt public est autorisé,
- il entraîne le rejet de plein droit des demandes d'autorisation de défrichement prévues par le Code forestier ;
- les coupes et abattages d'arbres sont soumis à la déclaration préalable prévue par l'article L. 421-4 du Code de l'urbanisme, à l'exception notamment de l'enlèvement des arbres dangereux et des bois morts (article R421-23-2 du Code de l'urbanisme) :
 - en cas d'arbres jugés dangereux ou malades, une étude justificative devra être fournie au Service des espaces verts de la Commune avant tout abattage,
 - tout arbre abattu devra être replanté sur site par une essence à valeur écologique supérieure à celle abattue.

Les « Espaces Paysagers à Protéger » (EPP), et figurant comme tels au Plan de zonage, sont des espaces végétalisés présents au sein des zones urbaines. Il s'agit d'éléments naturels (haies, espaces verts communs, alignements d'arbres, parcs et jardins, cœurs d'îlots, etc.) qui forment un ensemble. Ils sont principalement à protéger pour des motifs d'ordre écologique, notamment pour la préservation, le maintien ou la remise en état de continuités écologiques (article L151-23 du Code de l'urbanisme). Leur valeur paysagère marque par ailleurs l'identité des quartiers.

Les constructions et aménagements y sont interdits à l'exception :

- des constructions annexes à condition :
 - qu'elles ne nécessitent pas la coupe d'arbres anciens et/ou de grande envergure,
 - que leur emprise au sol ne dépasse pas 10 m²,
 - qu'elles soient construites en une seule fois à compter de la date d'approbation du présent règlement, par unité foncière,
 - que leur hauteur maximale ne dépasse pas 3,50 mètres au point le plus haut,
 - qu'elles ne disposent pas de fondations lourdes.
- des aménagements liés aux cheminements piétons et leurs accès à condition :
 - qu'ils ne nécessitent pas la coupe d'arbres anciens et/ou de grande envergure,
 - que leur largeur ne soit pas supérieure à 1,40 mètre pour les cheminements piétons,
 - que les matériaux ou revêtements au sol soient perméables.
- des réseaux souterrains à condition :
 - qu'ils ne nécessitent pas la coupe d'arbres anciens et/ou de grande envergure,
 - que la partie couverte au-dessus du réseau soit végétalisée (à l'exception des éventuels regards techniques).
- des aménagements liés à la gestion des eaux pluviales à condition :
 - qu'ils ne nécessitent pas la coupe d'arbres anciens et/ou de grande envergure,
 - qu'ils soient végétalisés.

- des clôtures à condition :
 - qu'elles ne nécessitent pas la coupe d'arbres anciens et/ou de grande envergure,
 - qu'elles soient ajourées,
 - qu'elles permettent ponctuellement le passage de la petite faune (passage au sol d'au moins 13x13 centimètres).
- des potagers et pelouses à condition :
 - qu'ils ne nécessitent pas la coupe d'arbres anciens et/ou de grande envergure,
 - que leur taille soit proportionnée à la surface totale de l'EPP sur l'unité foncière.
- des aménagements, des constructions, installations et ouvrages techniques liés et nécessaires au fonctionnement des services publics ou d'intérêt collectif,
- des aménagements liés à la renaturation des espaces.

Ces constructions et aménagements sont autorisés sous réserve de compatibilité avec le zonage réglementaire de la parcelle, et dès lors qu'ils ne sont pas susceptibles de porter atteinte à l'unité de l'EPP, sa continuité, ses caractéristiques essentielles, et ses écosystèmes.

Les coupes et abattages d'arbres y sont soumis à la déclaration préalable prévue par l'article L. 421-4 du Code de l'urbanisme, à l'exception notamment de l'enlèvement des arbres dangereux et des bois morts (article R421-23-2 du Code de l'urbanisme) :

- en cas d'arbres jugés dangereux ou malades, une étude justificative devra être fournie au Service des espaces verts de la Commune avant tout abattage,
- tout arbre abattu devra être replanté sur site par une essence à valeur écologique supérieure à celle abattue.

Les constructions et aménagements existants et présents au sein des EPP, ayant déjà fait l'objet d'une autorisation d'urbanisme si elle était nécessaire, peuvent être maintenus, rénovés, réhabilités ou mis aux normes, à condition qu'ils ne portent pas davantage atteinte aux caractéristiques essentielles de l'EPP.

Protection des lisières des massifs boisés de plus de 100 hectares, et figurant comme telles au Plan de zonage, sont des lisières des espaces boisés qui doivent être protégées de toute urbanisation et/ou qui doivent permettre l'amélioration des espaces de transition.

Hors site urbain constitué :

En dehors des sites urbains constitués, toute nouvelle urbanisation, à l'exception des bâtiments agricoles, ne peut être implantée qu'à une distance d'au moins 50 mètres des lisières des massifs boisés de plus de 100 hectares. Le calcul des 50 mètres s'effectue à partir de la lisière observée à la date d'approbation du SDRIF-E.

Peuvent être autorisés dans ces lisières les aménagements et les installations nécessaires à la vocation multifonctionnelle de la forêt, permettant :

- L'accès pour les besoins de la gestion forestière,
- Le développement économique de la filière bois,
- L'extension du patrimoine forestier ouvert au public, notamment en secteur périurbain et dans les secteurs carencés du cœur de l'agglomération.

En site urbain constitué :

Toute construction nouvelle est interdite dans une bande de 15 mètres d'épaisseur mesurée parallèlement à la lisière. Dans cette bande de 15 mètres, les droits à construire issus de l'application du présent règlement ne peuvent être utilisés que sous la forme d'extension des constructions existantes, cette extension pouvant être réalisée en une ou plusieurs fois.

Limite d'implantation des constructions au titre de l'article L.151-39 du Code de l'urbanisme : Sur les secteurs délimités au plan, toute implantation de nouvelle construction est interdite. Seules les extensions de construction existant à la date d'approbation du présent règlement et les annexes sont autorisées.

Arbre remarquable au titre de l'article L151-23 du code de l'urbanisme

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

Dans un rayon de 5 mètres autour du pied d'un arbre remarquable repéré par le document graphique, sont interdites toutes les constructions et aménagements, à l'exception des seuls travaux d'entretien et de rénovation des constructions existantes et aménagements légers perméables (aires de jeux, cheminements doux, etc.).

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

Les bâtiments et éléments bâtis remarquables sont des constructions qui se distinguent des autres selon plusieurs critères tels que leur ancienneté, leur aspect esthétique, etc. Ils participent à la qualité du cadre de vie et à l'identité de la commune.

Le Plan de zonage du PLU identifie les éléments bâtis remarquables à protéger au titre de l'article L. 151-19 du Code de l'urbanisme

Toute démolition de ces constructions est interdite à l'exception d'éléments spécifiques ayant altéré le caractère patrimonial initial ou de cloisons intérieures. Tous les travaux mis en œuvre sur ces constructions doivent permettre de valoriser leurs caractéristiques et assurer leur pérennité sans altération manifeste des éléments qui justifient leur identification (modénatures, volets, tuiles, matériaux, etc.) :

- les murs prévus pour être apparents doivent être préservés (pierre de meulière, brique, etc.)
- la réfection des toitures doit respecter le style de la construction existante,
- l'installation de fenêtres ou lucarnes de toit, à défaut de s'inscrire pleinement dans le style architectural initial, devra faire l'objet d'une intégration soignée (proportions, alignement avec les ouvertures en façade, etc.),
- toute extension, surélévation de bâtiment doit respecter l'esprit de l'architecture d'origine ou faire l'objet d'un traitement architectural contemporain qualitatif et intégré,
- la création de nouveaux percements doit s'intégrer dans la composition des façades (reprise des proportions, du rythme et des éléments de modénature, etc.),
- la pose d'une isolation thermique par l'extérieure (ITE) est interdite,
- les installations de production d'énergie renouvelable sont autorisées uniquement sur les toitures non visibles depuis l'espace public sauf si elles justifient du respect de la composition architecturale.

Les emplacements réservés sont des parcelles ou des emprises foncières privées ou publiques sur lesquelles la Commune prévoit la réalisation de projets d'intérêt général (équipements, espaces verts, réaménagement de voirie, programmes de logements, etc.). Un emplacement réservé permet de réserver le foncier pour la réalisation de ces projets.

Le Plan de zonage du PLU identifie les emplacements réservés au titre de l'article L. 151-41 du Code de l'urbanisme. Ne sont autorisées sur ces emplacements que les occupations et utilisations du sol correspondant au projet prévu sur ces emplacements tels que détaillé dans le tableau ci-dessous :

Liste des emplacements réservés au titre de l'article L.151-41 du code de l'urbanisme

N°	Objet	Surface (m ²)	Bénéficiaire
1	Chemin piéton	109	Commune
2	Aménagement de voirie	136	Commune
3	Aménagement de la place de la Paix	320	Commune
4	Extension du parc de la Tour	3 874	Commune
5	Site destiné à l'accueil ponctuel d'événements éphémères sans artificialisation du sol et n'obérant pas l'activité agricole	6 000	Commune
6	Stationnement et espace vert	2 556	Commune
7	Passage piéton	400	Commune
8	Aménagement de voirie	68	Commune
9	Aménagement de voirie	58	Commune
10	Stationnement	1 027	Commune
11	Création d'un équipement culturel	282	Commune
12	Stationnement	2 058	Commune
13	Réalisation d'un équipement public	4 894	Commune

Les emplacements réservés pour mixité sociale sont des parcelles ou des emprises foncières privées ou publiques sur lesquelles la Commune prévoit la réalisation d'opérations de logements sociaux. Un emplacement réservé permet de réserver le foncier pour la réalisation de ces projets.

Le Plan de zonage du PLU identifie les emplacements réservés au titre de l'article L. 151-41 4° du Code de l'urbanisme. Ne sont autorisées sur ces emplacements que les occupations et utilisations du sol correspondant au projet prévu sur ces emplacements tels que détaillé dans le tableau ci-dessous :

Liste des emplacements réservés de mixité sociale au titre de l'article L.151-41 du code de l'urbanisme

N°	Programme de logements	Surface (m ²)	Bénéficiaire
1	- Réalisation d'un programme de 30 (trente) logements à usage de logements locatifs sociaux financés par l'Etat ; - Sous forme d'habitat collectif, - Représentant une surface de plancher de 1 620 m ² minimum	2 400 environ	Commune
2	- Réalisation d'un programme de 30 (trente) logements à usage de logements locatifs sociaux financés par l'Etat ; - Sous forme d'habitat collectif, - Représentant une surface de plancher de 1 620 m ² minimum	2 490 environ	Commune
3	- Réalisation d'un programme de 30 (trente) logements à usage de logements locatifs sociaux financés par l'Etat ; - Sous forme d'habitat collectif, - Représentant une surface de plancher de 1 620 m ² minimum	2 400 environ	Commune
4	- Réalisation d'un programme de 15 (quinze) logements à usage de logements locatifs sociaux financés par l'Etat ; - Sous forme d'habitat groupé,	3 100 environ	Commune

Occupations et utilisations des sols autorisées sous conditions

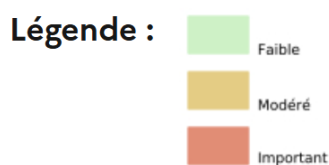
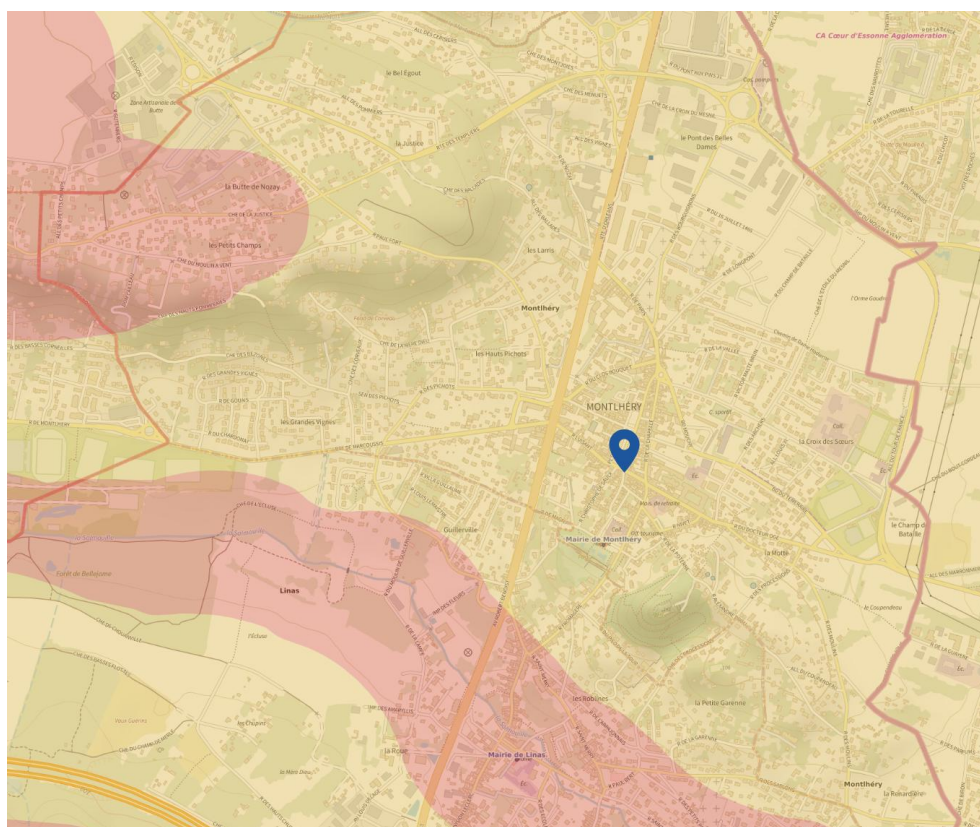
- Les Installations Classées pour la Protection de l'Environnement (ICPE) soumises à enregistrement ou déclaration, en application des dispositions des articles L.511-1 et suivants du code de l'environnement, sont admises dès lors que sont prévues les mesures nécessaires pour rendre les constructions, installations ou travaux compatibles avec le caractère de la zone notamment au regard de la sécurité et de la salubrité publiques.
- A l'intérieur des secteurs concernés par une exposition au bruit, identifiés sur la carte « aléa bruit » en annexe du PLU, les façades des constructions nouvelles à usage d'habitation doivent bénéficier d'un isolement acoustique suffisant, conformément aux dispositions de l'arrêté interministériel du

DISPOSITIONS COMMUNES APPLICABLES EN TOUTES ZONES

30 mai 1996, précisé par les arrêtés préfectoraux n° 109 du 20 mai 2003 (routes nationales) et n° 085 du 28 février 2005 (routes départementales).

- Dans les secteurs concernés par des risques liés à des sites potentiellement pollués : pour rappel, une évaluation de la compatibilité de l'état des sols avec les projets d'aménagement est nécessaire.
- **À l'intérieur de la zone soumise à un aléa de retrait-gonflement des argiles identifiée sur Géorisque :**
 - Les fondations doivent être adaptées et suffisamment profondes (à minima 1,20 mètre en zone d'exposition forte et 0,8 mètre en zone d'exposition moyenne) et réalisées sous forme de béton armé coulé en continu, micropieux, pieux vissés ou semelles filantes ou ponctuelles.
 - Les sous-sols partiels sont interdits.
 - Les fondations d'une construction mitoyenne doivent être désolidarisées.
 - La mise en œuvre de chaînages horizontaux et verticaux, ainsi que la pose de linteaux au-dessus des ouvertures est recommandé.

Carte de l'exposition au retrait-gonflement des argiles



- Lorsqu'une construction existante n'est pas conforme aux dispositions applicables dans la zone où elle se situe, l'autorisation d'exécuter des travaux ne peut être accordée que pour des travaux qui ont pour objet d'améliorer la conformité (respecter la règle partiellement ou totalement) ou sont sans effet à leur égard.
- Toutefois, il est autorisé :
- Dans le cas de **réhabilitation d'une construction existante à destination d'habitation** non-conforme aux **règles de hauteur du PLU** :
 - des extensions, création de balcons, ou surélévation dans la limite de **10 %** de m² de surface de plancher existante supplémentaire au-delà de la hauteur autorisée par le présent PLU, sous réserve des règles relatives aux cônes de vue ;
- **Des dispositions complémentaires** concernant l'évolution des constructions existantes peuvent être inscrites dans les différentes zones du présent règlement.

2. Mixité fonctionnelle et sociale

Linéaire de mixité fonctionnelle au titre du L. 151-16 du Code de l'urbanisme

En application de l'article L 151-16 du Code de l'urbanisme, des axes ont été repérés sur le document graphique en faveur du maintien de l'activité commerciale.

Le long de ces linéaires, seules sont autorisées à rez-de-chaussée les destinations « Artisanat et commerce de détail », « Restauration », « Activités de services accueillant une clientèle ».

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.

Secteur de mixité sociale au titre du L.151-41 du Code de l'urbanisme

Les opérations de construction de logements comportant au minimum 10 logements doivent comprendre au moins 30 % de logements locatifs sociaux.

Emplacements réservés

Les emplacements réservés aux voies et ouvrages publics, aux installations d'intérêt général et aux espaces verts au titre des dispositions de l'article L151-41 du Code de l'Urbanisme, sont énumérés à l'annexe « emplacements réservés » ; ils sont repérés sur le plan de zonage.

2. CARACTERISTIQUES URBAINE, ARCHITECTURALE, ENVIRONNEMENTALE ET PAYSAGERE

1. Volumétrie et implantation des constructions

En rappel du Code Civil, en cas d'implantation sur limite séparative latérale, les fenêtres ou les ouvrants ne doivent pas créer de vue directe sur le terrain voisin, de fait, si la façade comporte des vues, elle doit être construite en retrait des limites.

Aucun débord de bâtiment n'est autorisé à l'aplomb du domaine public (toitures, balcons, terrasses...).

Les toitures plates (pente inférieure à 5°) sont admises mais **doivent être végétalisées au-delà de 20 m²** de superficie de toiture hormis au sein de la zone UR3. Cette règle s'applique également aux constructions annexes. En cas d'extension de moins de 20 m² d'une annexe conduisant à une toiture totale de plus de 20 m², la toiture de l'extension devra être végétalisée.

2. Qualité urbaine, architecturale, environnementale et paysagère

Aspects extérieurs des constructions

Par leur aspect extérieur, les constructions et autres occupations du sol ne doivent pas porter atteinte au caractère ou à l'intérêt des lieux avoisinants, aux sites et au paysage, ainsi qu'à la conservation des perspectives monumentales.

Les constructions, par leur situation, leur volume, leur aspect, le rythme ou la coloration des façades, doivent être conçues de manière à assurer une bonne insertion dans leur environnement naturel ou urbain.

Les matériaux destinés à être recouverts ne doivent pas être laissés apparents que ce soit pour les façades des constructions ou pour les clôtures.

Des dispositions spécifiques complémentaires sont également applicables dans chaque zone.

Isolation thermique par l'extérieur

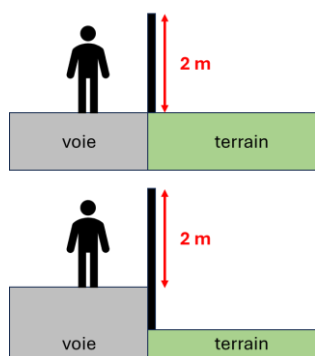
Dès lors qu'elle est réalisée sur la totalité d'une façade, une modulation de 30 cm maximum des marges de retrait fixées par les règles d'implantation par rapport aux voies, limites séparatives et entre les constructions sur un même terrain du présent règlement est autorisée pour permettre la réalisation d'une isolation thermique par l'extérieur.

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

Une modulation de 30 cm maximum de la hauteur et de l'emprise au sol fixée par le présent règlement peut être autorisée si cela est nécessaire pour permettre la réalisation d'une isolation thermique par l'extérieur.

Clôtures

La hauteur des clôtures à l'alignement des voies est mesurée par rapport au niveau de l'espace public comme sur l'exemple ci-dessous :



3. Traitement environnemental et paysager des espaces non bâtis et abords des constructions

Obligation de planter

Les plantations existantes doivent, si possible, être maintenues, sinon des plantations de remplacement seront réalisées.

Si la superficie de pleine terre est égale ou supérieure à 200 m², il est exigé :

- **1 arbre de grand développement par tranche de 100 m².** La tranche est prise en compte dès que le seuil de 50 m² est dépassé.
- Dans l'ensemble des cas, un rayon de **2 mètres de pleine terre** autour du tronc par arbre devra être assuré pour chaque plantation d'arbre à moyen ou grand développement sur les terrains privés.
- Conformément aux dispositions des articles L.151-19, L.151-23 et L.421-4 du code de l'urbanisme, au sein des sites ou secteurs à préserver identifiés sur le plan de zonage, ainsi que pour les éléments de paysage protégés et les espaces boisés classés, les coupes et abattage d'arbres doivent être précédés d'une déclaration préalable.
- Les abattages d'arbres ne sont autorisés que s'ils sont indispensables à l'implantation des constructions ou à l'établissement des accès. Les plantations existantes seront maintenues ou remplacées lors de tout projet de construction.
- Afin de ne pas accentuer l'imperméabilisation des sols, il convient, pour les espaces libres de toute construction hors espaces de pleine terre (espaces de circulation, de stationnement), de développer des espaces minéraux sablés, dallés ou pavés de préférence aux espaces bitumés ou enrobés.
- **Rappel :** les places de stationnement extérieures doivent être perméables.

Essences végétales

Afin de préserver la biodiversité et les écosystèmes locaux, la plantation d'essences végétales locales ou indigènes devra être privilégiée au détriment d'espèces exotiques potentiellement invasives. La liste est annexée au présent règlement écrit.

4. Performance énergétique et environnementale des constructions

L'emploi des dispositifs économisant l'utilisation des ressources naturelles (eau, air, sols, et sous-sols etc.), limitant les rejets (eau, déchets, pollutions) et employant des solutions énergétiques renouvelables et/ou performantes est privilégié.

Apports solaires

Il doit être recherché un captage solaire optimal à travers les vitrages. L'orientation Sud est nettement plus favorable que les orientations Est et Ouest, elles-mêmes nettement plus favorables que l'orientation Nord. Dans le cas de constructions avec des appartements traversants, l'orientation Nord/Sud est privilégiée à l'orientation Est/Ouest. Des protections solaires peuvent être proposées pour le confort d'été, avec par exemple le brise-soleil ou la casquette sur la façade sud. Pour les façades est et ouest, la plantation de végétation à feuilles caduques sera privilégiée afin d'assurer un ombrage en été et un ensoleillement suffisant en hiver. A défaut de végétation, et à titre d'exemple, des brise-soleil orientables peuvent être installés sur ces deux façades.

Protection contre les vents

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

Performance énergétique et environnementale

La réduction des besoins énergétiques des constructions est encadrée par la réglementation thermique nationale en vigueur. Cette dernière réglementation intègre les principes de la construction bioclimatique et permet sa valorisation aussi bien pour diminuer les besoins de chauffage que pour assurer un meilleur confort d'été.

Les bâtiments « à basse consommation » seront conçus pour optimiser la maîtrise des consommations énergétiques, selon ces principes :

- Pour le confort thermique en hiver :
 - o Réduction des surfaces de déperdition,
 - o Isolation accrue du bâtiment,
 - o Adapter l'orientation du bâtiment en fonction du soleil,
 - o Positionner les baies vitrées en fonction des orientations des façades.
- Pour le confort thermique en été :
 - o Choix approprié des matériaux de structure, afin de maintenir la fraîcheur du bâtiment,
 - o Prévoir des protections solaires (fixes au Sud, mobiles à l'Est et à l'Ouest),
 - o Ménager une double orientation pour une ventilation naturelle,
 - o Choix des revêtements de façades et de sols clairs,
 - o Optimiser l'éclairage naturel des locaux pour limiter les apports en chaleur internes liés à l'éclairage,
 - o Aménager des espaces verts intérieurs et extérieurs au bâtiment.
- De manière générale :
 - o Promouvoir l'énergie solaire thermique pour la production d'eau chaude sanitaire,
 - o Favoriser une ventilation double flux en garantissant une bonne étanchéité à l'air.

Rappel : Les nouvelles constructions, extensions de constructions existantes ou rénovations lourdes de constructions existantes, devront intégrer soit un procédé de production d'énergies renouvelables, soit un

système de végétalisation, selon les modalités fixées par l'article L.171-4 du Code de la construction et de l'habitation.

Conformément à l'article L.171-4 du Code de la construction et de l'habitation, les parcs de stationnement couverts accessibles au public supérieurs à 500 m² d'emprise au sol, devront intégrer :

- soit un procédé de production d'énergies renouvelables sur 50% de la totalité de leur surface,
- soit un système de végétalisation basé sur un mode cultural ne recourant à l'eau potable qu'en complément des eaux de récupération, garantissant un haut degré d'efficacité thermique et d'isolation et favorisant la préservation et la reconquête de la biodiversité sur 50% de la totalité de leur surface.

Ne sont pas comptés dans le calcul de la hauteur les dispositifs nécessaires à la production et à l'utilisation des énergies renouvelables.

Dispositions particulières pour l'électromobilité

La réalisation des équipements techniques liés à l'électromobilité de type bornes de recharge doit favoriser conjointement l'implantation d'équipements photovoltaïques (sur toitures ou ombrières de parkings par exemple), afin d'assurer un approvisionnement énergétique renouvelable.

Prise en compte des risques et nuisances :

- La lutte antivectorielle

Depuis le 29 novembre 2018, le département de l'Essonne est inscrit sur la liste des départements où les moustiques constituent une menace pour la santé des populations. Il est classé au niveau albopicticus 1 du plan anti-dissémination du chikungunya et de la dengue en métropole. Un arrêté préfectoral a été pris explicitant les mesures et responsabilités de chacun dans cette lutte antivectorielle (Arrêté préfectoral ARS-SE n°012-2019 du 2 mai 2019). Le moustique-tigre *Aedes albopictus* se caractérise par la multitude de ses gîtes de reproduction, constitués par tout récipient ou objet pouvant recueillir de l'eau, souvent de petite voire de très petite taille et mobile.

Des mesures constructives et d'aménagements doivent être prises et peuvent prendre la forme d'évacuation gravitaire des toits terrasses, interdiction des dallages/planchers suspendus, soin dans la planéité des sols artificiels (ornières/flaques), interdiction des noues d'infiltration en milieu naturel peu perméable et imperméable, création des bassins d'infiltration uniquement enterrés ou couverts, emploi des regards de collecte d'eau pluviale dans décantation et couverts (limitation des regards à grille)...

Une attention doit également être portée pendant les phases chantier pour éviter la création de points d'eau stagnante.

- Les débordements de nappes et inondations de cave :

La commune est concernée par des zones potentiellement sujettes aux débordements de nappes ou aux inondations de cave. Si des événements pluvieux exceptionnels surviennent et engendrent une recharge exceptionnelle, le niveau de la nappe peut alors atteindre la surface du sol et provoquer une inondation "par remontée de nappe".

Certaines précautions peuvent être prises pour éviter les dégâts les plus importants, notamment :

- Éviter la réalisation de sous-sol dans les secteurs sensibles,
- ou
- Utiliser des procédés de construction adaptés (sous-sol non étanche, des circuits électriques munis de coupe-circuit sur l'ensemble des phases d'alimentation, une installation adaptée des chaudières et des cuves de combustible, et éviter les produits potentiellement polluants...)

3. STATIONNEMENT

Lors de toute opération de construction ou de transformation de locaux, doivent être réalisées des aires de stationnement dont les caractéristiques et les normes minimales sont définies ci-après.

Toutefois pour les locaux commerciaux situés rue Maillé, il n'est pas fixé d'obligation de réalisation d'aires de stationnement en cas de création de logements suite à un changement de destination autorisé, de locaux à usage de commerce transformés en logements, à condition qu'il ne soit pas créé plus de deux logements.

En cas d'impossibilité technique, le constructeur peut être autorisé à réaliser les places de stationnement manquantes sur un autre terrain, à condition que celui-ci ne soit pas distant de plus de 100 mètres de la construction principale, conformément à l'article L 151-33 du code de l'urbanisme.

1. Stationnement des véhicules

Règle générale

Le stationnement des véhicules correspondant aux besoins des constructions et installations doit être assuré en dehors des voies publiques. La superficie nécessaire pour le stationnement d'un véhicule, y compris les accès, est de 25 mètres carrés (à l'exclusion des véhicules lourds).

Le stationnement perméable de type dalles nids d'abeille, concassé calcaire, mélange terre pierre, sera privilégié.

Normes minimales de stationnement par destination

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...) et/ou changements de destination des constructions.

Conformément à l'article L 151-33 du code de l'urbanisme, en cas d'impossibilité d'aménager sur le terrain d'assiette de l'opération, ou sur un autre terrain situé dans son environnement immédiat, le nombre d'emplacements nécessaires au stationnement, le bénéficiaire du permis ou de la décision de non-opposition à une déclaration préalable peut être tenu quitte de ses obligations en justifiant pour les places qu'il ne peut réaliser lui-même :

- Soit de l'obtention d'une concession à long terme (16 ans minimum) de places dans un parc public de stationnement existant ou en cours de réalisation, situé à moins de 300 mètres de l'opération et aisément accessible par un itinéraire piétonnier ;
- Soit de l'acquisition ou de la concession (16 ans minimum) de places dans un parc privé existant ou en cours de réalisation, situé à moins de 300 mètres de l'opération et aisément accessible par un itinéraire piétonnier.

Lorsqu'une place de stationnement a été prise en compte dans le cadre d'une concession à long terme ou d'un parc privé de stationnement, elle ne peut plus être prise en compte, en tout ou partie, à l'occasion d'une nouvelle autorisation.

Lorsque la règle du nombre de places de stationnement s'applique par tranche de surface de plancher, toute tranche commencée est due.

En toute zone (hors AUP) :

Les destinations et sous destinations	Est exigé au minimum :
Habitation :	
Logement	1,7 place par logement créé Dans le cas d'un projet d'une construction ne comportant la création que d'un seul logement, il est imposé la création de 2 places de stationnement.
Logement social *	1 place par logement créé
Hébergement	1 place pour 5 chambres
Commerces et activités de services :	
Artisanat et commerce de détail	- Pour les nouvelles constructions, changements de destinations de constructions existantes, à partir de 50 m², 1 place minimum par tranche de 80 m² de surface de plancher. - Il ne pourra être réalisé plus d'une place par tranche de 80 m² de surface de plancher. - Une place de livraison au-delà de 500 m² de <i>surface de plancher</i> créée. - Les aires de livraison doivent être dimensionnées en fonction des besoins de l'exploitation.
Restauration	
Commerce de gros	
Activités de services ou s'effectue l'accueil d'une clientèle	
Hébergement hôtelier et touristique	1 place pour 5 chambres
Cinéma	Il ne pourra être réalisé plus d'une place par tranche de 80 m ² de surface de plancher.
Autres activités des secteurs secondaires et tertiaires :	
Industrie	1 place par tranche de 200 m² de surface de plancher créée Les aires de livraison et les places liées au chargement et déchargement des camions et poids lourds doivent être dimensionnées en fonction des besoins de l'exploitation.

Les destinations et sous destinations	Est exigé au minimum :
Entrepôt	1 place par tranche de 200 m² de surface de plancher créée jusqu' à 5 000 m² de surface de plancher puis 1 place par tranche de 1 000 m². Les aires de livraison et les places liées au chargement et déchargement des camions et poids lourds doivent être dimensionnées en fonction des besoins de l'exploitation.
Bureau	Est exigé au minimum :
	1 place par tranche de 100 m² de <i>surface de plancher</i>
	Il ne peut être réalisé plus de :
	1 place par tranche de 55 m² de <i>surface de plancher</i>
Centre de congrès et d'exposition	Le nombre de places de stationnement est déterminé en fonction des besoins de la construction.
Equipements d'intérêt collectif et services publics :	
Locaux et bureaux des administrations publiques	Le nombre de places de stationnement à réaliser doit être adapté à la nature de l'équipement, à son mode de fonctionnement, à sa localisation sur le territoire communal (proximité des transports en commun, existence de parcs publics de stationnement à proximité, etc.) et au nombre et au type d'utilisateurs concernés.
Locaux techniques et industriels des administrations publiques	
Etablissements d'enseignement de santé et d'action sociale	
Salles d'art et de spectacles	
Equipements sportifs	
Lieux de cultes	
Autres équipements recevant du public	

Les destinations et sous destinations	Est exigé au minimum :
Exploitations agricoles et forestière :	
Exploitation agricole	- Le nombre de places de stationnement est déterminé en fonction des besoins de la construction. - Les aires de livraison doivent être dimensionnées en fonction des besoins de l'exploitation.
Exploitation forestière	

Les places et parcs de stationnement doivent intégrer sur au moins **50 % de leur surface des revêtements de surface, des aménagements hydrauliques ou des dispositifs végétalisés** favorisant la perméabilité et l'infiltration des eaux pluviales ou leur évaporation.

En zone AUP uniquement :

Lors de toute opération de construction ou de transformation de locaux, devront être réalisées des aires de stationnement dont les caractéristiques et les normes minimales sont définies ci-après.

Stationnement des véhicules

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

2) Sur toute parcelle comportant une ou des habitations, il sera réservé, pour assurer le stationnement des véhicules, un nombre d'emplacements déterminé en appliquant la valeur suivante :

- En sous-secteur AUPa : 2 places par logement (dont 50% en sous-sol ou rez-de-chaussée dans le volume de la construction, excepté pour les logements sociaux) ; par ailleurs, pour les logements sociaux, 1 place par logement.
- En sous-secteur AUPb : 2 places par logement (dont 50% couvertes (closes ou non) excepté pour les logements sociaux) ; par ailleurs, pour les logements sociaux, 1 place par logement.
- En sous-secteur AUPc : 3 places par logement, dont 1 place couverte (close ou non) et 2 places ouvertes sur la voie de desserte. Ces places « ouvertes » devront rester non closes, les éventuelles clôtures devront les contourner.

3) En ce qui concerne les autres constructions, il sera exigé une place de stationnement pour :

- Bureaux : 55 m² de surface de plancher ;
- commerces, constructions destinées à l'artisanat : 30 m² de surface de plancher ;

Dimensions des places

Longueur 5,00 m - Largeur 2,50 m

Rampes

Elles doivent être conçues pour que leur côte de nivellement à l'alignement futur de la propriété soit supérieure de 0,15 m à celle de l'axe de la voie de desserte.

4) Services publics ou d'intérêt collectif : les besoins en stationnement devront être adaptés à l'opération envisagée et les aires réalisées en dehors des voies publiques de préférence.

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

Dimensions des places

Longueur 5,00 m - Largeur 2,30 m - Dégagement 5,00 m

Largeur des accès aux places de stationnement

Sens unique (moins de 30 places et accès inférieur à 30 m) 2,50 m

Double sens :

Moins de 30 places et accès inférieur à 30 m 3,50 m

Moins de 30 places et accès supérieur à 30 m 5,00 m

Plus de 30 voitures 5,00 m

Rampes

Elles doivent être conçues pour que leur cote de nivellement à l'alignement futur de la propriété soit supérieure de 0,15 m à celle de l'axe de la voie de desserte.

Emplacements réservés aux poids-lourds

De manière générale, des places de stationnement pour véhicules poids-lourds ou semi-remorque doivent être prévues dans toutes les opérations d'aménagement susceptibles de recevoir de tels véhicules, ceci afin de permettre les livraisons, sans occasionner de gêne pour la circulation.

A titre indicatif, les dimensions prévues sont les suivantes :

- Emplacement pour les poids-lourds monoblocs : longueur : 12 m - largeur : 4 m
- Emplacement pour les semi-remorques : longueur : 20 m - largeur : 4 m

2. Le stationnement des deux-roues et vélos

L'espace destiné au stationnement sécurisé des vélos doit être couvert et éclairé. Il doit être constitué d'un ou plusieurs locaux fermés et sécurisés.

Chaque emplacement induit une surface de stationnement de 1,5 m² minimum, hors espace de dégagement.

Les dispositions présentées ci-dessus ne s'appliquent pas pour la destination « Habitation » lorsque la construction compte moins de deux logements.

DISPOSITIONS COMMUNES APPLICABLES EN TOUTES ZONES

Catégories de bâtiments	Seuil minimal de places de stationnement pour véhicules motorisés	Cyclistes visés	Seuil minimal d'emplacements destinés au stationnement sécurisé des vélos
Bâtiments neufs équipés de places de stationnement			
- Ensemble d'habitation - (un ou plusieurs bâtiment(s), à usage principal d'habitation groupant au moins deux logements)	Sans objet	Occupants	1 emplacement par logement jusqu'à 2 pièces principales 2 emplacements par logement à partir de 3 pièces principales
- Bâtiments à usage industriel ou tertiaire constituant principalement un lieu de travail	Sans objet	Salariés	1 place pour 100m ² de surface de plancher
- Bâtiments accueillant un service public	Sans objet	Agents	15% de l'effectif total des agents du service public accueillis simultanément dans le bâtiment
		Usagers	15% de l'effectif total des usagers de service public accueillis simultanément dans le bâtiment
- Bâtiments constituant un ensemble commercial, au sens de l' article L. 752-3 du code du commerce , ou accueillant un établissement de spectacles cinématographiques	Sans objet	Clientèle	10% de la capacité du parc de stationnement avec une limitation de l'objectif réglementaire fixée à 100 emplacements
Bâtiments disposant d'un parc de stationnement annexe faisant l'objet de travaux			
- Ensemble d'habitations (un ou plusieurs bâtiment(s), à usage principal d'habitation groupant au moins deux logements)	10	Occupants	1 emplacement par logement
- Bâtiments à usage industriel ou tertiaire constituant principalement un lieu de travail	10	Travailleurs	1 place pour 100m ² de surface de plancher

Catégories de bâtiments	Seuil minimal de places de stationnement pour véhicules motorisés	Cyclistes visés	Seuil minimal d'emplacements destinés au stationnement sécurisé des vélos
Bâtiments accueillant un service public	10	Agents	15% de l'effectif total des agents du service public accueillis simultanément dans le bâtiment
	10	Usagers	15% de l'effectif total des usagers de service public accueillis simultanément dans le bâtiment
- Bâtiments constituant un ensemble commercial, au sens de l' article L. 752-3 du code du commerce , ou accueillant un établissement de spectacles cinématographiques	10	Clientèle	1 place pour 100m ² de surface de plancher
Bâtiments existants à usage tertiaire et constitués principalement de locaux à usage professionnel			
Bâtiments existants à usage tertiaire et constitués principalement de locaux à usage professionnel	10	Travailleurs	10% de l'effectif total des travailleurs accueillis simultanément dans le bâtiment (pour la copropriété en application du I du R. 113-14)
	10	Travailleurs	Au maximum 10% de l'effectif total des travailleurs accueillis simultanément dans les locaux du copropriétaire selon les dispositions de l'article 2 du présent arrêté (pour l'application du II du R. 113-14)

Rappel : En complément des dispositions ci-avant il est rappelé que le Code de la construction fixe des obligations en matière de stationnement vélos qui doivent être respectées par les projets. Ces dispositions sont issues d'un Décret n° 2022-930 du 25 juin 2022 relatif à la sécurisation des infrastructures de stationnement des vélos dans les bâtiments, et d'un Arrêté du 30 juin 2022 relatif à la sécurisation des infrastructures de stationnement des vélos dans les bâtiments, qui fixent la surface par emplacement et le nombre minimal d'emplacements destinés au stationnement sécurisé des vélos en fonction de la catégorie et de la capacité du bâtiment.

4. EQUIPEMENT ET RESEAUX

1. Desserte par les voies publiques ou privées

Les voies d'accès : voie publique ou privée permettant d'accéder à la parcelle faisant l'objet du projet

Pour être constructible, un terrain doit disposer d'un accès sur la voie publique ou privée, adapté à l'opération projetée, soit directement, soit par l'intermédiaire d'un passage aménagé sur fonds voisin.

Les constructions et installations doivent être desservies par des voies publiques ou privées dont les caractéristiques correspondent à leur destination, notamment en ce qui concerne la commodité de la circulation, des accès et des moyens d'approche permettant une lutte efficace contre l'incendie, le ramassage aisé des ordures ménagères.

Les voies d'accès sur les parcelles n'étant pas directement desservies par une voie (lots arrière) doivent avoir des caractéristiques suffisantes pour assurer, dans des conditions de confort et de sécurité suffisante, la desserte des constructions projetées en tenant compte du nombre de logements déjà desservis. La construction peut être interdite si la voie présente des caractéristiques insuffisantes et risque de devenir dangereuse compte tenu du nombre de logements prévus et compte tenu du nombre de logements déjà desservis.

Rappel : si les voies sont conçues de manière à pouvoir être cédées à la commune et intégrées dans le domaine public, elles doivent respecter les normes applicables pour le déplacement des personnes à mobilité réduite.

L'accès sur la parcelle

La création d'un accès ou d'une voie peut être refusée lorsque :

- leur raccordement sur la voie publique peut constituer un danger pour la circulation
- il est possible de regrouper plusieurs accès.

Les accès créés doivent avoir une largeur minimale de 3 mètres.

En zone UR3 les accès créés doivent avoir une largeur minimale de :

- 3 mètres si l'accès ou le chemin d'accès ne dessert qu'un seul logement
- 5 mètres si le chemin d'accès dessert 2 logements
- 8 mètres si l'accès ou le chemin d'accès dessert plus de 2 logements

Les chemins d'accès réalisés sur la parcelle pour desservir les constructions ou les parkings

Les chemins d'accès et les rampes de garage doivent déboucher sur la voie de desserte de la parcelle par l'intermédiaire d'un palier d'une longueur d'au moins 5 mètres et d'une pente inférieure ou égale à 5%, afin d'adoucir et de sécuriser la jonction avec la voie publique.

Les chemins d'accès ne doivent pas avoir une pente supérieure à 12 %.

Les chemins d'accès aux constructions ou aux places de stationnement créés sur les parcelles afin de desservir les constructions, les garages ou les aires de stationnement doivent avoir les caractéristiques suivantes :

- Ils peuvent être autorisés sans raccordement à des voies existantes à leurs deux extrémités sous réserve d'être aménagées dans leur partie terminale afin de permettre aux véhicules privés et à

ceux des services publics (lutte contre l'incendie, enlèvement des ordures ménagères) de faire aisément demi-tour ;

- Leur raccordement sur la voirie existante ne doit pas constituer un danger pour la circulation.

2. Desserte par les réseaux

Alimentation en eau potable

Toutes les constructions doivent être alimentées en eau potable sous pression par raccordement au réseau public de distribution d'eau potable.

Assainissement

Les installations doivent être conformes au règlement du service de l'assainissement collectif et gestion des eaux pluviales urbaines de la communauté Paris Saclay (cf. annexe du PLU).

a) *Eaux usées :*

Le branchement sur le réseau collectif d'assainissement est obligatoire pour toute construction. Le rejet des eaux usées est interdit dans les fossés et cours d'eau.

Toutefois, en l'absence de réseau, les dispositifs d'assainissement autonomes sont autorisés à condition :

- Qu'ils soient conçus de manière à pouvoir être raccordés au réseau public,
- Qu'ils soient conformes à la réglementation en vigueur.

L'évacuation des liquides industriels résiduels et des eaux de piscine est soumise à un accord du gestionnaire du réseau.

b) *Eaux pluviales :*

La collecte et la gestion des eaux pluviales sur la parcelle doivent respecter les prescriptions du règlement du service de l'assainissement collectif et gestion des eaux pluviales urbaines de la communauté Paris Saclay. Les dispositifs de collecte, de traitement et éventuellement de rejet doivent être prévus de manière à ce que ces prescriptions soient respectées.

Toutes les obligations réglementaires vis-à-vis du gestionnaire de ce réseau doivent être satisfaites.

Conformément aux articles 640 et 641 du Code Civil, les aménagements réalisés sur le terrain ne doivent pas faire obstacle au libre écoulement des eaux pluviales ni avoir pour conséquence, à minima, d'accroître les débits de fuite des eaux pluviales par rapport à la situation de l'état actuel d'imperméabilisation des terrains.

Toute construction ou installation nouvelle doit comporter une gestion intégrée des eaux pluviales à la parcelle ou à l'échelle d'une opération groupée. Ainsi les eaux de ruissellement doivent être prioritairement infiltrées dans le sol. Différentes techniques permettent d'atteindre cet objectif : mise en place de revêtement poreux et perméables, toiture terrasse végétalisée, noue, bassin sec, bassin en eau, tranchée d'infiltration, jardin de pluie filtrant, puisard...

Les eaux pluviales de toitures et de ruissellement (voies et parkings, terrasses, etc.) doivent être recueillies et stockées sauf impossibilité technique. Il convient donc de retarder, de limiter et si possible de supprimer l'évacuation des eaux pluviales vers le réseau public d'eaux pluviales s'il existe. En l'absence d'exutoire, les eaux pluviales doivent être totalement infiltrées à la parcelle sans aucun ruissellement sur les propriétés voisines.

Des dispositifs particuliers de prétraitement tels que filtres plantés, roselières, décanteurs, membranes ou textiles dépolluants sont susceptibles d'être imposés pour certaines eaux polluées.

Enfin, il est possible de recueillir et de stocker les eaux pluviales en vue de les réutiliser notamment pour la réutilisation à des fins domestiques tels que l'arrosage des espaces verts. La mise en place d'un récupérateur est idéale en amont des dispositifs de gestion des eaux pluviales (surverse dirigée vers le dispositif d'infiltration ou de rétention). L'utilisation des eaux pluviales est encadrée par les arrêtés et décrets du 12 juillet 2024 relatifs à la récupération des eaux de pluie et à leur usage à l'intérieur et à l'extérieur des bâtiments. Aussi, tout projet de récupération doit se conformer à la réglementation en vigueur.

Dans l'ensemble des secteurs urbanisés, il conviendra de rechercher et d'adopter toutes les solutions possibles permettant de minimiser le rejet au réseau et a minima de garantir l'absence de rejet des pluies courantes (pluies de 55 mm en 4 heures). Le rejet de l'excédent pourra alors être raccordé au réseau d'assainissement ou dans les eaux superficielles conformément aux limitations de débit fixées aux valeurs suivantes par le règlement d'assainissement en vigueur (0,7 L/s/ha maximum). En cas d'impossibilité technique détaillée, le projet doit pouvoir gérer une lame d'eau de 10mm avec une vidange en 24h et réguler le volume d'eau en surplus par un débit de fuite de 0,7L/S/ha (Cf. article 8 du règlement du SAGE)

À l'intérieur de la zone soumise à un aléa fort de retrait-gonflement des argiles, les nouvelles constructions, extensions et réhabilitations des constructions existantes doivent en tenir compte et prévoir des modalités de construction adaptées pour limiter l'exposition au risque.

Collecte des déchets

Il peut être exigé un local adapté à la collecte des ordures ménagères positionné de façon à permettre un accès sur rue pour les équipes de ramassage, dont la taille sera adaptée au nombre de logements créés.

Les locaux de stockages des déchets doivent être prévus en RDC des programmes immobiliers et non en sous – sol, afin que les bacs roulants ne soient pas stockés de manière permanente sur le trottoir. L'aménagement d'aires de présentation des bacs devra être privilégié autant que possible sur les voies adjacentes/secondaires à la RN20.

Réseaux divers

Les lignes de télécommunications, de télédistribution et de distribution d'énergie électrique doivent être installées en souterrain.

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

Toute construction ou installation nouvelle devra prévoir le câblage intérieur ou, au minimum, la pose de fourreaux destinés au câblage en vue du raccordement au réseau de communication numérique.

Lignes électriques à très haute tension et gestion de ces infrastructures

Les ouvrages du réseau public de transport d'électricité constituent des « *équipements d'intérêt collectif et services publics* » (4° de l'article R. 151-27 du Code de l'urbanisme), et entrent au sein de la sous-destination « *locaux techniques et industriels des administrations publiques et assimilées* » (4° de l'article R. 151-28 du même Code). A ce titre, nos ouvrages correspondent à des « constructions techniques nécessaires au fonctionnement des services publics » (article 4 de l'arrêté du 10 novembre 2016 relatif aux sous-destinations) et peuvent ainsi être mentionnés au sein de cet article.

L'ensemble des aménagements et/ou constructions prévus à proximité des ouvrages de transport électrique devront tenir compte de la présence de ces ouvrages. Le gestionnaire de ces ouvrages (RTE) pourra être, pour ce faire consulté à l'adresse suivante : RTE – Groupe Maintenance Réseaux SUD-OUEST, 7, avenue Eugène Freyssinet, 78286 GUYANCOURT CEDEX.

Il convient de contacter le Groupe Maintenance Réseaux chargé de la mise en œuvre des opérations de maintenance sur le territoire :

- Pour toute demande de coupe et d'abattage d'arbres ou de taillis.
- Pour toute demande de certificat d'urbanisme, d'autorisation de lotir et de permis de construire, situés dans une bande de 100 mètres de part et d'autre de l'axe de nos ouvrages précités.

Enfin, de manière transversale, les règles de prospect et d'implantation ne sont pas applicables aux lignes de transport d'électricité « HTB » (50 000 Volts) mentionnées dans la liste des servitudes.

Les ouvrages de Transport d'Électricité « HTB » sont admis et RTE a la possibilité de les modifier ou de les surélever pour des exigences fonctionnelles ou / et techniques.

D'une manière générale, les dispositions du règlement ne s'appliquent pas aux occupations et utilisations du sol suivantes :

- les postes de transformation électrique de moins de 20 m² et n'excédant pas 4 mètres de hauteur totale,
- les ouvrages techniques liés à l'exploitation des réseaux d'assainissement, de distribution d'eau potable et d'énergie (ex. : stations de relevage, etc.),
- les locaux poubelles liés à l'urbanisation de moins de 20 m²

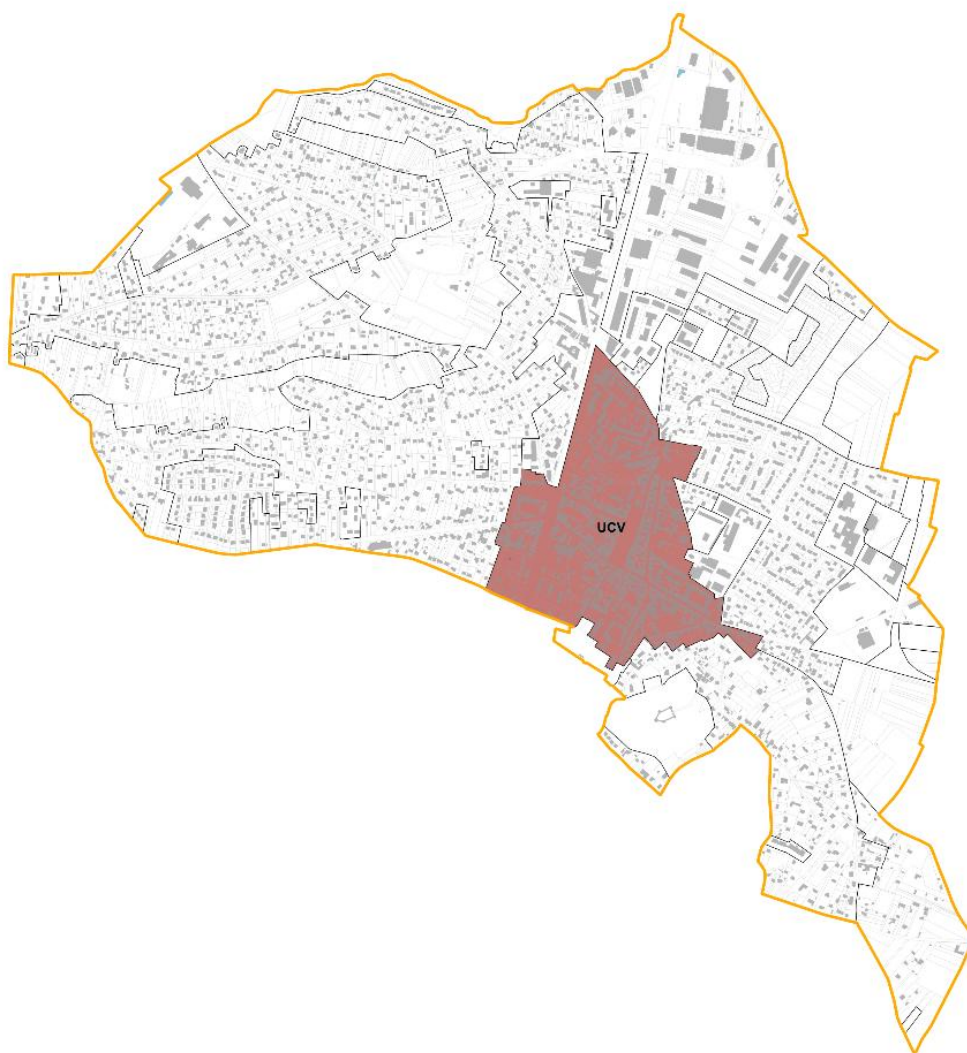
DISPOSITIONS APPLICABLES AUX ZONES URBAINES

ZONE UCV

ZONE UCV

Cette zone correspond au centre urbain traditionnel. Elle accueille des constructions à usage d'habitation mais aussi des commerces, des bureaux et des services. Les constructions sont, en règle générale, implantées en mitoyenneté et à l'alignement.

Extrait du plan de zonage :



DISPOSITIONS APPLICABLES AUX ZONES URBAINES

ZONE UCV

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

1.1 – Tableau des destinations et sous destinations

Sous-destinations	Interdites	Autorisées	Autorisées sous conditions particulières...
HABITATION			
Logement		X	Les opérations de construction de logements comportant au minimum 10 logements doivent comprendre au moins 30 % de logements locatifs sociaux.
Hébergement		X	
COMMERCE ET ACTIVITÉS DE SERVICES			
Artisanat et commerce de détail		X	
Restauration		X	A condition de disposer d'une surface de plancher minimale de 100 m² .
Commerce de gros		X	
Activités de services où s'effectue l'accueil d'une clientèle		X	
Hôtel		X	
Autre hébergement touristique	X		
Cinéma		X	
AUTRES ACTIVITÉS DES SECTEURS SECONDAIRES ET TERTIAIRES			
Industrie			A condition de ne pas créer de nuisances, en particulier phoniques, olfactives ou paysagères.
Entrepôt	X		
Bureau		X	
Cuisine dédiée à la vente en ligne		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	

ZONE UCV

Lieux de culte		X	
Autres équipements recevant du public		X	
EXPLOITATIONS AGRICOLES ET FORESTIÈRES			
Exploitation agricole	X		
Exploitation forestière	X		

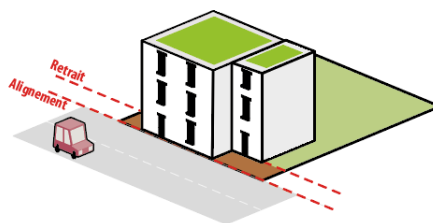
CHAPITRE 2 – CARACTERISTIQUES URBAINES, ARCHITECTURALES, ENVIRONNEMENTALES ET PAYSAGERES

Implantation des constructions par rapport aux voies et emprises publiques ou privées

Dispositions générales :

Les constructions doivent être implantées de la façon suivante :

- pour 1 seul bâtiment, l'implantation de sa partie principale doit être à l'alignement ;
- pour deux bâtiments et plus :
 - la partie principale d'un bâtiment au moins doit être implantée à l'alignement si la parcelle n'est desservie que par une voie ;
 - la partie principale de deux bâtiments doit être implantée à chacun des alignements lorsque la parcelle est desservie par deux voies.



Dispositions particulières

Si une limite maximale d'implantation des constructions est portée au document graphique il est interdit d'implanter des constructions au-delà de cette limite.

Cette règle ne s'applique pas si une ou des constructions existantes ne permettent pas la mise à l'alignement sur la même unité foncière.

Les accès des véhicules aux garages et parkings en sous-sol doivent respecter une marge de retrait de quatre mètres minimum par rapport à l'alignement.

La construction peut être implantée en retrait, si cela se justifie par la nécessité d'élargir le trottoir pour permettre la mise aux normes de ce trottoir pour la circulation des personnes à mobilité réduite. La marge de retrait sera égale à la distance nécessaire pour assurer le respect des normes.

Par rapport à la RN 20, les constructions doivent respecter la marge de retrait figurant sur le document graphique.

En vis-à-vis de la RN 20, les constructions doivent respecter un alignement obligatoire de 75% minimum de la façade.

Les façades doivent ménager un pan coupé aux angles de rues. En cas d'angle droit ce pan coupé sera de 45°.

ZONE UCV

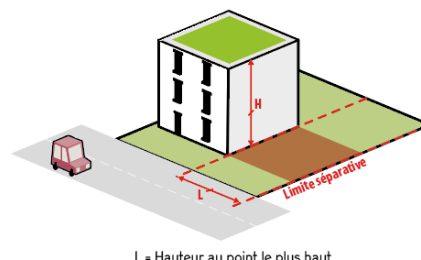
Implantation des constructions par rapport aux limites séparatives

Dispositions générales :

La construction est autorisée soit jusqu'aux limites séparatives latérales, soit en retrait de celles-ci.

En cas de retrait par rapport aux limites, elles doivent respecter une marge minimum de retrait égale :

- à la hauteur de la façade mesurée à l'égout du toit (avec un minimum de 8,00 m), si elle comporte des baies créant des vues
- à au moins 2,50 m, lorsqu'elle ne comporte pas de baies créant des vues



Dispositions particulières :

Les balcons ainsi que les terrasses surélevées, en cas de retrait par rapport aux limites, doivent être implantés à une distance égale à la hauteur de la façade mesurée à l'égout du toit avec un minimum de 8 mètres.

Les règles ne s'appliquent pas aux constructions totalement enterrées.

Pour les piscines extérieures la marge de retrait est fixée à 2,50 m par rapport à toutes les limites séparatives.

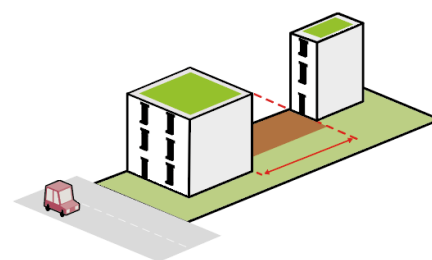
L'implantation des constructions et installations nécessaires aux services publics (tels que l'assainissement, la distribution d'eau potable et d'énergie nécessaires à l'urbanisation) devra être étudiée en fonction de la configuration du terrain, des possibilités techniques et de leur insertion dans le site. Aucune distance minimale n'est imposée pour l'implantation de ces constructions.

Implantation des constructions les unes par rapport aux autres sur une même propriété

Dispositions générales :

Lorsque plusieurs bâtiments non mitoyens sont implantés sur une même propriété ils doivent respecter la règle de retrait suivante : la distance horizontale comptée en tous points entre deux bâtiments en vis-à-vis doit être au moins égale à :

- la hauteur de la façade la plus haute, mesurée à l'égout du toit, avec un minimum de 8,00 m, s'il existe un vis-à-vis avec des baies créant des vues ;
- 4,00 m dans le cas contraire.



Dispositions particulières :

Toutefois, il n'est pas fixé de règle minimum de retrait entre une construction principale et une construction annexe.

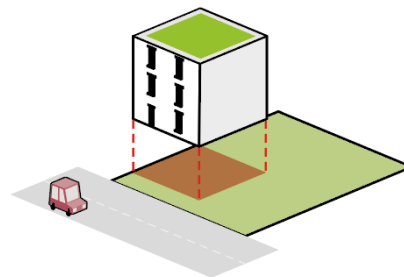
L'implantation des constructions et installations nécessaires aux services publics (tels que l'assainissement, la distribution d'eau potable et d'énergie nécessaires à l'urbanisation) devra être étudiée en fonction de la configuration du terrain, des possibilités techniques et de leur insertion dans le site. Aucune distance minimale n'est imposée pour l'implantation de ces constructions et installations.

ZONE UCV

Emprise au sol

Dispositions générales :

L'emprise au sol maximum autorisée est fixée à 70 % de l'unité foncière.

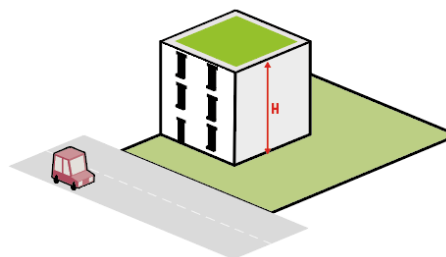


Hauteur maximale des constructions

Dispositions générales :

En zone UCV la hauteur des constructions mesurée en tous points de l'égout du toit ou du haut de l'acrotère par rapport au niveau naturel du sol ne peut excéder la hauteur fixée sur le règlement graphique (plan de zonage).

- Pour les constructions ayant une façade sur une voie repérée sur le document graphique comme « secteur de hauteur spécifique en zone UCV » la hauteur est fixée à R + 1 + combles et 6 mètres.
- Pour les constructions situées de part et d'autre de l'emprise de la RN 20 la hauteur maximum est fixée à R+4 + un étage en attique ou combles aménageables, soit 16 mètres à l'égout ou à l'attique et 20 mètres au point le plus haut.



Dispositions particulières :

Les combles sont aménageables sur un étage seulement, de 4 mètres maximum.

La hauteur des bâtiments annexes à l'habitation (garages, abris de jardin, abris pour le bois, auvent) ne peut excéder 2,6 m à l'égout du toit et 5 m au faîtage.

En cas de terrain en pente, se référer au lexique (définition de la hauteur à l'égout) pour les modalités de calcul de la hauteur.

Aspect extérieur des constructions

Dispositions générales applicables à tous types de construction

Toitures

En cas de toiture à pentes, le degré de pente sera compris entre 35 et 45°, à l'exception des toitures dites "à la Mansard". Toutefois, un degré de pente différent est autorisé ainsi qu'une toiture terrasse pour des éléments de constructions ponctuelles, annexes, vérandas, etc.

Les toitures doivent présenter l'aspect de matériaux traditionnels tels que l'ardoise ou la tuile.

Dans le cas de toitures en tuiles, les matériaux de couverture doivent avoir l'aspect de tuiles plates petit moule, sauf si la cohérence architecturale avec le bâti existant justifie un autre choix.

L'utilisation du zinc et de produits verriers est autorisée.

L'éclaircissement des combles peut être assuré par des lucarnes, des châssis de toit intégrés dans la pente des versants ou des ouvertures en pignon. Les lucarnes et châssis de toit doivent être traités de manière à s'intégrer parfaitement au volume de la toiture.

ZONE UCV

Les cheminées seront traitées avec le même soin que la construction principale.

Façades

Les façades doivent être en pierre ou en enduit de ton pierre ou sable. Les murs-pignons doivent être traités en harmonie avec les façades principales.

Ouvertures

Les angles et chaînages doivent être marqués ainsi que les soubassements et les corniches.

Les menuiseries : volets, portes, fenêtres doivent être de couleur, les couleurs doivent être choisies de manière à s'harmoniser avec la teinte des enduits et avec l'environnement de la construction. Les éventuels volets roulants seront placés à l'intérieur de la construction.

Les antennes paraboliques et les climatiseurs doivent être localisés sur la façade la moins visible depuis la voie publique. Elles doivent s'intégrer le mieux possible au bâti existant.

Dispositifs techniques particuliers destinés à l'utilisation des énergies renouvelables : panneaux solaires

Les panneaux solaires doivent être intégrés dans la composition architecturale d'ensemble de la construction, que ce soit en façade ou sur toiture.

Ils seront posés de manière à ce que les éventuelles nuisances soient les moins sensibles possibles pour le voisinage.

Leur aspect extérieur et notamment leur couleur doit être choisi de manière à ce qu'ils s'intègrent le mieux possible dans le paysage.

Sur toitures inclinées :

S'ils sont posés en toiture, ils doivent être fixes et insérés dans l'épaisseur de la toiture. Ils doivent s'inscrire dans le pan de la toiture sans débord possible.

Une attention particulière sera portée de manière à ce qu'ils soient bien intégrés grâce à leur alignement et à leurs proportions.

En façade :

L'implantation des panneaux solaires est autorisée en façade ou pignon à condition qu'ils soient positionnés verticalement et parallèlement au mur. Ils doivent être intégrés dans la composition architecturale de la façade et être en harmonie avec les matériaux utilisés.

Les installations techniques doivent être invisibles où que ces panneaux soient situés.

Dispositions particulières concernant les travaux sur les constructions existantes

Les travaux de transformation ou d'extension portant sur une construction existante qui présente un intérêt sur le plan architectural ou patrimonial doivent veiller à préserver l'architecture d'origine.

Dans le cas de travaux de réhabilitation sur un bâti ancien, les détails d'architecture d'origine (lucarnes, barreaudage, corniches...) seront, dans la mesure du possible, conservés.

Dans le cas de travaux de ravalement, les modénatures ainsi que les balcons, les volets, les menuiseries d'origine, doivent être, dans la mesure du possible, conservés et restaurés ou remplacés par des éléments de forme identique.

Pour l'éclairage des combles, l'utilisation de la lucarne est recommandée, notamment pour les toitures visibles de la rue,

ZONE UCV

En cas d'utilisation de châssis dans la pente de toiture, le nombre total de châssis nouvellement créés par versant de toiture sera limité à une proportion n'excédant pas une unité pour 5 m linéaire de toiture.

Les proportions des baies, portes ou fenêtres seront conservées sauf impératifs fonctionnels tels que création d'un accès de garage ou de sécurité. Les percements éventuels des baies, doivent respecter l'esprit de composition de la façade et les proportions des baies préexistantes.

La forme et le dessin des menuiseries ne doivent pas nuire à l'harmonie du bâtiment et doivent être en cohérence avec son époque de construction.

Les éventuelles créations ou modifications de façades commerciales se feront en respectant la structure de l'immeuble et notamment le rythme des points porteurs à rez-de-chaussée. Les devantures seront établies, de préférence en retrait du gros œuvre. Les couleurs employées doivent s'harmoniser avec les matériaux et les couleurs de façade et de leur environnement.

Clôtures

La hauteur totale des clôtures ne dépassera pas 2 mètres.

En bordure des voies ou espaces publics, les clôtures doivent présenter l'aspect :

- Soit d'un mur plein en pierre ou en matériaux enduits, dans ce cas l'enduit devra s'harmoniser avec celui de la construction principale. Il est recommandé que les murs soient surmontés d'un couronnement.
- Soit par un mur bahut d'une hauteur de 60 cm maximum, éventuellement surmonté d'une grille ou de lisses.

Les murs et les grilles existantes doivent, dans la mesure du possible, être conservés et restaurés sauf dans le cas d'un impératif technique lié à l'accès (notamment des services de secours) aux propriétés concernées.

Sur les emprises futures de la RN20, qui se trouveraient en différé de jouissance, dans l'attente du démarrage des travaux de requalification de l'axe, il est interdit de constituer de murs plein ou bahut. Seules sont autorisées les clôtures à claire-voie (aménagement léger n'induisant pas de démolition lourde).

En limites séparatives, les clôtures ne doivent pas présenter un aspect type plaques en béton.

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

Une part de **15% minimum** de la superficie du terrain doit être traitée en espace de pleine terre.

ZONE UR1

ZONE UR1

Cette zone est destinée à l'accueil de logements sous la forme de petits immeubles ou de maisons, elle peut accueillir aussi des activités artisanales, commerciales ou des bureaux.

Extrait du plan de zonage :



DISPOSITIONS APPLICABLES AUX ZONES URBAINES

ZONE UR1

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

1.1 – Tableau des destinations et sous destinations

Sous-destinations	Interdites	Autorisées	Autorisées sous conditions particulières...
HABITATION			
Logement		X	Les opérations de construction de logements comportant au minimum 10 logements doivent comprendre au moins 30 % de logements locatifs sociaux.
Hébergement		X	
COMMERCE 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	
Autre hébergement touristique	X		
Cinéma		X	
AUTRES ACTIVITÉS DES SECTEURS SECONDAIRES ET TERTIAIRES			
Industrie		X	A condition de ne pas créer de nuisances, en particulier phoniques, olfactives ou paysagères.
Entrepôt		X	A condition d'être rattachée à un commerce ou une activité principale.
Bureau		X	
Cuisine dédiée à la vente en ligne		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	

ZONE UR1

Lieux de culte		X	
Autres équipements recevant du public		X	
EXPLOITATIONS AGRICOLES ET FORESTIÈRES			
Exploitation agricole	X		
Exploitation forestière	X		

CHAPITRE 2 – CARACTERISTIQUES URBAINES, ARCHITECTURALES, ENVIRONNEMENTALES ET PAYSAGERES

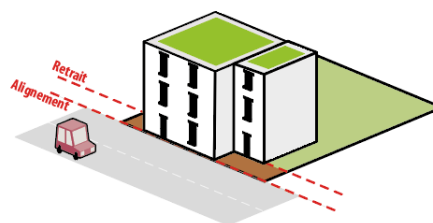
Implantation des constructions par rapport aux voies et emprises publiques ou privées

Dispositions générales :

En zone UR1, les constructions doivent être implantées en retrait en respectant une marge de retrait de 5,00 m minimum par rapport à l'alignement.

Les constructions à destination d'équipements publics collectifs ainsi que les constructions ou installations nécessaires au fonctionnement des services publics tels que l'assainissement, la distribution d'eau potable et d'énergie nécessaires à l'urbanisation peuvent être implantées :

- soit à l'alignement,
- soit avec un retrait compris entre 0 et 5 m de l'alignement.



Dispositions particulières :

Toutefois, en vis-à-vis de la RN 20, les constructions doivent respecter la marge de retrait figurant sur le document graphique.

Par ailleurs, toujours en vis-à-vis de la RN 20, les constructions doivent respecter un alignement obligatoire de 50% ou 75% minimum de la façade selon les tronçons (50% du nord de la commune au carrefour rue de Nozay/rue de Paris, et 75% depuis le carrefour rue de Nozay/rue de Paris jusqu'à la place de l'Europe).

Lorsque le terrain est situé à l'angle de la RN 20 et d'une voie donnant sur la RN 20, les constructions peuvent s'implanter à l'alignement de la voie.

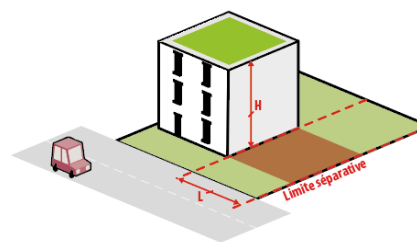
Implantation des constructions par rapport aux limites séparatives

Dispositions générales :

En zone UR1, les constructions peuvent être implantées sur les limites séparatives latérales ou en retrait.

En cas d'implantation en retrait la distance minimale de retrait est fixée à :

- $L=H$ (L= longueur de la marge de retrait, H= hauteur de la façade en vis-à-vis de la limite mesurée à l'égout ou à l'acrotère) avec au moins 8 m si la façade comporte des vues
- $L=H/2$ (L= longueur de la marge de retrait, H= hauteur de la façade en vis-à-vis de la limite mesurée à l'égout ou à l'acrotère) avec un minimum de 2,50 m si la façade ne comporte pas de vues



L = Hauteur au point le plus haut

ZONE UR1

Dispositions particulières :

Pour les piscines extérieures la marge de retrait est fixée à 2,50 m par rapport à toutes les limites séparatives.

Lorsque le terrain est situé à l'angle de la RN 20 et d'une voie donnant sur la RN 20, les constructions peuvent être implantées sur les limites séparatives latérales ou en retrait. En cas d'implantation en retrait la distance minimale de retrait est fixée :

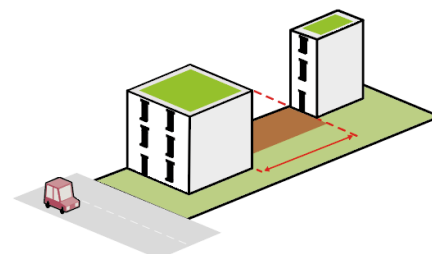
- 8 m si la façade comporte des vues
- $L=H/2$ avec un minimum de 2.50m si la façade ne comporte pas de vues.

Implantation des constructions les unes par rapport aux autres sur une même propriété

Dispositions générales :

En zone UR1, lorsque plusieurs bâtiments non mitoyens sont implantés sur une même propriété ils doivent respecter la règle de retrait suivante :

- $L=H$ (L= longueur de la marge de retrait, H= hauteur de la façade en vis-à-vis de la construction mesurée à l'égout ou à l'acrotère) avec au moins 8 m si l'une des deux façades comporte des vues ;
- $L=H/2$ (L= longueur de la marge de retrait, H= hauteur de la façade en vis-à-vis de la construction mesurée à l'égout ou à l'acrotère) avec un minimum de 2,50 m si aucune façade ne comporte de vues.



Dispositions particulières :

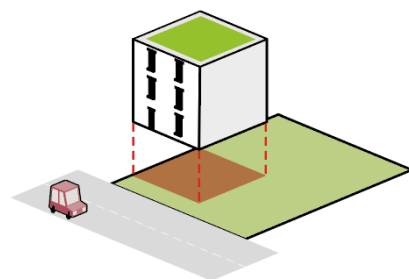
Il n'est pas fixé de règle minimum de retrait entre une construction principale et une construction annexe.

Dans le secteur concerné par l'OAP de l'allée des Ballades, lorsque plusieurs bâtiments non mitoyens sont implantés sur une même propriété ils doivent respecter la règle de retrait suivante :

- au moins 8 m si l'une des deux façades comporte des vues,
- au moins 2,50 m si aucune façade ne comporte de vues.

Emprise au sol

L'emprise au sol maximum autorisée est fixée à 50 % de l'unité foncière.



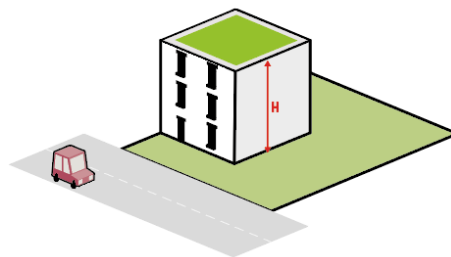
ZONE UR1

Hauteur maximale des constructions

Dispositions générales :

En zone UR1, la hauteur des constructions, mesurée en tous points de l'égout du toit ou du haut de l'acrotère par rapport au niveau naturel du sol, ne peut excéder celle qui est indiquée au document graphique.

Les combles sont aménageables sur un étage seulement de 3 mètres maximum.



Dispositions particulières :

Toutefois, pour les constructions situées de part et d'autre de l'emprise de la RN 20, la hauteur ne peut excéder 16 mètres au point le plus haut, soit R+4.

En cas de terrain en pente, se référer au lexique (définition de la hauteur à l'égout) pour les modalités de calcul de la hauteur.

Clôtures

La hauteur totale des clôtures ne dépassera pas 2 mètres. Toutefois, lorsque le terrain présente une hauteur supérieure au niveau du trottoir à l'aplomb de celui-ci, la hauteur totale de la clôture comptée à partir du niveau du trottoir peut atteindre 3 mètres maximum.

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

Une part de **20% minimum** de la superficie du terrain doit être traitée en espace de pleine terre.

Des dispositions concernant les plantations sont inscrites dans le chapitre des dispositions applicables en toutes zones.

ZONE UR2

ZONE UR2

Cette zone est plus particulièrement réservée aux habitations groupées réalisées sous la forme de maisons de ville.

Extrait du plan de zonage :



DISPOSITIONS APPLICABLES AUX ZONES URBAINES

ZONE UR2

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

1.1 – Tableau des destinations et sous destinations

Sous-destinations	Interdites	Autorisées	Autorisées sous conditions particulières...
HABITATION			
Logement		X	Les opérations de construction de logements comportant au minimum 10 logements doivent comprendre au moins 30 % de logements locatifs sociaux. Sous réserve que la surface respective de chaque logement créé par division d'un logement existant soit au minimum de 70 m² de surface de plancher (au titre de l'article L151-14 du Code de l'urbanisme) ;
Hébergement		X	
COMMERCE ET ACTIVITÉS DE SERVICES			
Artisanat et commerce de détail		X	Dans la limite de 150 m ² de surface de plancher et à condition d'être situées le long de voies de passage importantes (RD 446 et RD 35) et de ne pas créer de pollutions ou nuisances, en particulier phoniques, olfactives ou de circulation.
Restauration		X	
Commerce de gros		X	Dans la limite de 150 m ² de surface de plancher et à condition d'être situées le long de voies de passage importantes (RD 446 et RD 35) et de ne pas créer de pollutions ou nuisances, en particulier phoniques, olfactives ou de circulation.
Activités de services où s'effectue l'accueil d'une clientèle		X	
Hôtel		X	A condition d'être situées le long de voies de passage importantes (RD 446 et RD 35) et de ne pas créer de pollutions ou nuisances, en particulier phoniques, olfactives ou de circulation.
Autre hébergement touristique	X		
Cinéma		X	
AUTRES ACTIVITÉS DES SECTEURS SECONDAIRES ET TERTIAIRES			
Industrie		X	Dans la limite de 150 m ² de surface de plancher et à condition d'être situées le long de voies de passage importantes (RD 446 et RD 35) et de ne pas créer de pollutions ou nuisances, en particulier phoniques, olfactives ou de circulation.
Entrepôt		X	A condition d'être rattachée à un commerce ou une activité principale.
Bureau		X	Dans la limite de 150 m ² de surface de plancher et à condition d'être situées le long de voies de passage importantes (RD 446 et RD 35) et de ne pas créer de pollutions ou nuisances, en particulier phoniques, olfactives ou de circulation.

DISPOSITIONS APPLICABLES AUX ZONES URBAINES

ZONE UR2

Sous-destinations	Interdites	Autorisées	Autorisées sous conditions particulières...
Cuisine dédiée à la vente en ligne		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	
Lieux de culte		X	
Autres équipements recevant du public		X	
EXPLOITATIONS AGRICOLES ET FORESTIÈRES			
Exploitation agricole	X		
Exploitation forestière	X		

En dérogation à l'article R.151-21 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 au sein de cette zone sont appréciées au regard de chacun des lots.

CHAPITRE 2 – CARACTERISTIQUES URBAINES, ARCHITECTURALES, ENVIRONNEMENTALES ET PAYSAGERES

Implantation des constructions par rapport aux voies et emprises publiques

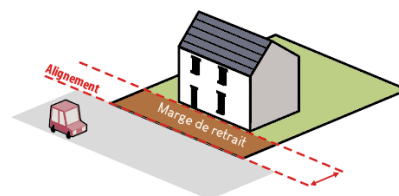
Dispositions générales :

Toute construction nouvelle doit être implantée à 9,00 m au moins de l'axe des voies et à 5,00 m au moins de l'alignement.

Dispositions particulières :

a) Si des marges de recul par rapport aux voies figurent au document graphique tout bâtiment nouveau doit être implanté au-delà de cette marge.

b) Si une limite maximale d'implantation des constructions est portée au document graphique, il est interdit d'implanter des constructions (hormis les annexes de petites dimensions comme les abris de jardins...) au-delà de cette limite.



ZONE UR2

Cette règle ne s'applique pas aux constructions et installations nécessaires aux services publics, tels que l'assainissement, la distribution d'eau potable et d'énergie nécessaires à l'urbanisation.

c) Le long de la route départementale 446, toute construction doit être implantée à 10 mètres de l'alignement, comme indiqué au document graphique.

Cette marge de retrait ne comprend pas les débords de toiture, les descentes d'eaux pluviales ni les éléments architecturaux (modénatures, corniches...).

d) Règle particulière applicable aux constructions existantes à la date d'application du présent règlement et implantées en tout ou partie dans les distances de retrait fixées aux alinéas précédents : l'extension de cette construction est autorisée dans le prolongement horizontal ou vertical de la construction existante, dans le respect des autres articles du règlement de la zone UR2.

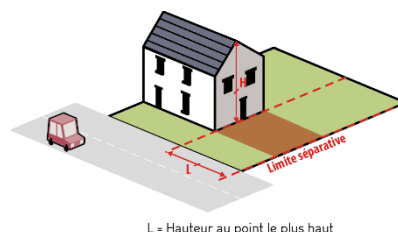
Implantation des constructions par rapport aux limites séparatives

Dispositions générales :

Les constructions en retrait doivent s'implanter à une distance égale :

- à au moins 8 m si la façade comporte des baies créant des vues
- à au moins 2,50 m dans le cas contraire.

En cas de retrait par rapport aux limites, les balcons faisant partie intégrante de la façade et créant des vues, ainsi que les terrasses surélevées, doivent être implantés à une distance au moins égale à 8 mètres.



Cette marge de retrait ne comprend pas les débords de toiture, les descentes d'eaux pluviales ni les éléments architecturaux (modénatures, corniches...)

Dispositions particulières :

a) Sur les terrains concernés par une bande de constructibilité repérée au règlement graphique :

Dans une bande de 25 m d'épaisseur comptée à partir de l'alignement ou de la marge de reculement lorsqu'elle est imposée par le document graphique, la construction est autorisée :

- soit jusqu'à l'une des limites séparatives latérales, par rapport à l'autre limite elle doit être implantée en retrait
- soit en retrait de ces limites.

Au-delà de la bande de 25 m, seuls les bâtiments annexes à l'habitation (garages, abris de jardin, abris pour le bois, auvent) peuvent être implantés en limite séparative ; la longueur maximale en mitoyenneté ne doit pas excéder 10,00 m.

- b) L'implantation des constructions et installations nécessaires aux services publics tels que l'assainissement, la distribution d'eau potable et d'énergie nécessaires à l'urbanisation devra être étudiée en fonction de la configuration du terrain, des possibilités techniques et de leur insertion dans le site. Aucune distance minimale n'est imposée pour l'implantation de ces constructions et installations.
- c) Ces règles ne s'appliquent pas aux constructions entièrement enterrées.
- d) Pour les piscines extérieures la marge de retrait est fixée à 2,50 m par rapport à toutes les limites séparatives.

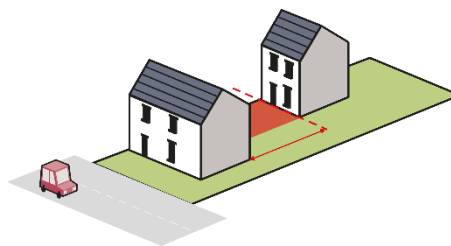
ZONE UR2

Implantation des constructions les unes par rapport aux autres sur une même propriété

Dispositions générales :

Une distance d'au moins 5,00 mètres est imposée entre deux bâtiments non contigus ; cette distance est portée à 8,00 mètres en face de toute baie créant des vues.

Il n'est pas fixé de règle minimum de retrait entre une construction principale et une construction annexe.



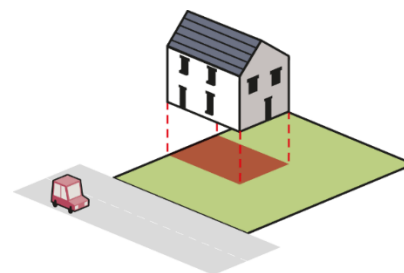
Dispositions particulières :

L'implantation des constructions et installations nécessaires aux services publics, tels que l'assainissement, la distribution d'eau potable et d'énergie nécessaires à l'urbanisation, devra être étudiée en fonction de la configuration du terrain, des possibilités techniques et de leur insertion dans le site. Aucune distance minimale n'est imposée pour l'implantation de ces constructions.

Emprise au sol

Dispositions générales :

L'emprise au sol maximum autorisée est fixée à 35 % de l'unité foncière.



Hauteur maximale des constructions

Dispositions générales :

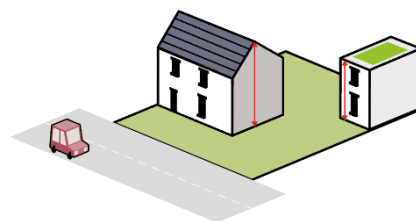
La hauteur maximale des constructions est indiquée sur le document graphique. Cette hauteur est mesurée par rapport au niveau naturel du sol, en tous points de l'égout du toit, en cas de toitures à pentes et de l'acrotère, en cas de toiture terrasse.

La hauteur du faîtage ne peut excéder de plus de 3 m la hauteur visée ci-dessus.

La hauteur des bâtiments annexes à l'habitation (garages, abris de jardin, abris pour le bois, auvent), non contigus au bâtiment principal, ne peut excéder 2,60 m à l'égout du toit et 5 m au faîtage.

Dispositions particulières :

En cas de terrain en pente, se référer au lexique (définition de la hauteur à l'égout) pour les modalités de calcul de la hauteur.



Aspect extérieur des constructions

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

ZONE UR2

Clôtures

La hauteur totale des clôtures ne dépassera pas 2 mètres. Toutefois, lorsque le terrain présente une hauteur supérieure au niveau du trottoir à l'aplomb de celui-ci, la hauteur totale de la clôture comptée à partir du niveau du trottoir peut atteindre 3 mètres maximum.

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

Une part de **30% minimum** de la superficie du terrain doit être traitée en espace de pleine terre.

Des dispositions concernant les plantations sont inscrites dans le chapitre des dispositions applicables en toutes zones.

ZONE UR3

ZONE UR3

Cette zone est réservée aux habitations individuelles implantées isolément.

La zone comprend un sous-secteur UR3* où s'applique une règle de hauteur différente.

Extrait du plan de zonage :



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

Tableau des destinations et sous destinations

Sous-destinations	Interdites	Autorisées	Autorisées sous conditions particulières...
HABITATION			
Logement		X	Les opérations de construction de logements comportant au minimum 10 logements doivent comprendre au moins 30 % de logements locatifs sociaux. Sous réserve que la surface respective de chaque logement créé par division d'un logement existant soit au minimum de 70 m² de surface de plancher (au titre de l'article L151-14 du Code de l'urbanisme) ;
Hébergement		X	
COMMERCE ET ACTIVITÉS DE SERVICES			
Artisanat et commerce de détail		X	A condition d'être limitées à 150 m ² de surface de plancher et de ne pas créer de pollutions et/ou de nuisances, en particulier phoniques, olfactives ou de circulation.
Restauration		X	
Commerce de gros	X		
Activités de services où s'effectue l'accueil d'une clientèle		X	
Hôtel		X	
Autre hébergement touristique	X		
Cinéma	X		
AUTRES ACTIVITÉS DES SECTEURS SECONDAIRES ET TERTIAIRES			
Industrie			A condition d'être limitées à 150 m ² de surface de plancher et de ne pas créer de pollutions et/ou de nuisances, en particulier phoniques, olfactives ou de circulation.
Entrepôt	X		
Bureau			A condition d'être limitées à 150 m ² de surface de plancher et de ne pas créer de pollutions et/ou de nuisances, en particulier phoniques, olfactives ou de circulation.
Cuisine dédiée à la vente en ligne	X		
Centre de congrès et d'exposition	X		
ÉQUIPEMENTS D'INTÉRÊT COLLECTIF ET SERVICES PUBLICS			
Locaux et bureaux des administrations publiques et assimilés		X	

DISPOSITIONS APPLICABLES AUX ZONES URBAINES

ZONE UR3

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	
Lieux de culte	X		
Autres équipements recevant du public		X	
EXPLOITATIONS AGRICOLES ET FORESTIÈRES			
Exploitation agricole	X		
Exploitation forestière	X		

En dérogation à l'article R.151-21 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 au sein de cette zone sont appréciées au regard de chacun des lots.

Toute construction nouvelle à l'intérieur des périmètres identifiés sur le plan de zonage comme Zone Non Aedificandi hors extension à rez-de-chaussée des constructions existantes dans la limite de 50 m² de surface de plancher.

CHAPITRE 2 – CARACTERISTIQUES URBAINES, ARCHITECTURALES, ENVIRONNEMENTALES ET PAYSAGERES

Implantation des constructions par rapport aux voies et emprises publiques ou privées

Dispositions générales :

Toute construction doit être implantée en recul de **8 mètres** minimum de l'alignement.

Dispositions particulières :

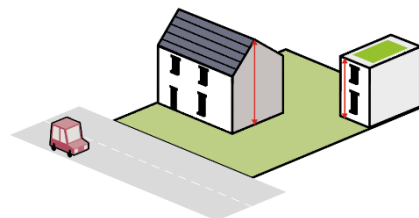
Cette règle ne s'applique pas aux constructions et installations nécessaires aux services publics, tels que l'assainissement, la distribution d'eau potable et d'énergie nécessaires à l'urbanisation. En conséquence, aucune règle minimale n'est imposée pour l'implantation de ces constructions ou installations.

Cette marge de retrait ne comprend pas les débords de toiture, les descentes d'eaux pluviales ni les éléments architecturaux (modénatures, corniches...).

Si une limite maximale d'implantation des constructions est portée au document graphique il est interdit d'implanter des constructions au-delà de cette limite.

Règle particulière applicables aux constructions existantes à la date d'application du présent règlement et implantées en tout ou partie dans les distances de retrait fixées aux alinéas précédents : l'extension de cette construction est autorisée dans le prolongement horizontal ou vertical de la construction existante, dans le respect des autres dispositions du règlement de la zone UR.

Lorsque le terrain est situé à l'angle de deux voies, un recul minimum est imposé sur l'une des deux voies. Il est fixé à 10 mètres de l'axe de la voie. En vis-à-vis de l'autre voie, une implantation en retrait avec un minimum de 4 mètres de l'alignement est admise.



Implantation des constructions par rapport aux limites séparatives

Dispositions générales :

Les constructions sont obligatoirement implantées en retrait par rapport aux limites séparatives.

La marge minimum de retrait est fixée à :

- 8,00 m si la façade comporte des baies créant des vues,
- 4,00 m dans le cas contraire.

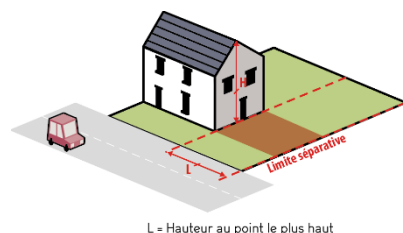
Dispositions particulières :

Cette règle ne s'applique pas aux constructions totalement enterrées ni aux constructions annexes qui peuvent être implantées en limite séparative, à condition que leur hauteur en mitoyenneté soit inférieure à 2,60 mètres.

Pour les piscines extérieures la marge de retrait est fixée à 2,50 m par rapport à toutes les limites séparatives.

En cas de retrait par rapport aux limites, les balcons et terrasses surélevées faisant partie intégrante de la façade et créant des vues directes, doivent être implantés à une distance minimum de 8 mètres.

Cette marge de retrait ne comprend pas les débords de toiture, les descentes d'eaux pluviales ni les éléments architecturaux (modénatures, corniches...)



ZONE UR3

Règle particulière applicables aux constructions existantes à la date d'application du présent règlement et implantées en tout ou partie dans les distances de retrait fixées aux alinéas précédents : l'extension de cette construction est autorisée dans le prolongement horizontal ou vertical de la construction existante, dans le respect des autres articles du règlement de la zone UR.

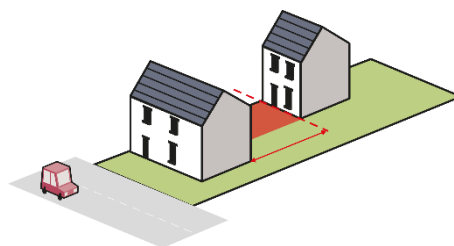
L'implantation des constructions et installations nécessaires aux services publics, tels que l'assainissement, la distribution d'eau potable et d'énergie nécessaires à l'urbanisation, devra être étudiée en fonction de la configuration du terrain, des possibilités techniques et de leur insertion dans le site. Aucune distance minimale n'est imposée pour l'implantation de ces constructions.

Implantation des constructions les unes par rapport aux autres sur une même propriété

Dispositions générales :

Une distance d'au moins **5 mètres** est imposée entre 2 bâtiments non contigus ; cette distance est portée à **16 mètres** en face de toute baie créant des vues directes.

Il n'est pas fixé de règle minimum de retrait entre une construction principale et une construction annexe.



Dispositions particulières :

L'implantation des constructions et installations nécessaires aux services publics, tels que l'assainissement, la distribution d'eau potable et d'énergie nécessaires à l'urbanisation, doivent être étudiées en fonction de la configuration du terrain, des possibilités techniques et de leur insertion dans le site. Aucune distance minimale n'est imposée pour l'implantation de ces constructions ou installations.

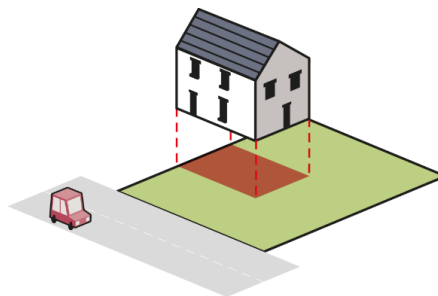
Emprise au sol maximale des constructions

Dispositions générales :

L'emprise au sol maximum autorisée est fixée à 25 % de l'unité foncière.

Dispositions particulières :

En application de l'article L 151-28 du Code de l'urbanisme, l'emprise au sol est majorée pour les constructions qui comportent des logements locatifs sociaux au sens de l'article 55 de la loi SRU. Cette majoration peut se faire avec un maximum de 30% par rapport à l'emprise au sol autorisée en application de l'alinéa précédent.



Pour chaque opération, cette majoration ne peut être supérieure au rapport entre le nombre de logements locatifs sociaux et le nombre total des logements de l'opération.

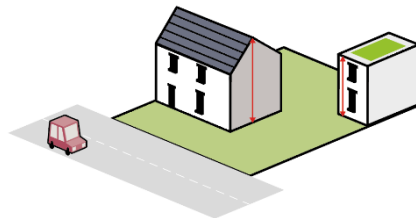
ZONE UR3

Hauteur maximum des constructions

Dispositions générales :

La hauteur maximale des constructions est indiquée sur le document graphique. Cette hauteur est mesurée par rapport au niveau naturel du sol, en tous points de l'égout du toit, en cas de toitures à pentes et de l'acrotère, en cas de toiture terrasse.

La hauteur du faîtage ne peut excéder de plus de 3 m la hauteur visée ci-dessus, sauf si une indication contraire figure au document graphique.



La hauteur maximale des constructions peut être utilisée jusqu'aux trois quarts de l'emprise au sol maximum autorisée sur le terrain en application des dispositions relatives à l'emprise au sol des constructions. Au-delà de cette proportion, la hauteur de la construction est fixée à 4 mètres au point le plus haut.

La hauteur des bâtiments annexes à l'habitation (garages, abris de jardin, abris pour le bois, auvent), non contigus au bâtiment principal, ne peut excéder 2,60 m à l'égout du toit et 5 m au faîtage.

Les combles sont aménageables sur un niveau uniquement.

Dispositions particulières :

En sous-secteur UR3*, la hauteur du faîtage ou de l'acrotère de l'attique en cas de toiture terrasse ne peut excéder de plus de 5 m la hauteur visée ci-dessus, sauf si une indication contraire figure au document graphique.

En sous-secteur UR3*, la hauteur des bâtiments annexes à l'habitation (garages, abris de jardin, abris pour le bois, auvent), non contigus au bâtiment principal, ne peut excéder 2,60 m à l'égout du toit et 5 m au faîtage.

En cas de terrain en pente, se référer au lexique (définition de la hauteur à l'égout) pour les modalités de calcul de la hauteur.

Aspect extérieur des constructions

Composition générale et volumétrie des constructions

Tout projet architectural doit s'intégrer dans son environnement urbain.

Les constructions nouvelles peuvent :

- soit reprendre les caractéristiques de l'architecture rurale de l'Île-de-France,
- soit adopter un parti pris architectural contemporain de qualité, sous réserve que le projet s'intègre dans le bâti avoisinant.

Par ailleurs le rapport entre la hauteur à l'égout à l'acrotère (H) et la longueur de la façade la plus courte (L) ne doit pas être supérieur à 1 ($H/L < 1$).

Les toitures

Les lucarnes, les châssis ou fenêtres de toit, panneaux solaires ou photovoltaïques en toiture doivent être intégrés à la conception d'ensemble de la construction.

ZONE UR3

Les panneaux solaires doivent être implantés en longueur, soit au plus près du faîtage, soit au plus près de l'égout du toit, de préférence sur toute la longueur de la toiture.

Sont interdits : les toitures présentant l'aspect suivant : toitures ondulées, ou composées de larges plaques uniformes d'aspect plastique ou asphalté.

Les façades

Les façades des constructions doivent présenter un aspect général en harmonie avec l'environnement.

L'emploi à nu de matériaux destinés à être recouverts (d'aspect parpaings, plaques de béton, carreaux de plâtre, etc.) est interdit.

Les différentes couleurs des façades (maçonnerie, menuiseries, encadrements, volets, etc.), doivent s'harmoniser entre elles sur la base du nuancier existant.

L'accrochage d'installations techniques (climatisation, ventilation, chauffage, VMC, etc.) est interdit en façade sur voie publique.

Les caissons de volets roulants doivent être dissimulés.

Les matériaux destinés à être recouverts ne doivent pas être laissés apparents que ce soit pour les façades des constructions ou pour les clôtures.

Les éléments techniques

Les coffrets de branchement aux réseaux (électricité, gaz, etc.) et les ouvrages techniques (climatisation, chauffage, ventilation, etc.) doivent être intégrés au bâti et ne pas former de saillie sur la voie publique.

Les dispositifs d'émission ou de réception de signaux radioélectriques (antennes, paraboles, etc.) doivent être installés en toiture de la façon la moins visible possible de l'espace public et ne pas porter atteinte à la qualité du site. La pose sur la souche de la cheminée doit être privilégiée.

Les clôtures et les portails

La hauteur totale des clôtures ne dépassera pas 2 mètres. Toutefois, lorsque le terrain présente une hauteur supérieure au niveau du trottoir à l'aplomb de celui-ci, la hauteur totale de la clôture comptée à partir du niveau du trottoir peut atteindre 3 mètres maximum.

Le dispositif de clôture, les matériaux et les couleurs doivent être choisis en harmonie avec les bâtiments et clôtures existantes à proximité.

Clôtures en limite de voies et emprises publiques :

Les clôtures seront réalisées :

- Soit sous la forme d'un mur plein d'une hauteur maximum de 2 mètres.
- Par un barreaudage simple qui ménage des transparences visuelles
- Soit sous la forme d'un mur « bahut » d'une hauteur maximum de 0,60m éventuellement surmonté d'un grillage, de grilles ou de lisses, l'ensemble ne devant excéder une hauteur de 2 mètres. La proportion plein/vider sera de 1/3, 2/3.

Les parties pleines des clôtures seront réalisées soit en pierre, soit recouvertes d'un enduit à l'ancienne. Si le niveau du terrain est supérieur au niveau de la rue, la hauteur de la clôture sera calculée côté terrain.

Clôtures en limites séparatives :

La hauteur est limitée à 2 mètres.

ZONE UR3

Portails et portillons :

Les portails et portillons doivent être de matériau et de teinte assortis à la clôture, de forme simple, en harmonie avec les bâtiments et clôtures avoisinantes.

Leur hauteur ne doit pas excéder 2 mètres ; sauf nécessité technique, leur largeur ne doit pas excéder 3,5 mètres.

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

Une part de **50% minimum** de la superficie du terrain doit être traitée en espace de pleine terre.

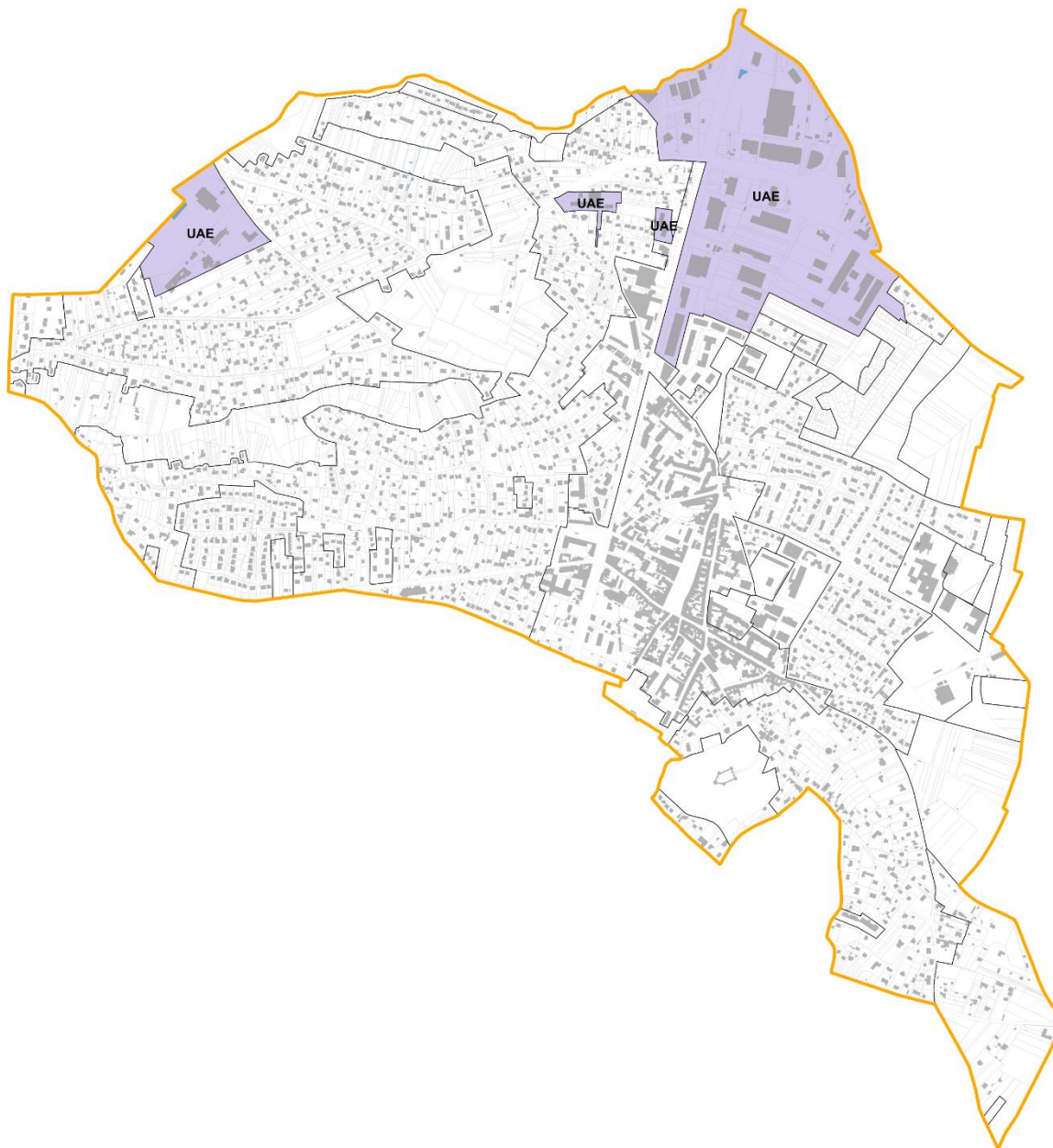
Des dispositions concernant les plantations sont inscrites dans le chapitre des dispositions applicables en toutes zones.

ZONE UAE

ZONE UAE

La zone UAE est destinée à recevoir des constructions et installations destinées aux bureaux, commerces, artisanat et services.

Extrait du plan de zonage :



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

Tableau des destinations et sous destinations

Sous-destinations	Interdites	Autorisées	Autorisées sous conditions particulières...
HABITATION			
Logement			Les constructions à usage d'habitation à condition qu'elles soient destinées aux personnes dont la présence est indispensable pour assurer le fonctionnement ou le gardiennage des installations.
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	
Autre hébergement touristique		X	
Cinéma			
AUTRES ACTIVITÉS DES SECTEURS SECONDAIRES ET TERTIAIRES			
Industrie		X	
Entrepôt		X	
Bureau		X	
Cuisine dédiée à la vente en ligne		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	

DISPOSITIONS APPLICABLES AUX ZONES URBAINES

ZONE UAE

Lieux de culte	X		
Autres équipements recevant du public		X	
EXPLOITATIONS AGRICOLES ET FORESTIÈRES			
Exploitation agricole	X		
Exploitation forestière	X		

CHAPITRE 2 – CARACTERISTIQUES URBAINES, ARCHITECTURALES, ENVIRONNEMENTALES ET PAYSAGERES

Implantation des constructions par rapport aux voies et emprises publiques ou privées

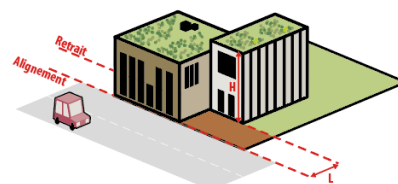
Dispositions générales :

Les constructions doivent être implantées en retrait en respectant une marge de retrait de 5,00 m minimum par rapport à l'alignement.

Les constructions à destination d'équipements publics collectifs ainsi que les constructions ou installations nécessaires au fonctionnement des services publics tels que l'assainissement, la distribution d'eau potable et d'énergie nécessaires à l'urbanisation peuvent être implantées :

- soit à l'alignement,
- soit avec un retrait compris entre 0 et 5 m de l'alignement.

Toutefois, en vis-à-vis de la RN 20, les constructions doivent respecter la marge de retrait figurant sur le document graphique. Par ailleurs, toujours en vis-à-vis de la RN 20, les constructions doivent respecter un alignement obligatoire de 50% minimum de la façade.

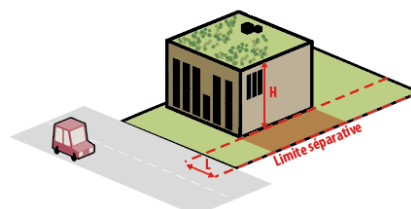


Implantation des constructions par rapport aux limites séparatives

Dispositions générales :

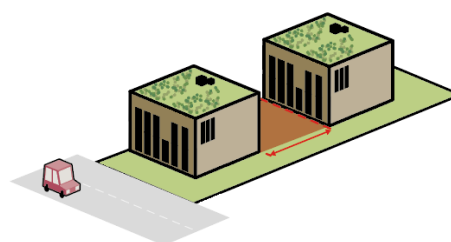
Les constructions peuvent être implantées sur les limites séparatives latérales ou en retrait.

En cas d'implantation en retrait la distance minimale de retrait est fixée à 5 mètres.



Implantation des constructions les unes par rapport aux autres sur une même propriété

Il n'est pas fixé de règle.

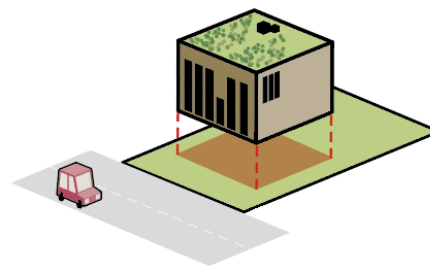


ZONE UAE

Emprise au sol maximale des constructions

Dispositions générales :

L'emprise au sol maximum est fixée à 75 % de la surface de l'unité foncière.

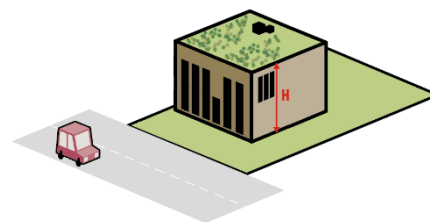


Hauteur maximum des constructions

Dispositions générales :

La hauteur des constructions, mesurée par rapport au niveau naturel du sol, à l'exclusion des cheminées, et autres installations jugées indispensables pour le bon fonctionnement de l'activité, ne peut dépasser celle indiquée au document graphique.

La hauteur maximale des constructions situées de part et d'autre de l'emprise de la RN 20 est fixée à 16 mètres à l'égout ou à l'attique et 20 mètres au point le plus haut.



Aspect extérieur des constructions

Les installations pouvant être sources de nuisances seront masquées par des plantations à feuillage persistant.

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

Une part de **15% minimum** de la superficie du terrain doit être traitée en espace de pleine terre.

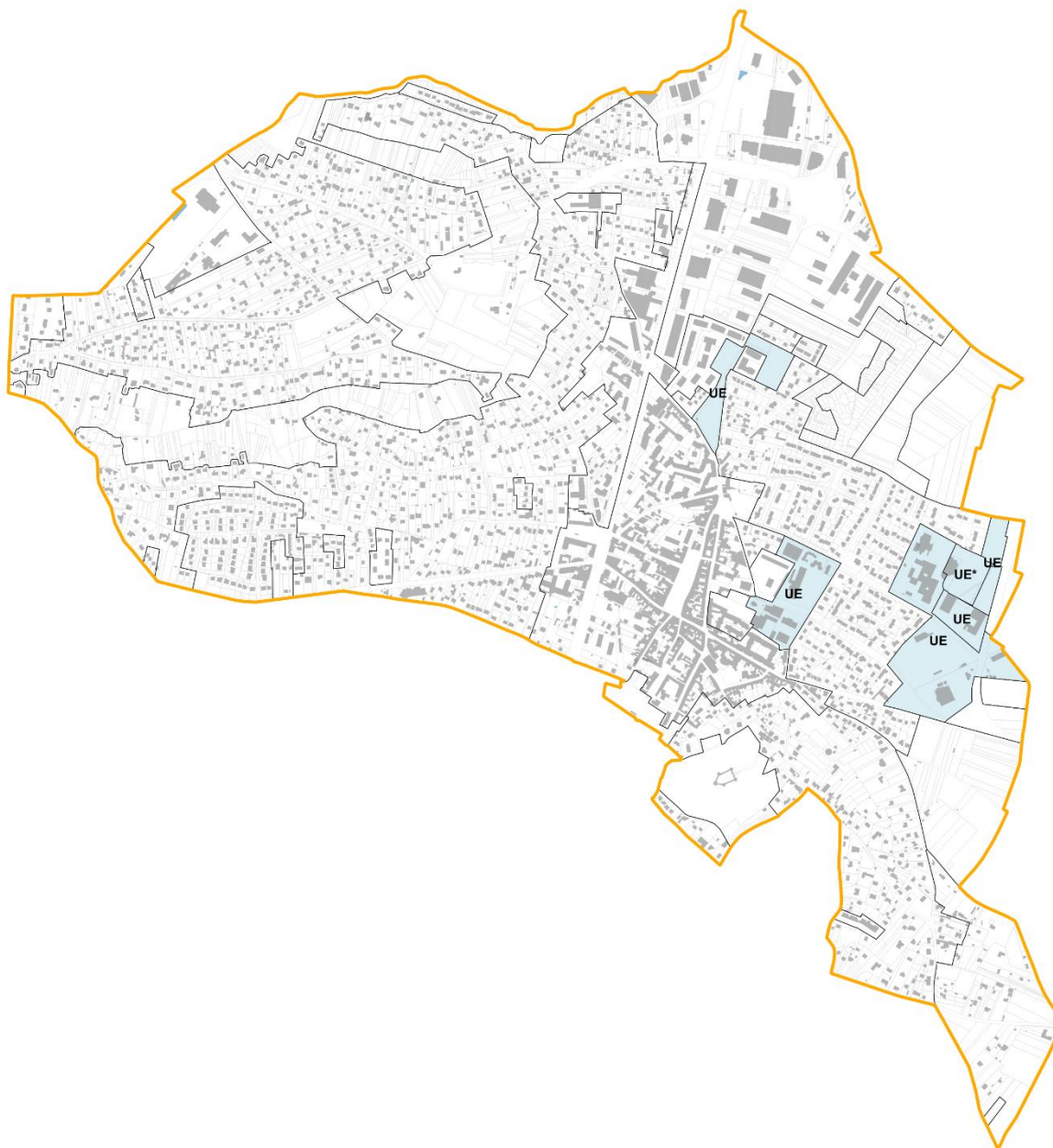
Des dispositions concernant les plantations sont inscrites dans le chapitre des dispositions applicables en toutes zones.

ZONE UE

ZONE UE

Cette zone est destinée à recevoir principalement des constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif. Les réalisations doivent être particulièrement étudiées pour permettre une bonne insertion dans le site, le paysage et l'environnement général immédiat où elles doivent trouver place. Quelques constructions à usage d'habitation, étroitement liées à ces réalisations, peuvent être implantées de manière mesurée.

Extrait du plan de zonage :



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

Tableau des destinations et sous destinations

Sous-destinations	Interdites	Autorisées	Autorisées sous conditions particulières...
HABITATION			
Logement			A condition d'être destiné aux personnes dont la présence est indispensable au fonctionnement ou au gardiennage des installations.
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		
Autre hébergement touristique	X		
Cinéma	X		
AUTRES ACTIVITÉS DES SECTEURS SECONDAIRES ET TERTIAIRES			
Industrie	X		
Entrepôt	X		
Bureau	X		
Cuisine dédiée à la vente en ligne	X		
Centre de congrès et d'exposition	X		
ÉQUIPEMENTS D'INTÉRÊT COLLECTIF ET SERVICES PUBLICS			
Locaux et bureaux des administrations publiques et assimilés		X	les constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif sont autorisées dans l'ensemble de la zone, sous-secteurs compris et que les travaux de maintenance ou de modification de ces ouvrages sont donc également autorisés pour des exigences fonctionnelles et/ou techniques.
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	

DISPOSITIONS APPLICABLES AUX ZONES URBAINES

ZONE UE

Équipements sportifs		X	
Lieux de culte	X		
Autres équipements recevant du public		X	
EXPLOITATIONS AGRICOLES ET FORESTIÈRES			
Exploitation agricole	X		
Exploitation forestière	X		

Sont également admises sur l'ensemble de la zone :

Les constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif sont autorisées dans l'ensemble de la zone, sous-secteurs compris, les travaux de maintenance ou de modification de ces ouvrages sont donc également autorisés pour des exigences fonctionnelles et/ou techniques.

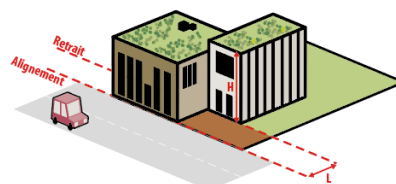
CHAPITRE 2 – CARACTERISTIQUES URBAINES, ARCHITECTURALES, ENVIRONNEMENTALES ET PAYSAGERES

Implantation des constructions par rapport aux voies et emprises publiques ou privées

Dispositions générales :

Toute construction doit être implantée à 5 m au moins de l'alignement des voies, sauf indication contraire portée au document graphique.

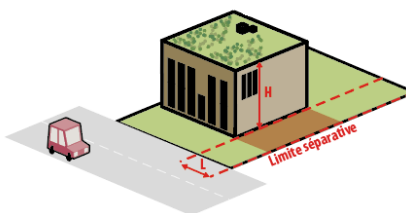
Cette règle ne s'applique pas aux constructions et installations nécessaires aux services publics, tels que l'assainissement, la distribution d'eau potable et d'énergie nécessaires à l'urbanisation. En conséquence, aucune règle minimale n'est imposée pour l'implantation de ces constructions ou installations.



Implantation des constructions par rapport aux limites séparatives

Dispositions générales :

La largeur des marges de reculement, séparant un bâtiment des limites de la propriété sur laquelle il est édifié, sera au moins égale à 8 m, s'il présente des baies créant des vues et à 4 m dans le cas contraire.

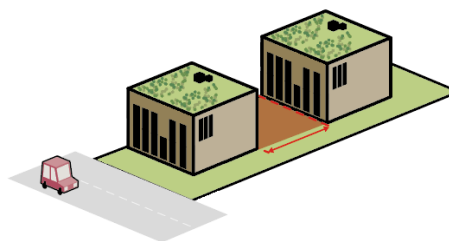


Implantation des constructions les unes par rapport aux autres sur une même propriété

Dispositions générales :

Deux constructions non contiguës doivent être implantées à une distance l'une de l'autre au moins égale à 8,00 m lorsqu'il existe des baies créant des vues.

Toutefois, il n'est pas fixé de règle minimum de retrait entre une construction principale et une construction annexe.



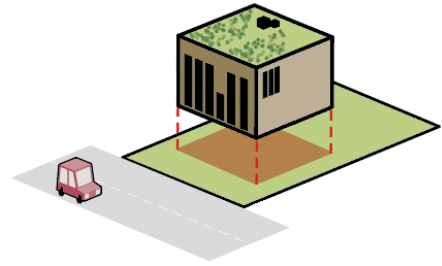
L'implantation des constructions et installations nécessaires aux services publics, tels que l'assainissement, la distribution d'eau potable et d'énergie nécessaires à l'urbanisation, devra être étudiée en fonction de la configuration du terrain, des possibilités techniques et de leur insertion dans le site. Aucune distance minimale n'est imposée pour l'implantation de ces constructions ou installations.

ZONE UE

Emprise au sol maximale des constructions

Dispositions générales :

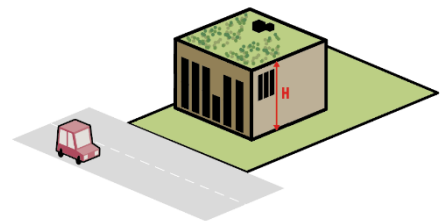
L'emprise au sol est fixée à 80 % maximum de la surface de l'unité foncière.



Hauteur maximum des constructions

Dispositions générales :

La hauteur maximum des constructions mesurée au point le plus haut ne peut excéder la valeur indiquée au document graphique.



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

Une part de **15% minimum** de la superficie du terrain doit être traitée en espace de pleine terre.

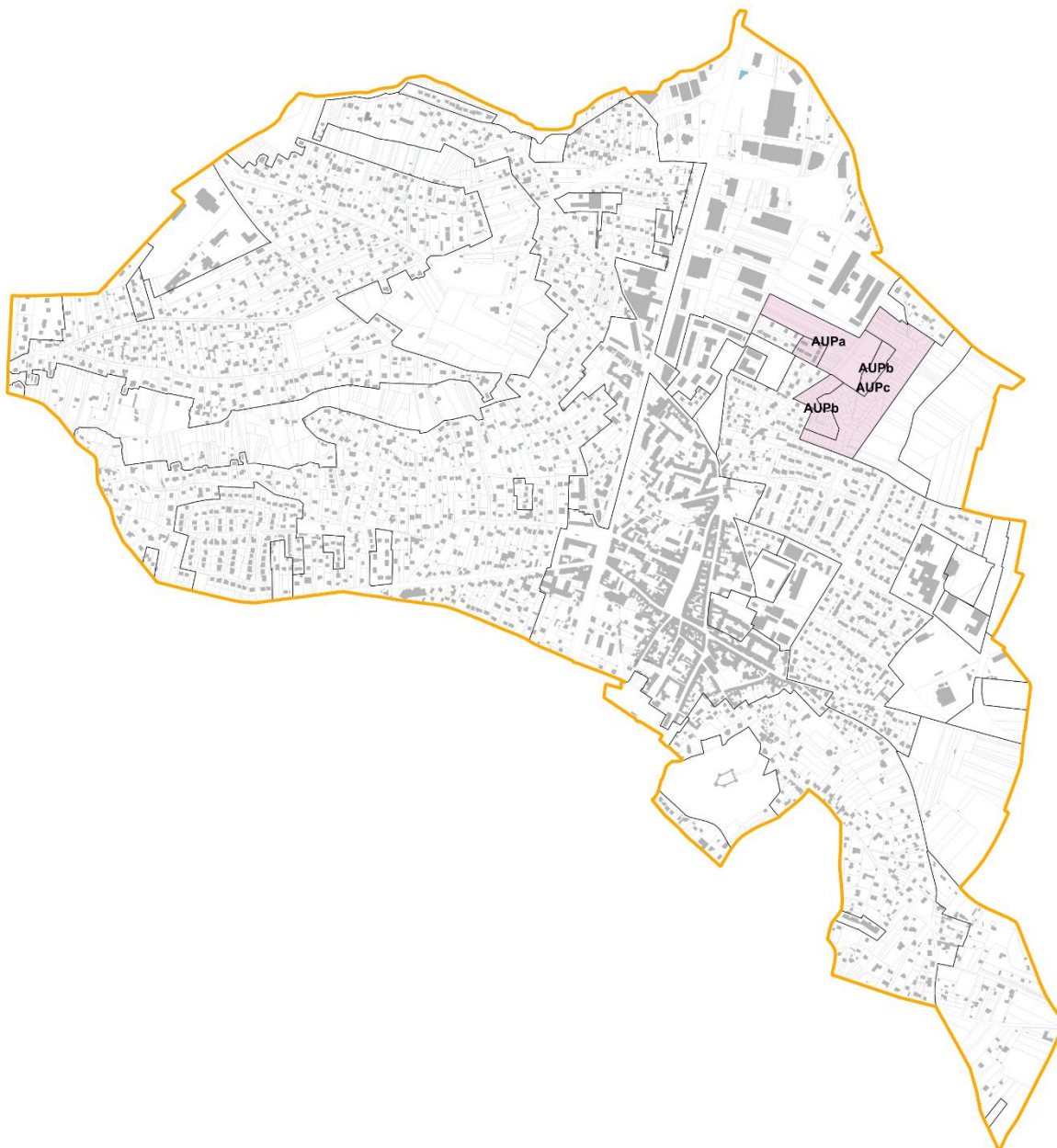
Des dispositions concernant les plantations sont inscrites dans le chapitre des dispositions applicables en toutes zones.

ZONE AUP

ZONE AUp

Cette zone correspond à un secteur d'aménagement d'ensemble, permettant la réalisation de logements diversifiés. Trois sous-secteurs (AUPa, AUPb et AUPc), différenciés par les caractéristiques générales des futures constructions, sont envisagés.

Extrait du plan de zonage :



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

Tableau des destinations et sous destinations

Sous-destinations	Interdites	Autorisées	Autorisées sous conditions particulières...
HABITATION			
Logement		X	
Hébergement		X	
COMMERCES ET ACTIVITÉS DE SERVICES			
Artisanat et commerce de détail			A condition de ne pas créer de nuisances, en particulier phoniques, olfactives ou paysagères.
Restauration		X	
Commerce de gros			A condition de ne pas créer de nuisances, en particulier phoniques, olfactives ou paysagères.
Activités de services où s'effectue l'accueil d'une clientèle		X	
Hôtel	X		
Autre hébergement touristique	X		
Cinéma		X	
AUTRES ACTIVITÉS DES SECTEURS SECONDAIRES ET TERTIAIRES			
Industrie	X		
Entrepôt	X		
Bureau		X	
Cuisine dédiée à la vente en ligne	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	
Lieux de culte	X		

DISPOSITIONS APPLICABLES AUX ZONES URBAINES

ZONE AUP

Autres équipements recevant du public		X	
EXPLOITATIONS AGRICOLES ET FORESTIÈRES			
Exploitation agricole	X		
Exploitation forestière	X		

Sont également autorisées : les équipements techniques liés à l'électromobilité de type bornes de recharge.

CHAPITRE 2 – CARACTERISTIQUES URBAINES, ARCHITECTURALES, ENVIRONNEMENTALES ET PAYSAGERES

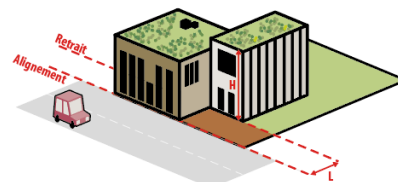
Implantation des constructions par rapport aux voies et emprises publiques ou privées

Dispositions générales :

Le retrait des constructions est mesuré perpendiculairement depuis chaque point de la façade jusqu'à l'alignement actuel ou projeté.

Les constructions à usage principal seront implantées :

- **En sous-secteurs AUPa et AUPb** : de l'alignement à 3 mètres de ce dernier.
- **En sous-secteur AUPc** : dans une bande, allant de l'alignement à 10 mètres de ce dernier.



Dispositions particulières :

Des dispositions différentes sont admises dans le cas de programme de constructions présentant une unité architecturale (permis ou/et programme groupé).

Dans le cas d'un terrain bordé par plusieurs voies, les constructions sont soumises à la règle générale sur au moins l'une de ces voies. La limite avec les autres voies peut alors être considérée comme une limite séparative pour laquelle s'appliquera la disposition générale.

Implantation des constructions par rapport aux limites séparatives

Dispositions générales :

En sous-secteur AUPa, la construction principale sera implantée soit sur une seule limite séparative, soit en retrait des limites.

En cas de retrait, les constructions doivent être implantées à :

- au moins 8 mètres lorsque la façade ou le pignon comporte des vues. Les balcons et terrasses, d'une hauteur supérieure à 0,60 mètres du terrain naturel, sont assimilés à des vues et doivent respecter les règles de retrait. Les portes pleines ne sont pas assimilées à des vues.
- au moins 4 mètres en cas de façade ou de pignon aveugles.

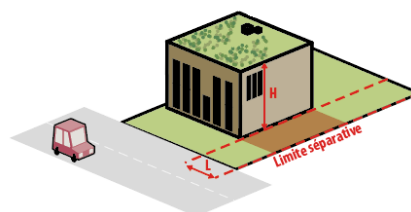
Les annexes pourront également s'implanter en limite séparative.

En sous-secteurs AUPb, la construction principale sera implantée soit sur une seule limite séparative, soit sur les deux limites.

En cas de retrait, les constructions doivent être implantées à :

- au moins 6 mètres lorsque la façade ou le pignon comporte des vues.
- au moins 2,5 mètres en cas de façade ou de pignon aveugles.

En sous-secteur AUPc, la construction principale sera implantée soit sur une limite séparative, soit en retrait des deux limites.



ZONE AUP

En cas de retrait, les constructions doivent être implantées à :

- au moins 6 mètres lorsque la façade ou le pignon comporte des vues.
- au moins 2,5 mètres en cas de façade ou de pignon aveugles.

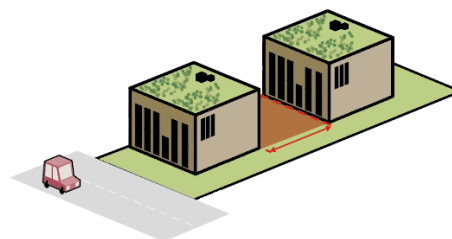
Dispositions particulières :

Les équipements publics ou privés d'intérêt collectif et les ouvrages techniques liés à la sécurité, à un service public, à la distribution d'énergie tels que les transformateurs, peuvent être implantés en limite séparative ou en retrait sans minimum de recul.

Les bâtiments annexes de moins de 20m² de surface de plancher pourront être édifiés en limite séparative ou à au moins 1 m de celle-ci.

Implantation des constructions les unes par rapport aux autres sur une même propriété

Non règlementé.

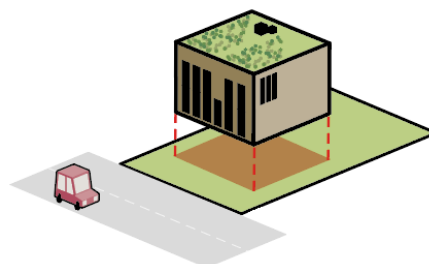


Emprise au sol maximale des constructions

Dispositions générales :

En sous-secteur AUPa, l'emprise au sol des constructions (y compris annexes) ne peut excéder 65% de la superficie totale du terrain.

En sous-secteur AUPb et AUPc, l'emprise au sol des constructions (y compris annexes) ne peut excéder 50% de la superficie totale du terrain.



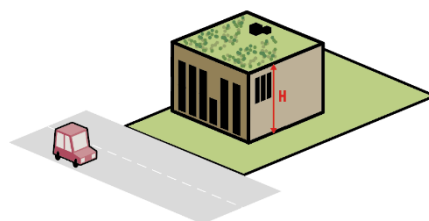
Hauteur maximum des constructions

Dispositions générales :

En sous-secteur AUPa, la hauteur des constructions principales est limitée à R+2 avec toiture plate (10,00 m à l'acrotère), toutefois cette hauteur peut être ponctuellement dépassée pour des édicules techniques situés sur la toiture terrasse, si les nécessités techniques l'exigent.

Dans le cas de terrain en pente, la hauteur maximale des constructions est mesurée, soit par rapport au point médian du bâtiment, soit par rapport au niveau de la rue de Longpont.

Pour les annexes non contiguës, la hauteur des constructions de toute nature est limitée à 4,5 mètres au faîtiage à 2,50 mètres de la limite séparative ou à 3,50 mètres à moins d'1 mètre de la limite séparative.



ZONE AUP

Ces dispositions ne s'appliquent pas aux constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif.

En sous-secteur AUPb, la hauteur des constructions principales est limitée à R+1+Combles non aménageables (6,20 m à l'égout du toit et 9,20 m au faîtage) ou à R+1 avec toiture plate (7,00 m à l'acrotère).

Pour les annexes non contiguës, la hauteur des constructions de toute nature est limitée à 4,5 mètres au faîtage à 2,50 mètres de la limite séparative ou à 3,50 mètres à moins d'1 mètre de la limite séparative.

Ces dispositions ne s'appliquent pas aux constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif.

En sous-secteur AUPc, la hauteur des constructions principales est limitée à R+Combles aménageables (5,00 m à l'égout du toit et 8,00 m au faîtage).

Pour les annexes non contiguës, la hauteur des constructions de toute nature est limitée à 4,5 mètres au faîtage à 2,50 mètres de la limite séparative ou à 3,50 mètres à moins d'1 mètre de la limite séparative.

Ces dispositions ne s'appliquent pas aux constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif.

Aspect extérieur des constructions

Dispositions générales applicables à tous types de construction

Les projets seront étudiés pour être en accord avec l'environnement naturel et bâti. Ils doivent présenter une simplicité dans les proportions des volumes et des détails d'architectures, une bonne implantation et orientation, une harmonie des couleurs, comme un choix des matériaux de construction à faible incidence sur l'environnement et la santé des habitants.

Ces matériaux seront à forte performance thermique procurant un meilleur confort tout en limitant l'utilisation des sources de chauffage en hiver et de climatisation en été.

Le pétitionnaire devra veiller à optimiser les apports en lumière naturelle et en ensoleillement tout en évitant les éblouissements, afin de limiter les sources artificielles. Il prêtera une attention particulière à profiter de l'ensoleillement hivernal et de son apport calorifique tout en maîtrisant les risques de surchauffe d'été.

Toitures

En cas de toiture à pentes (à l'exception du secteur AUPa), le degré de pente sera compris entre 35 et 45°, à l'exception des toitures dites "à la Mansard". Toutefois, un degré de pente différent est autorisé pour les annexes ou vérandas.

Dans le cas de toitures en tuiles, les matériaux de couverture doivent avoir l'aspect de tuiles plates petit moule, sauf si la cohérence architecturale avec le bâti existant justifie un autre choix.

L'utilisation du zinc et de produits verriers est autorisée.

Il est recommandé de « végétaliser » une partie de ces toitures pour améliorer le confort thermique de la construction et réduire le ruissellement de l'eau pluviale.

Il est rappelé que dans le cas où le choix d'une construction B.B.C. était retenu, ce dernier devrait s'accompagner d'une réalisation architecturale réfléchie et de qualité, capable de se distancier des stéréotypes de l'architecture pavillonnaire conventionnelle. Les références à une architecture néo-régionale sont à éviter.

ZONE AUP

Ouvertures

Les ouvertures seront positionnées en fonction de la course du soleil et du paysage. Toutes les ouvertures ne seront pas forcément des ouvrants. Les ouvrants à la française (pont thermique) seront privilégiés. Les volets roulants doivent être de teinte identique aux menuiseries.

Les menuiseries : Les couleurs doivent être choisies de manière à s'harmoniser avec la teinte des enduits et avec l'environnement de la construction. Pour les volets roulants, les coffres seront placés à l'intérieur de la construction.

Les façades seront architecturalement composées. Les serres et véranda (apport thermique) doivent être étudiées dès la conception générale.

Clôtures

Clôtures sur rue :

Les clôtures sur rue ou sur espaces publics pourront être composées soit d'une grille ou d'un grillage, qui peut être doublé d'une haie. Les portails et portillons ne doivent pas excéder la hauteur totale de la clôture et doivent s'intégrer de manière harmonieuse avec le dispositif de clôture. La hauteur maximum de la clôture est fixée à 1,80 m.

Les clôtures sur rue ou espace public, rue Dame Hodierne, peuvent être composées d'un muret en pierre ou en maçonnerie enduite, éventuellement surmonté d'une grille, grillage ou lisse en bois peinte, pouvant être doublés d'une haie.

Clôtures en limites séparatives :

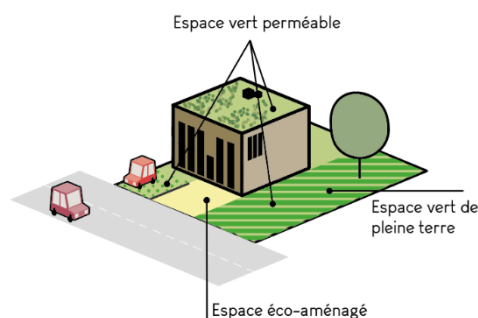
Les clôtures en limites séparatives seront composées, soit d'une grille ou d'un grillage, qui peut être doublé d'une haie, soit d'un dispositif composé de matériaux composites ou de métal (fer, aluminium) peint sur les deux cotés d'une couleur qui s'intègre de manière harmonieuse dans le paysage. La hauteur maximum de la clôture est fixée à 1,80 m.

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

Les plantations existantes doivent, si possible, être maintenues, sinon des plantations de remplacement seront réalisées.

Les aires de stationnement doivent être plantées. Afin de ne pas accentuer l'imperméabilisation des sols, il convient de privilégier les espaces minéraux sablés, ou pavés ou autres techniques perméables de préférence aux espaces bitumés ou enrobés.

La limite de parcelle située en bordure d'espaces naturels ou agricoles, sera plantée d'arbustes ou d'arbres de basse tige et de haute tige.

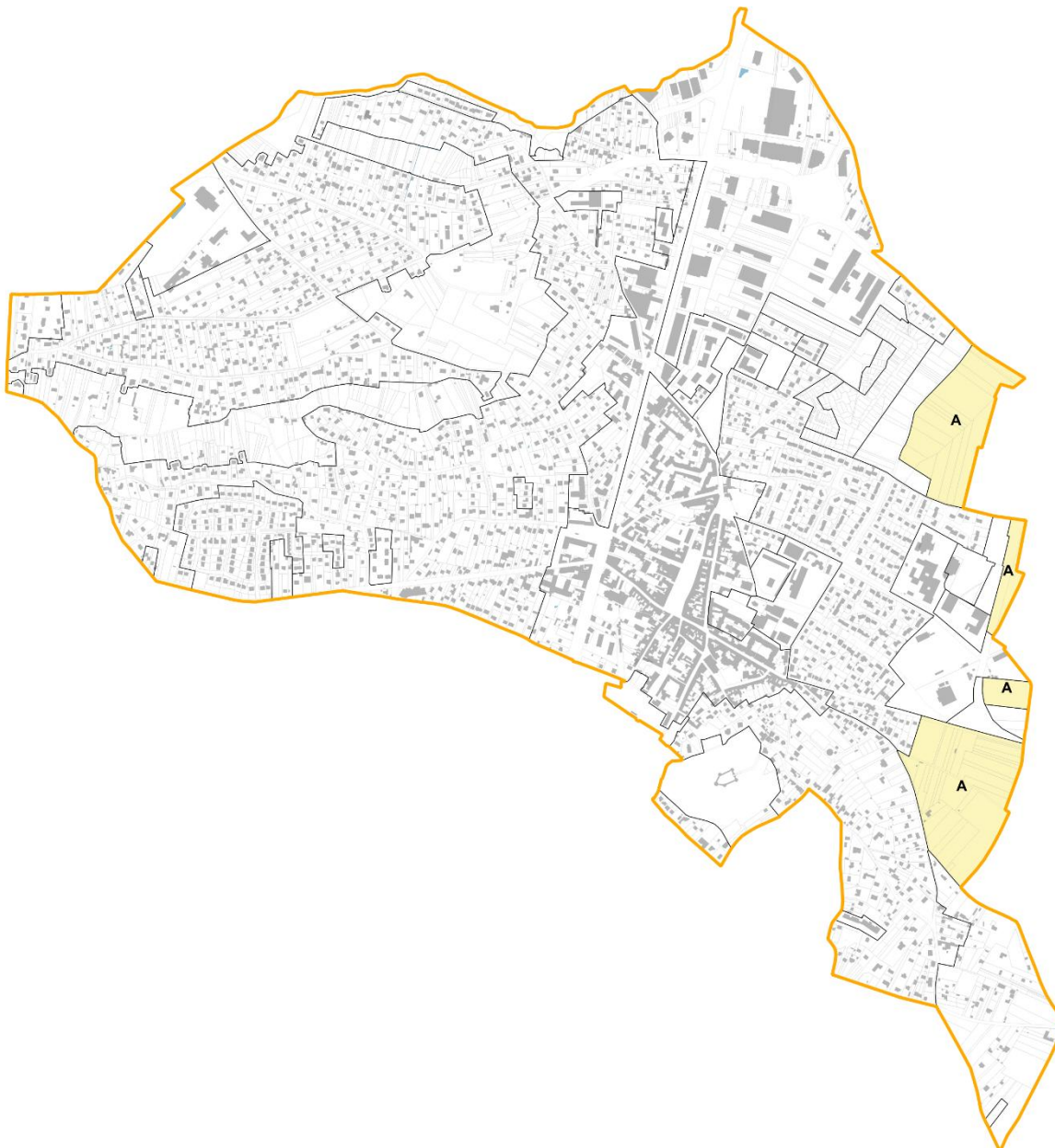


ZONE A

ZONE A

Cette zone correspond aux zones agricoles

Extrait du plan de zonage :



ZONE A

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

Tableau des destinations et sous destinations

Sous-destinations	Interdites	Autorisées	Autorisées sous conditions particulières...
HABITATION			
Logement		X	A condition d'être nécessaire à l'exploitation agricole.
Hébergement		X	A condition d'être nécessaire à l'exploitation agricole.
COMMERCE ET ACTIVITÉS DE SERVICES			
Artisanat et commerce de détail			A condition d'être directement liés à l'exploitation agricole.
Restauration	X		
Commerce de gros	X		
Activités de services où s'effectue l'accueil d'une clientèle	X		
Hôtel	X		
Autre hébergement touristique	X		
Cinéma	X		
AUTRES ACTIVITÉS DES SECTEURS SECONDAIRES ET TERTIAIRES			
Industrie	X		
Entrepôt	X		
Bureau	X		
Cuisine dédiée à la vente en ligne	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		
Lieux de culte	X		

DISPOSITIONS APPLICABLES AUX ZONES URBAINES

ZONE A

Autres équipements recevant du public	X		
EXPLOITATIONS AGRICOLES ET FORESTIÈRES			
Exploitation agricole		X	
Exploitation forestière		X	

Sont également admises sur l'ensemble de la zone :

Les constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif sont autorisées dans l'ensemble de la zone, sous-secteurs compris, les travaux de maintenance ou de modification de ces ouvrages sont donc également autorisés pour des exigences fonctionnelles et/ou techniques.

ZONE A

CHAPITRE 2 – CARACTERISTIQUES URBAINES, ARCHITECTURALES, ENVIRONNEMENTALES ET PAYSAGERES

Implantation des constructions par rapport aux voies et emprises publiques ou privées

Dispositions générales :

Les constructions doivent être implantées à une distance minimum de 6 m minimum de l'axe des voies et emprises publiques.

Implantation des constructions par rapport aux limites séparatives

Dispositions générales :

Les constructions doivent être implantées en retrait. La marge de retrait sera au moins égale à 6 m.

Implantation des constructions les unes par rapport aux autres sur une même propriété

Non règlementé.

Emprise au sol maximale des constructions

Dispositions générales :

L'emprise au sol est limitée à 20% de la surface de la parcelle.

Hauteur maximum des constructions

Dispositions générales :

La hauteur des constructions ne doit pas dépasser 9 m au point le plus haut, cheminées et superstructures exclues.

Aspect extérieur des constructions

Pour les bâtiments réalisés en bardage métallique (hangars agricoles) est préconisé l'emploi d'une couleur s'intégrant dans l'environnement dans lequel ils sont situés : exemples : vert pour les fonds de vallée, et ailleurs couleur sable pour les murs et terre cuite pour la toiture.

Clôtures

La hauteur maximale des clôtures sur rue ne doit pas dépasser 1,80 m. Dans tous les cas sont interdits les dispositifs d'occultation en matériaux synthétiques, notamment s'ils sont posés sur une clôture existante.

Ne sont autorisés que les dispositifs de clôture suivants :

- Une haie vive, composée d'essences variées adaptées au sol et au climat, éventuellement doublée d'un grillage
- Un mur bahut d'une hauteur maximale de 60 cm recouvert d'un enduit dont l'aspect et la couleur sont en harmonie avec les constructions avoisinantes. Il peut être surmonté d'un barreaudage simple, de lisses peintes ou matériau teinté dans la masse.

ZONE A

- Un mur plein en pierre ou matériaux enduit s'harmonisant avec le caractère de la construction principale et des constructions environnantes
- Un grillage ou une grille, pouvant éventuellement être accompagné d'un soubassement en maçonnerie : mur pierre ou béton de 1,20 maximum de hauteur.

Les clôtures ne doivent pas présenter un aspect type plaques en béton.

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

Les arbres existants doivent être maintenus ou remplacés par des plantations équivalentes.

ZONE N

ZONE N

Cette zone est inconstructible pour des raisons de protection des sites et paysages.

Extrait du plan de zonage :



ZONE N

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

Tableau des destinations et sous destinations

Sous-destinations	Interdites	Autorisées	Autorisées sous conditions particulières...
HABITATION			
Logement	X		Sont autorisées uniquement les extensions de constructions existantes régulièrement édifiées dans la limite de 20% de surface de plancher supplémentaire.
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		
Autre hébergement touristique	X		
Cinéma	X		
AUTRES ACTIVITÉS DES SECTEURS SECONDAIRES ET TERTIAIRES			
Industrie	X		
Entrepôt			
Bureau	X		
Cuisine dédiée à la vente en ligne	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		

DISPOSITIONS APPLICABLES AUX ZONES URBAINES

ZONE N

Lieux de culte	X		
Autres équipements recevant du public	X		
EXPLOITATIONS AGRICOLES ET FORESTIÈRES			
Exploitation agricole	X		
Exploitation forestière		X	

Sont admises, si elles sont compatibles avec la protection de la nature, des sites et paysages et sous réserve d'être subordonnées à des mesures spéciales d'aménagement ou d'isolement :

Sur l'ensemble de la zone :

- Le stationnement des caravanes et des résidences mobiles pendant moins de 3 mois par an.
- la rénovation, l'entretien, la réhabilitation ou la reconstruction des constructions existantes régulièrement édifiées, sous réserve que volume et prospects ne soient pas globalement modifiés
- Les constructions et installations nécessaires aux services publics, tels que l'assainissement, la distribution d'eau potable et d'énergie, sous-secteurs compris, les travaux de maintenance ou de modification de ces ouvrages sont donc également autorisés pour des exigences fonctionnelles et/ou techniques.
- les affouillements ou exhaussements du sol s'ils sont nécessaires à la réalisation d'une construction ou d'une installation autorisée dans la zone ou liée à des services publics ou d'intérêt collectif.
- dans les secteurs repérés sur le document graphique comme éléments de paysages remarquables, protégés au titre de l'article L 151-19 du Code de l'Urbanisme :
 - o les constructions et installations autorisées aux paragraphes précédents doivent préserver le caractère naturel dominant de la zone tout en s'intégrant de manière harmonieuse dans le paysage naturel ou urbain environnant ;
 - o les travaux ayant pour effet de détruire ou de porter atteinte à un élément de paysage, notamment les mouvements de terre et les coupes ou abattages d'arbres, doivent faire l'objet d'une déclaration préalable au titre de l'article R 421-23 h du Code de l'Urbanisme. L'autorité compétente peut s'y opposer ou la soumettre à des conditions particulières, si les travaux envisagés sont de nature à porter atteinte de manière irréversible à l'aspect extérieur des lieux ou incompatibles avec l'objectif de préservation de la qualité paysagère du site.

Dans le sous-secteur Nv :

- les équipements collectifs liés à l'aire d'accueil des gens du voyage

Dans le secteur Njf :

- les abris de jardin, ateliers, sanitaires et équipements liés aux jardins familiaux

Dans le secteur Np :

- les parkings paysagers

Dans le secteur Nr :

- les aménagements liés aux infrastructures de transport routier telles que les voies de circulation, les aménagements de carrefour etc.

ZONE N

CHAPITRE 2 – CARACTERISTIQUES URBAINES, ARCHITECTURALES, ENVIRONNEMENTALES ET PAYSAGERES

Implantation des constructions par rapport aux voies et emprises publiques ou privées

Dispositions générales :

Sauf indication contraire figurant au document graphique, les constructions doivent être implantées à 12,00 m au moins de l'axe des voies.

Cette règle ne s'applique pas aux constructions et installations nécessaires aux services publics, tels que l'assainissement, la distribution d'eau potable et d'énergie nécessaires à l'urbanisation. En conséquence, aucune règle minimale n'est imposée pour l'implantation de ces constructions ou installations.

Implantation des constructions par rapport aux limites séparatives

Dispositions générales :

La largeur des marges de reculement séparant un bâtiment des limites de la propriété sur laquelle il est édifié sera au moins égale à 8,00 m. L'implantation des constructions et installations nécessaires aux services publics tels que l'assainissement, la distribution d'eau potable et d'énergie, devra être étudiée en fonction de la configuration du terrain, des possibilités techniques et de leur insertion dans le site. En conséquence, aucune règle minimale n'est imposée pour l'implantation de ces constructions ou installations.

Implantation des constructions les unes par rapport aux autres sur une même propriété

Deux constructions non contiguës doivent être implantées à une distance l'une de l'autre au moins égale à 8,00 m.

L'implantation des constructions et installations nécessaires aux services publics, tels que l'assainissement, la distribution d'eau potable et d'énergie, devra être étudiée en fonction de la configuration du terrain, des possibilités techniques et de leur insertion dans le site. En conséquence, aucune règle minimale n'est imposée pour l'implantation de ces constructions ou installations.

Emprise au sol maximale des constructions

Dispositions générales :

L'emprise au sol maximum est fixée à 20 % de la surface de l'unité foncière dans la limite de 100m² maximum.

Dispositions spécifiques :

Des dispositions particulières sont applicables pour les constructions à destination de logement à la date d'approbation du présent règlement régulièrement édifiées en zone N conformément à la définition donnée dans le lexique du règlement. Une extension est admise dans la limite de 20% de surface de plancher supplémentaire maximum, utilisable qu'une seule fois à la date d'approbation du PLU (18/12/2025).

Hauteur maximum des constructions

Dispositions générales :

La hauteur maximum est fixée à 7 mètres au point le plus haut. Toutefois cette hauteur peut être dépassée pour les constructions ou installations nécessaires au fonctionnement des services publics si les circonstances techniques l'exigent.

ZONE N

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

Non règlementé.

LEXIQUE

LEXIQUE

Abri de jardin :

L'*abri de jardin* correspond à une petite construction (10 m² maxi) destinée à protéger des intempéries le matériel de jardinage, outils, machines, mobilier de jardin, bicyclettes ...

Un abri de jardin peut être démontable ou non, avec ou sans fondations.

Comme toute construction, l'implantation d'un abri de jardin est soumise à autorisation.

Accès :

L'*accès* est constitué par la limite entre le terrain et la voie qui le dessert.

Alignement :

L'*alignement* correspond à la limite entre le domaine public et la propriété privée et ne concerne que les propriétés riveraines d'une voie publique.

Il peut résulter :

- soit d'un état de fait
- soit de l'approbation d'un plan d'alignement
- soit de l'inscription d'un emplacement réservé pour l'élargissement d'une voie.

Acrotère :

Élément de façade situé au-dessus du niveau de la toiture ou de la terrasse, à la périphérie du bâtiment et constituant des rebords ou garde-corps pleins.

Affouillements et exhaussement de sol :

Action visant à modifier la hauteur du sol naturel par le déplacement, le creusement ou le remblai de terres.

Annexe :

Il s'agit d'un bâtiment situé sur le même *terrain* que la construction principale.

Il n'est pas contigu à celle-ci, et n'est affecté ni à l'habitation, ni à l'activité.

LEXIQUE

Sa superficie est inférieure à 20 m².

Exemples : garage, ...

Auvent :

Petit toit en surplomb, en saillie sur un mur, soutenu ou non par des poteaux.

Balcon :

Plate-forme accessible située en avancée par rapport au corps principal de la construction.

Clôture :

Une clôture sert à enclore deux propriétés privées ou une propriété privée et le domaine public.

Construction régulièrement édifiée :

C'est une construction édifiée conformément à la réglementation en vigueur à sa date de construction.

Contiguë :

Est contiguë une construction qui touche, qui est accolée à une limite (construction contiguë à une limite) ou à une autre construction (construction contiguë).

Coupes et abattages d'arbres :

Les opérations concernées sont : l'exploitation forestière, des coupes ponctuelles (intervention paysagère, protection incendie, suppression de sujets malades ou dangereux). En aucun cas la coupe doit avoir pour conséquence de supprimer immédiatement ou à terme, la vocation forestière, sinon il s'agit d'un défrichement qui relève d'une autre réglementation.

Débord de toiture :

Partie de la toiture d'un bâtiment qui dépasse d'un nu de la façade.

LEXIQUE

Destinations :

Les destinations fixées par le code de l'urbanisme, déclinées en sous-destinations, caractérisent la fonction ou l'usage d'un bâtiment ou d'un terrain et peuvent être régies, à ce titre, par des règles distinctes (Cf. chapitre relatif aux destinations des sols).

Destinations	Sous-destinations	Arrêté du 10 novembre 2016 modifié par décret du 22 mars 2023 définissant les destinations et sous-destinations
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. La sous-destination comprend également les locaux ayant pour fonction la vie collective des habitants (dans l'habitat participatif, l'habitat inclusif ou la colocation par exemple (qualifiés de « co-living »).
	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.
COMMERCES ET ACTIVITÉS DE SERVICES	Artisanat et commerce de détail	La sous-destination « artisanat et commerce de détail » recouvre les constructions destinées aux activités artisanales de production, de transformation, de réparation ou de prestation de services, les constructions commerciales avec surface de vente destinées à la présentation ou à l'exposition de biens et de marchandises proposées à la vente au détail à une clientèle, ainsi que les locaux dans lesquels sont exclusivement retirés par les clients les produits stockés commandés par voie télématique.
	Restauration	La sous-destination « restauration » recouvre les constructions destinées à la restauration sur place ou à emporter avec accueil d'une clientèle.
	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.
	Activités de services où s'effectue l'accueil d'une clientèle	La sous-destination activité de service avec 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, notamment médicaux et accessoirement la présentation de biens.
	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.
	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.
	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.
AUTRES ACTIVITÉS DES SECTEURS	Industrie	La sous-destination « industrie » recouvre les constructions destinées à l'activité extractive du secteur primaire, les constructions destinées à l'activité industrielle et manufacturière du secteur secondaire, ainsi que les constructions destinées aux activités artisanales du secteur de la construction ou de l'industrie. Cette sous-

LEXIQUE

SECONDAIRE ET TERTIAIRE		destination recouvre notamment les activités de production, de construction ou de réparation susceptibles de générer des nuisances.
	Entrepôt	La sous-destination " entrepôt " recouvre les constructions destinées à la logistique, au stockage ou à l'entreposage des biens sans surface de vente, les points permanents de livraison ou de livraison et de retrait d'achats au détail commandés par voie télématique, ainsi que les locaux hébergeant les centres de données.
	Bureau	La sous-destination " bureau " recouvre les constructions fermées au public ou prévoyant un accueil limité du public, destinées notamment aux activités de direction, de communication, de gestion des entreprises des secteurs primaires, secondaires et tertiaires et également des administrations publiques et assimilées.
	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.
	Cuisine dédiée à la vente en ligne	La sous-destination " cuisine dédiée à la vente en ligne " recouvre les constructions destinées à la préparation de repas commandés par voie télématique. Ces commandes sont soit livrées au client, soit récupérées sur place.
EQUIPEMENTS D'INTERET 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. Une partie substantielle de la construction est dédiée à l'accueil du public. Cette sous-destination comprend notamment les constructions de l'Etat, des collectivités territoriales, de leurs groupements ainsi que les constructions des autres personnes morales investies d'une mission de service public.
	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.
	Etablissements d'enseignement, de santé et d'action sociale	La sous-destination " établissements d'enseignement, de santé et d'action sociale " recouvre les équipements d'intérêt collectif destinés à l'enseignement ainsi que les établissements destinés à la petite enfance, les équipements d'intérêt collectif hospitaliers, les équipements collectifs accueillant des services sociaux, d'assistance, d'orientation et autres services similaires.
	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.
	Équipements sportifs	La sous-destination " équipements sportifs " recouvre les équipements d'intérêt collectif destinés à l'exercice d'une activité sportive. Cette sous-destination comprend notamment les stades, les gymnases ainsi que les piscines ouvertes au public.
	Lieux de culte	La sous-destination " lieux de culte " recouvre les constructions répondant à des besoins collectifs de caractère religieux.
	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

LEXIQUE

		" Equipement d'intérêt collectif et services publics ". Cette sous-destination recouvre notamment les salles polyvalentes et les aires d'accueil des gens du voyage.
EXPLOITATIONS AGRICOLES ET FORESTIERES	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 stockage du matériel, des récoltes et à l'élevage des animaux ainsi que celles nécessaires à la transformation, au conditionnement et à la commercialisation des produits agricoles, lorsque ces activités constituent le prolongement de l'acte de production, dans les conditions définies au II de l'article L. 151-11 du code de l'urbanisme.
	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.

Dévolement :

Déviations, ou portion oblique d'un conduit de fumée ou d'une descente de gouttière par rapport à la verticale.

Édicules :

Petits locaux techniques qui émergent des terrasses. Exemple : les machineries d'ascenseurs.

Emprise au sol :

Au sens du présent règlement, l'emprise au sol des constructions correspond à la projection sur le sol du ou des bâtiments à l'exception des débords de toitures, balcons, marquises, auvent n'excédant pas un débord d'un mètre. Dans le cas d'un débord supérieur à 1 m, seuls les éléments excédant le débord de 1m sont comptabilisés dans l'emprise au sol (exemple : dans le cas d'un balcon en débord de 2,2 m, 1,2 m sont à comptabiliser dans l'emprise au sol). Elle est constituée de l'addition de tous les éléments bâtis figurant sur le terrain (constructions principales, constructions annexes) ainsi que de tous les ouvrages ou installations soumis à autorisation préalable : terrasses de plus de 0,60 mètres par rapport au sol, etc.

Espaces libres, surfaces non imperméabilisées :

Au sens du présent règlement, les espaces libres constituent les parties de terrain libres de toute construction en élévation c'est-à-dire où il n'existe pas de constructions ou parties de construction situées au-dessus du terrain naturel existant avant la réalisation du projet.

Les surfaces non imperméabilisées sont des espaces qui répondent aux caractéristiques cumulatives suivantes :

Espaces libres de toute construction ;

LEXIQUE

Espaces bénéficiant d'un traitement de surface qui permet une infiltration des eaux pluviales par exemple avec de l'evergreen.

Extension :

C'est une construction accolée au bâtiment principal : surélévation, augmentation de l'emprise au sol.

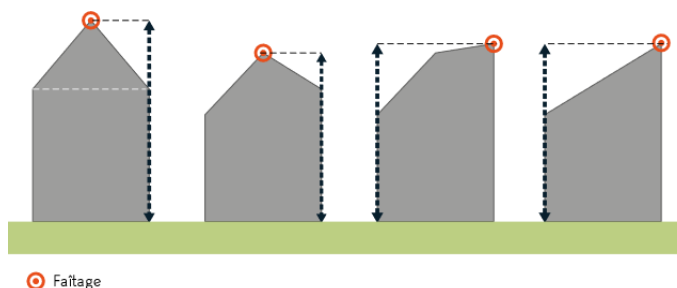
Extension modérée : extension d'une construction existante dans la limite de 20% maximum de la surface de plancher existante à la date d'application du présent règlement.

Façade d'une construction :

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 balcons, les bardages, les ouvertures, l'isolation extérieure et les éléments de modénature.

Faîtage :

Ligne de jonction supérieure de deux ou plusieurs pans de toiture inclinés suivant des pentes opposées. Il constitue la ligne de partage des eaux pluviales.



Gabarit :

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

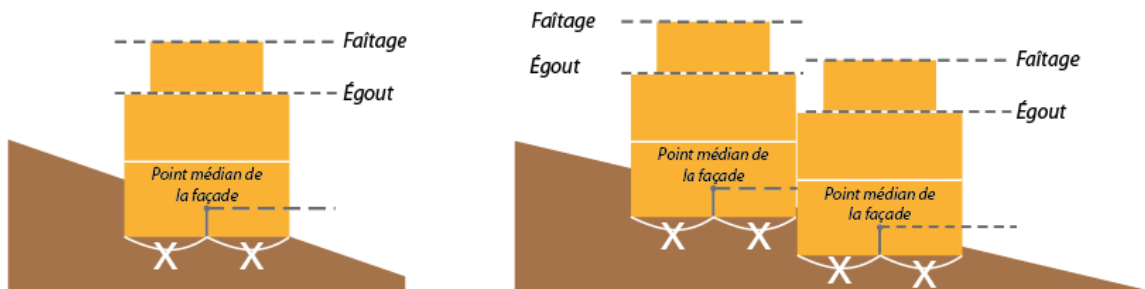
Hauteur à l'égout du toit :

Hauteur mesurée à la gouttière par rapport au niveau de référence. Pour les toitures plates (toitures terrasses), hauteur mesurée en partie supérieure de la toiture (point haut de l'acrotère) sur les limites extérieures par rapport au niveau de référence. Dans le cas où les acrotères jouent également le rôle de garde-corps de la terrasse, la hauteur maximale, mesurée à l'acrotère par rapport au niveau de référence, est majorée de 1,20 mètre.

Lorsque le terrain est en pente, les façades des bâtiments sont divisées en sections égales n'excédant pas 12 mètres de longueur et la hauteur est prise au milieu de chacune d'elles. Dans le cas d'une

LEXIQUE

façade ayant une longueur inférieure à 12 m, la hauteur est mesurée au milieu de ladite façade.



Façade de moins de 12 m de longueur

Façade de plus de 12 m de longueur

Cette disposition ne s'applique pour les zones UCV que pour le calcul des hauteurs de construction en vis-à-vis de la rue. Dans ces zones où la construction est autorisée ou imposée à l'alignement, le niveau de référence pour la mesure de hauteur est celui de la voie de desserte du terrain sur la moitié de sa profondeur mesurée perpendiculairement à la voie. Au-delà, le niveau de référence est celui du terrain naturel à l'endroit où s'arrête la référence à la voie. Lorsque plusieurs voies desservent le terrain, chacune des voies définit un niveau de référence sur la moitié de la profondeur de la parcelle mesurée perpendiculairement à la voie. Lorsqu'en un point peuvent être définis plusieurs niveaux de référence selon cette règle, c'est celui de la voie la plus proche qui sert de référence.

Installations classées :

Les installations qualifiées de dangereuses, inconfortables ou insalubres sont répertoriées dans une nomenclature établie par décret au conseil d'état. La réglementation relative aux installations classées est fixée par la loi n° 76663 du 19 juillet 1976 et le décret n° 77-1133 21 septembre 1977. Cette loi a pour objet de soumettre à des conditions particulières de salubrité ou de sécurité, l'exploitation d'une activité en raison de son caractère dangereux, inconfortable ou insalubre.

Les activités relevant de la législation des installations classées sont énumérées dans une nomenclature qui les soumet à un régime d'autorisation, d'enregistrement ou de déclaration en fonction de l'importance des risques ou des inconvénients qui peuvent être engendrés :

Déclaration : pour les activités les moins polluantes et les moins dangereuses. Une simple déclaration en préfecture est nécessaire.

Enregistrement : pour les secteurs dont les mesures techniques pour prévenir les inconvénients sont bien connues (stations-service,

LEXIQUE

entrepôts...), un régime d'autorisation simplifiée, ou régime dit d'enregistrement, a été créé en 2009.

Autorisation : pour les installations présentant les risques ou pollutions les plus importants. L'exploitant doit faire une demande d'autorisation avant toute mise en service, démontrant l'acceptabilité du risque. Le préfet peut autoriser ou refuser le fonctionnement.

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 du terrain :

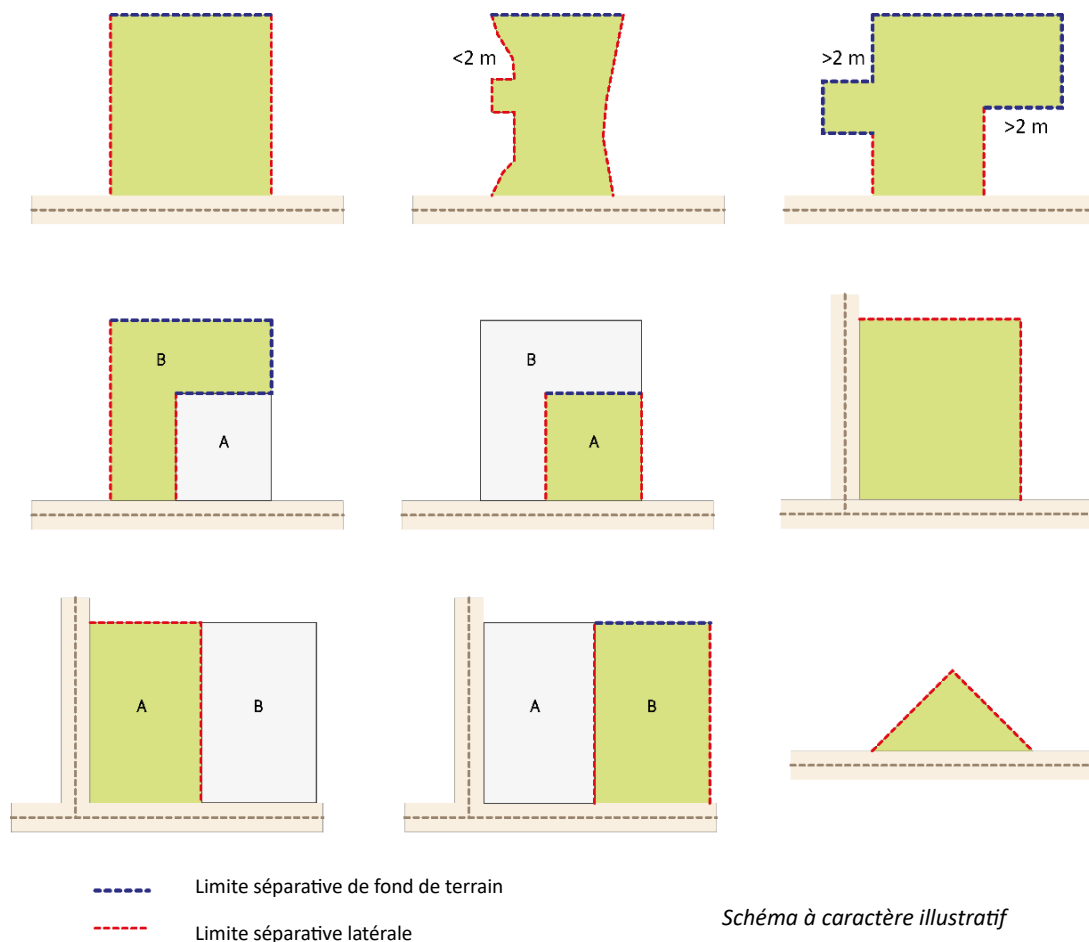
Les limites séparatives sont constituées de l'ensemble des limites de l'unité foncière avec une autre unité foncière ne constituant ni une voie de desserte, ni une emprise publique, ni un emplacement réservé en vue de la réalisation d'une voie publique ou d'une emprise publique.

Sont considérées comme limites séparatives latérales celles qui aboutissent directement à la voie de desserte du terrain, soit en ligne droite, soit selon une ligne légèrement brisée ou comportant des décrochements de moins de 2 m de profondeur. Dans certains cas, une unité foncière peut comprendre qu'une seule limite séparative latérale.

La limite séparative de fond correspond à la limite autre que l'alignement et les limites séparatives latérales définis précédemment. Généralement, la limite séparative de fond est constituée par une ligne droite ou brisée, parallèle à l'alignement. Certains terrains (terrains triangulaires, terrains d'angle, terrains très irréguliers...) peuvent ne pas comporter de limite séparative de fond.

Lorsqu'une bande de constructibilité est imposée par les indices réglementaires, alors les décrochements supérieurs à 2 mètres ne sont pas considérés comme limite séparative de fond.

LEXIQUE



Logements locatifs sociaux :

Désigne les logements comptabilisables comme logements sociaux au titre de la loi SRU. Ils sont généralement classés selon le type de financement auquel ils peuvent prétendre, tels que PLAI, PLUS ou PLS, qui déterminent les loyers maximums exigibles.

Loggia :

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

Lot :

Le lot est la parcelle d'un terrain qui a été divisé dans le cadre d'un lotissement, d'une division parcellaire, d'un certificat d'urbanisme, etc. Le lot devient un terrain dès lors qu'il fait l'objet d'une acquisition.

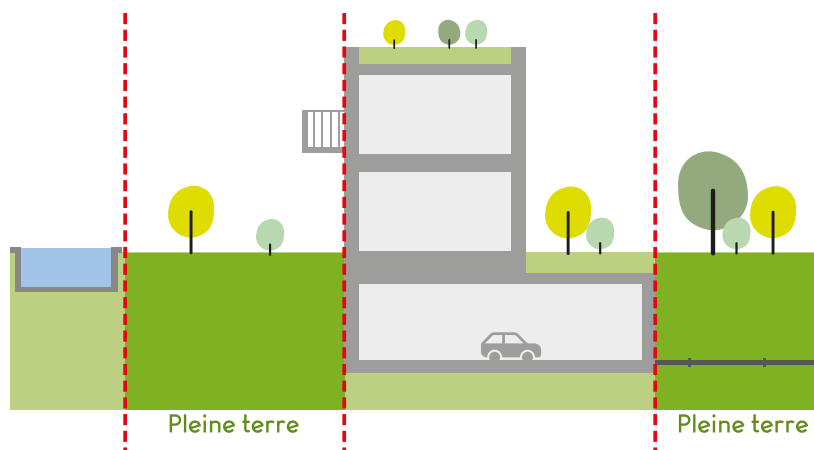
LEXIQUE

Modénature :

Proportions et disposition des moulures et éléments d'architecture caractérisant la façade d'une construction.

Pleine terre :

Un espace est considéré comme de pleine terre lorsqu'il n'existe aucune construction en sous-sol, ni en surplomb, à l'exception des débords de toiture et des modénatures.



Retrait :

Distance fixée par les règles d'implantation des constructions du présent règlement entre une construction et les différentes limites d'une unité foncière (limites séparatives ou alignement) ou une autre construction sur la même unité foncière.

Saillie :

Élément, corps d'ouvrage, membre d'architecture qui dépasse d'un plan de référence ou du nu d'une façade : les balcons, corbeaux, corniches, pilastres, contreforts etc. sont des saillies.

Surface de plancher :

Elle est égale à la somme des surfaces de plancher de chaque niveau clos et couvert, calculée à partir du nu intérieur des façades, après déduction :

- des surfaces correspondant à l'épaisseur des murs entourant les embrasures des portes et fenêtres donnant sur l'extérieur ;
- des vides et des trémies afférentes aux escaliers et ascenseurs ;
- des surfaces de plancher d'une hauteur sous plafond inférieure ou égale à 1.80 mètre ;

LEXIQUE

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

Sol naturel :

Doit être regardé comme sol naturel celui qui existe à la date de l'autorisation de la construction avant travaux d'adaptations 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.

Surplomb :

Est en surplomb tout élément qui se trouve au-dessus du vide et en avancée par rapport au nu d'une paroi : console, encorbellement, balcon, etc.

Terrain :

Parcelle ou ensemble de parcelles d'un seul tenant, appartenant à un même propriétaire (ou à une même indivision).

Toitures :

Toiture-terrasse : couverture quasiment plate ne comportant que de légères pentes qui permettent l'écoulement des eaux.

Toiture à pente : couverture qui comporte un ou plusieurs pans inclinés.

Toiture à la Mansart : toiture dont chaque versant est formé de deux pans (le terrasson et le brisis) dont les pentes sont différentes.

Traitement architectural contemporain :

LEXIQUE

La notion de traitement architectural contemporain exprime la possibilité de réaliser une construction ou une extension sous la forme d'une volumétrie et d'un traitement architectural (matériaux, composition des façades ...) qui reprennent les styles architecturaux mis en œuvre aujourd'hui dans les constructions nouvelles et qui se détachent totalement d'une copie de l'ancien.

Voirie :

La voie constitue la desserte du terrain sur lequel est implantée la construction. Il s'agit des voies ouvertes à la circulation générale, que ces voies soient de statut public ou privé à l'exception des pistes cyclables, des sentiers, à partir desquels aucune opération ne peut prendre accès.

Vues : notion d'ouvertures créant des vues

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

- les fenêtres ;
- les portes-fenêtres ;
- les *lucarnes* ;
- les fenêtres et châssis de toit ; dont l'allège est située à moins de 1m90 du plancher (y compris les ouvertures en toiture)
- les balcons ;
- les loggias ;
- les terrasses situées à plus de 0.60 m du *terrain* naturel.

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

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

LEXIQUE

RECENSEMENT DES LOTS CONCERNÉS PAR LA PROTECTION DES COMMERCES DE PROXIMITÉ



..... Linéaire commercial (L. 151-16)

Tableau répertoriant les parcelles cadastrales concernées par les linéaires commerciaux :

Place du Marché (n°1 à n°33)	AA n° 27
	AA n° 71 à 74
	AA n°83 à 86
	AA n°88
	AA n°127
	AA n°204 à 211
	AA n°213
	AA n°215
	AA n°217 à 219
	AA n°221
	AA n°224 à 226
	AA n°264 à 266
	AA n°306 à 309
	AA n°334
Rue Ernest Chesneau (n°2 à n°4)	AA n° 202 à 203
Rue Luisant (n°1)	AA n°26

ANNEXES

ANNEXES

Liste des essences à privilégier :

Nom	Hauteur en m	Type de taille	Persistant	Floraison	Marcescent *	Fruits comestibles
Ajonc d'Europe (<i>Ulex europaeus</i>)	1-4	Haie vive, taillée	x	x		
Amélanchier (<i>Amelanchier canadensis</i>)	3-10	Haie vive		x		
Amélanchier des bois (<i>Amelanchier vulgaris</i>)	1,5-3	Haie vive		x		
Aubépine (<i>Crataegus monogyna</i>)	4-10	Haie vive, taillée		x		
Bourdaie (<i>Frangula alnus</i>)	1-5	Haie vive, taillée		x		
Buis (<i>Buxus sempervirens</i>)	2-6	Haie vive, taillée	x			
Charme commun (<i>Carpinus betulus</i>)	1-5	Haut jet, haie vive, taillée			x	
Cassis (<i>Ribes nigrum</i>)	1,50	Haie vive				x
Cerisier à grappes (<i>Prunus padus</i>)	10 à 20	Haie vive		x		
Cornouiller mâle (<i>Cornus mas</i>)	5-8	Haie vive, taillée		x		
Cornouiller sanguin (<i>Cornus sanguinea</i>)	2-4	Haie vive, taillée		x		
Epine-vinette (<i>Berberis vulgaris</i>)	1-3	Haie vive, taillée		x		
Erable champêtre (<i>Acer campestre</i>)	3-12	Haut jet, haie vive, taillée				
Eglantier (<i>Rosa canina</i>)	1-3	Haie vive		x		
Framboisier (<i>Rudus idaeus</i>)	1-2	Haie vive		x		x
Fusain d'Europe (<i>Euonymus europaeus</i>)	1-6	Haie vive		x		
Groseille commun (<i>Ribes rubrum</i>)	1-2	Haie vive				
Groseille à fleurs (<i>Ribes sanguineum</i>)	2	Haie vive et taillée		x		
Hêtre vert (<i>Fagus sylvatica</i>)	1-40	Haut jet, haie vive, taillée			x	
Houx commun (<i>Ilex aquifolium</i>)	2-8	Haut jet, haie taillée	x			
If (<i>Taxus baccata</i>)	5-8	Haie vive et taillée	x			
Laurier tin (<i>Viburnum tinus</i>)	4	Haie vive, taillée	x	x		
Lilas commun (<i>Syringa vulgaris</i>)	2-7	Haie vive		x		
Mûrier sauvage (<i>Rubus fruticosus</i>)	2-4	Haie vive		x		x
Néflier (<i>Mespilus germanica</i>)	2-6	Haie vive, taillée		x		
Noisetier coudrier (<i>Corylus avellana</i>)	2-6	Haie vive, taillée				
Pommier sauvage (<i>Malus sylvestris</i>)	6-15	Haut jet, haie taillée		x		x
Pommiers à fleurs (<i>Malus sargentii</i>)	6-15	Haut jet, haie taillée		x		
Poirier commun (<i>Pyrus communis</i>)	8-20	Haut jet, haie taillée	x			x
Prunellier (<i>Prunus spinosa</i>)	2-4	Haie vive, taillée		x		
Saule roux (<i>Salix atrocinerea</i>)	3-6	Haie vive, taillée		x		
Saule à oreillettes (<i>Salix aurita</i>)	1-3	Haie vive, taillée				
Seringat (<i>Philadelphus</i>)	1-3	Haie vive		x		
Sorbier des oiseaux (<i>Sorbus aucuparia</i>)	4-8	Haie vive		x		
Sureau noir (<i>Sambucus nigra</i>)	2-6	Haie vive, taillée		x		x
Troène commun (<i>Ligustrum vulgare</i>)	2-4	Haie vive, taillée	x	x		
Viorne lantane (<i>Viburnum lantana</i>)	1-3	Haie vive, taillée	x	x		
Viorne obier (<i>Viburnum opulus</i>)	2-4	Haie vive, taillée		x		

ANNEXES

Nom	Hauteur en m	Favorable à la faune	Mellifère	Floraison décorative	Fruits comestibles
Alisier blanc (<i>Sorbus aria</i>)	8-10	X		X	
Alisier torminal (<i>Sorbus torminalis</i>)	10-20	X	X		X
Amélanchier (<i>Amelanchier canadensis</i>)	3-10			X	
Aubépine (<i>Crataegus monogyna</i>)	4-10			X	
Aulne glutineux (<i>Alnus glutinosa</i>)	15-30		X		
Bouleau pubescent (<i>Betula pubescent</i>)	15-20		X		
Bouleau verruqueux (<i>Betula pendula</i>)	15-20		X		
Charme commun (<i>Carpinus betulus</i>)	10-25	X			
Châtaignier (<i>Castanea sativa</i>)	25-35	X	X		X
Chêne pédonculé (<i>Quercus robur</i>)	20-30	X			
Chêne sessile (<i>Quercus petraea</i>)	20-40	X			
Cormier (<i>Sorbus domestica</i>)	5-20		X		X
Erable champêtre (<i>Acer campestre</i>)	10-20	X	X		
Erable plane (<i>Acer platanoides</i>)	15-30		X		
Erable sycomore (<i>Acer pseudoplatanus</i>)	15-35		X		
Frêne commun (<i>Fraxinus excelsior</i>)	15-35				
Hêtre vert (<i>Fagus sylvatica</i>)	20-45	X			X
Merisier (<i>Prunus avium</i>)	15-20	X	X	X	X
Ceriser à grappes (<i>Prunus padus</i>)	10-15			X	
Noyer commun (<i>Juglans regia</i>)	10-30				X
Orme champêtre (<i>Ulmus minor</i>)	20-35				
Peuplier blanc (<i>Populus alba</i>)	25-35				
Peuplier noir (<i>Populus nigra</i>)	25-30				
Poirier sauvage (<i>Pyrus pyraster</i>)	8-20		X	X	X
Pommier sauvage (<i>Malus sylvestris</i>)	6-15		X	X	
Robinier faux acacia (<i>Robinia pseudocacia</i>)	10-30		X	X	
Saule blanc (<i>Salix alba</i>)	10-25m	X	X		
Saule fragile (<i>Salix fragilis</i>)	15-25m	X	X		
Sorbier des oiseaux (<i>Sorbus aucuparia</i>)	10-15m	X		X	X
Tilleul à grandes feuilles (<i>Tilia platyphyllos</i>)	20-35m		X		
Tilleul à petites feuilles (<i>Tilia cordata</i>)	20-30m		X		
Tremble (<i>Populus tremula</i>)	15-25m				

Liste des essences à proscrire :

- Erable négondo (*Acer negundo*)
- Ailante glanduleux/Faux-Vernis ou Vernis du Japon (*Ailanthus altissima*)
- Ambroisie annuelle (*Ambrosia artemisiifolia*)
- Ambroisie à feuille d'armoise
- Aster lancéolé (*Aster lanceolatus*)
- Aster de Virginie (*Aster novi-belgii*)
- Azolla fausse-fougère /Azolla fausse-filicule (*Azolla filicuiculoides*)
- Baccharide à feuilles d'arroche [Séneçon en arbre] (*Baccharis halimifolia*)
- Bambous (*Bambuseae*)
- Bident à fruits noirs / Bident feuillé (*Bidens frondosa*)
- Buddléie de David / Arbre aux papillons (*Buddleja davidii*)
- Cabomba de Caroline (*Cabomba caroliniana*)
- Cornouiller blanc (*Cornus alba*)
- Cornouiller soyeux (*Cornus sericea*)
- Orpin de Helms (*Crassula helmsii*)
- Egéria dense/Egéria/Elodée dense (*Egeria densa*)
- Elodée du Canada (*Elodea canadensis*)
- Elodée de Nuttall/Elodée à feuilles étroites (*Elodea nuttallii*)
- Vergerette annuelle (*Erigeron annuus*)
- Vrillée d'Aubert/Renouée de Chine (*Fallopia aubertii*)
- Vrillée du Japon/Renouée du Japon (*Fallopia japonica*)
- Vrillée de Sakhaline/Renouée de Sakhaline (*Fallopia sachalinensis*)
- Vrillée de Bohème [Renouée de Bohème] (*Fallopia x bohemica*)
- Berce du Caucase (*Heracleum mantegazzianum*)
- Hydrille verticillé (*Hydrilla verticillata*)
- Hydrocotyle fausse-renoncule (*Hydrocotyle ranunculoide*)
- Balsamine de Balfour/Impatience de Balfour (*Impatiens balfourii*)
- Balsamine du Cap (*Impatiens capensis*)
- Balsamine géante/Balsamine de l'Himalaya (*Impatiens glandulifera*)
- Balsamine à petites fleurs (*Impatiens parviflora*)
- Lagarosiphon élevé/ Elodée à feuilles alternes (*Lagarosiphon major*)
- Ludwigie à grandes fleurs/Jussie à grandes fleurs (*Ludwigia grandiflora*) **
- Ludwigie fausse-péplide (s.l.)/Jussie fausse-péplide (*Ludwigia peploides*) **

ANNEXES

- Lysichite jaune (*Lysichiton americanus*)
- Mahonie à feuilles de houx (*Mahonia aquifolium*)
- Myriophylle du Brésil/Myriophylle aquatique (*Myriophyllum aquaticum*)
- Myriophylle hétérophylle (*Myriophyllum heterophyllum*)
- Onagre bisannuelle [Herbe aux ânes] (*Oenothera biennis*)
- Paspale dilaté (*Paspalum dilatatum*)
- Renouée à nombreux épis (*Persicaria wallichii*)
- Phytolaque d'Amérique/Raisin d'Amérique (*Phytolacca americana*)
- Prunier tardif/Cerisier tardif/Cerisier noir (*Prunus serotina*)
- Rhododendron pontique/Rhododendron des parcs (*Rhododendron ponticum*)
- Sumac/Sumac hérissé (*Rhus typhina*)
- Sénéçon du Cap/Sénéçon sud-africain (*Senecio inaequidens*)
- Solidage du Canada/Gerbe d'or (*Solidago canadensis*)
- Solidage glabre (*Solidago gigantea*)
- Spirée blanche/Spirée nord-américaine (*Spiraea alba*)
- Spirée de Douglas/Spirée nord-américaine (*Spiraea douglasii*)
- Spirée nord-américaine (*Spiraea xbillardii*)
- Symphorine blanche (*Symphoricarpos albus*)
- Consoude rude (*Symphytum asperum*)
- Lampourde glouteron (*Xanthium strumarium*)

*** espèces dont la commercialisation, l'utilisation et l'introduction dans le milieu naturel sont interdites par arrêté ministériel du 2 mai 2007.*

Vous trouverez le guide d'information sur : <http://www.pollens.fr>