



Plan Local d'Urbanisme

5. Règlement

Plan Local d'Urbanisme révisé et approuvé par délibération du conseil municipal en date
du 18 septembre 2025

SOMMAIRE

INTRODUCTION	5
I. DISPOSITIONS GENERALES.....	9
II. DISPOSITIONS COMMUNES APPLICABLES EN TOUTES ZONES	18
III. DISPOSITIONS PARTICULIÈRES APPLICABLES EN ZONES URBAINES	40
IV. DISPOSITIONS PARTICULIERES APPLICABLES AUX ZONES A URBANISER	100
V. DISPOSITIONS PARTICULIERES APPLICABLES AUX ZONES AGRICOLES ET NATURELLES.....	122
VI. LEXIQUE.....	139

INTRODUCTION

INTRODUCTION

1. Champs d'application du PLU

Le présent plan local d'urbanisme (PLU) s'applique à l'ensemble du territoire communal. Il est établi conformément aux dispositions des articles R151-1 à R153-22 et L.151-8 à L.151-42 du code de l'urbanisme.

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

Les documents graphiques présentent la division du territoire en :

- zones urbaines (U)
- zones à urbaniser (AU)
- zones naturelles (N)
- zones agricoles (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
- à la mixité sociale et fonctionnelle

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

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

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

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

4. Organisation et contenu du présent règlement

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

Le présent règlement est organisé en 6 parties :

- **Partie 1** : dispositions générales
- **Partie 2** : dispositions communes
- **Partie 3** : dispositions applicables aux zones urbaines
- **Partie 4** : dispositions applicables aux zones à urbaniser
- **Partie 5** : dispositions applicables aux zones naturelles et agricoles

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

5. Utilisation du présent règlement

Identification des dispositions du règlement graphique :

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

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

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

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

Application des dispositions du règlement

Consulter :

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

I. DISPOSITIONS GENERALES

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

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

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

1. Adaptations mineures

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

2. Aspect extérieur des constructions

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

3. Bandes enherbées

Selon l'article L. 215-18 du Code de l'environnement, les propriétaires sont tenus de laisser passer sur leurs terrains les fonctionnaires et les agents chargés de la surveillance, les entrepreneurs ou ouvriers, ainsi que les engins mécaniques strictement nécessaires à la réalisation de travaux, dans la limite d'une largeur de six mètres de part et d'autre des cours d'eau.

4. Bâtiments détruits ou démolis

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

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

5. Coupes et abattages d'arbres

Les coupes et abattages sont soumis à autorisation dans les espaces boisés classés au titre de l'article L130-1 du Code de l'Urbanisme et figurant comme tels aux documents graphiques.

Les terrains identifiés comme Espaces Boisés Classés, à conserver, à protéger ou à créer en application de l'article L130-1 du Code de l'Urbanisme dont les effets se superposent aux dispositions du présent règlement, figurent à l'article 10 du présent chapitre du règlement.

6. Clôtures

En application de la délibération du Conseil Municipal du 18 décembre 2007, l'édification des clôtures est soumise à déclaration préalable conformément à l'article 9 du décret n°2007-18 du 5 janvier 2007.

7. Constructions existantes non conformes aux règles du PLU

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

8. Dérogation aux règles du PLU

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

9. Emplacements réservés

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

Tout travaux tiendra compte de la présence, le cas échéant, des ouvrages électriques liés au réseau public de transport d'électricité et nécessite des précautions particulières.

10. Espaces boisés classés

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

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

Nonobstant toutes dispositions contraires, il entraîne le rejet de plein droit de la demande d'autorisation de défrichement prévue aux chapitres Ier et II du titre Ier livre III du code forestier. Les coupes et abattages d'arbres sont soumis à la déclaration préalable prévue par l'article L. 421-4.

11. Implantation sur la parcelle, adaptation à la pente

Les constructions doivent être implantées sur le terrain d'assiette en prenant en compte l'impératif de bouleverser au minimum le terrain naturel. Le projet doit être adapté à la forme du terrain, à sa configuration et à sa topographie, il doit épouser le plus naturellement possible la pente naturelle. L'autorisation de construire ou d'aménager pourra être interdite si elle se traduit par des affouillements ou exhaussements de sols inutiles ou superflus.

En cas de terrain en pente, le terrain naturel doit être respecté sans création de talus. Le rez-de-chaussée de la construction doit être au niveau du terrain naturel moyen. (Voir annexe du règlement - « définition et calcul du terrain naturel moyen (TN) »).

12. Les ouvrages techniques nécessaires à la distribution publique et les constructions et installations nécessaires au service public ou d'intérêt général

Les ouvrages techniques nécessaires à la distribution publique (de type postes de transformation électrique etc...) et les constructions et installations nécessaires au service public ou d'intérêt général ne sont pas assujettis aux dispositions communes à toutes les zones, ni aux règles propres à chaque zone.

Les dispositions du présent règlement ne sont pas applicables aux aménagements et installations nécessaires au fonctionnement du réseau public ferroviaire.

13. Lotissements ou constructions sur un terrain d'assiette qui doit faire l'objet d'une division en propriété ou en jouissance

En application de l'article R123-10-1 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 aux articles du présent règlement sont appréciées au regard des limites des futurs lots à créer.

14. Permis de démolir

Le permis de démolir ayant été maintenu par la délibération du 18 décembre 2007, les démolitions sont soumises à autorisation préalable.

15. Prévention du risque de retrait-gonflement des argiles

Dans les zones concernées par le risque retrait gonflement des argiles identifiés dans les annexes du Plan Local d'Urbanisme, il est recommandé de suivre les précautions particulières pour terrasser et fonder un ouvrage, prescrites dans la plaquette « la construction sur les terrains argileux en Ile-de-France » éditée par la direction régionale de l'environnement est également consultable en annexe du PLU. Au sein des zones identifiés en aléa fort, les sous-sols sont interdits.

16. Prévention du risque lié au transport de matières dangereuses

Le transporteur doit être consulté a minima pour tout projet d'urbanisme situé à proximité des ouvrages.

17. Prévention des risques technologiques

Dans la zone exposée à des effets irréversibles de probabilités C (Cf. carte risque technologique – 7.1 annexe servitude du dossier PLU)

Pour les constructions existantes :

- Sont interdits les changements de destination d'une construction existante à la date d'application du présent règlement (29/09/2016) en local à usage de construction et installation nécessaire au service public ou d'intérêt collectif, d'hébergement hôtelier, de commerces ou d'habitation.
- Est recommandée l'utilisation de matériaux de protection contre l'effet thermique (de vitrage spécifique, protection des façades par des matériaux non-inflammables, mise en place de volets adaptés sur la façade exposée, protection des structures métalliques...).

Pour les nouvelles constructions :

- Sont interdits les constructions pouvant augmenter la population exposée, notamment les constructions et installations nécessaires au service public ou d'intérêt collectif, d'hébergement hôtelier, de commerces, ou d'habitation.
- Est recommandée l'utilisation de matériaux de protection contre l'effet thermique (de vitrage spécifique, protection des façades par des matériaux non-inflammables, mise en place de volets adaptés sur la façade exposée, protection des structures métalliques...).
- Est recommandé de limiter, dans la mesure du possible, les ouvertures sur la façade exposée.

18. Remontées de nappes phréatiques

La commune est située dans un secteur où ont été recensées des remontées de nappes phréatiques. En conséquence, les constructeurs doivent prendre toutes les dispositions nécessaires leur permettant d'assurer l'étanchéité des constructions notamment en cas de création de sous-sols. Dans les zones concernées par un aléa « fort », la construction de sous-sols est interdite.

19. Risque inondation (PPRI)

Dans les zones concernées par un risque inondation, repérées sur le document graphique, les constructions et occupations du sol peuvent être autorisées à condition qu'elles respectent les prescriptions par le Plan de Prévention des Risques d'Inondation Vallée de l'Orge et de la Sallemouille (PPRI), intégré en annexe du dossier de PLU.

20. Traitement des eaux pluviales

Le règlement d'assainissement de Cœur d'Essonne Agglomération est le document applicable en vigueur. Celui-ci est annexé en pièce 7.2.3 du présent PLU.

Tout projet d'aménagement devra gérer ses eaux pluviales au regard des prescriptions inscrites dans le SAGE Orge-Yvette à savoir, une gestion de la pluie là où elle tombe sur la parcelle du projet par la mise en œuvre de solutions fondées sur la nature (noues végétalisées, bassins à ciel ouvert, jardins de pluies). Cette gestion des eaux pluviales vise la non-connexion des volumes rejetés au réseau et au cours d'eau, et de manière plus générale l'intégration de l'eau dans la ville.

Cela induit que ces projets :

- Infiltre, évapotranspire, la totalité des eaux pluviales du projet pour la pluie fixée dans le SAGE Orge-Yvette :
 - au plus près du point de chute ;
 - par des solutions fondées sur la nature ;
- Pour toutes les surfaces autres que celles de pleine-terre :
 - Ces eaux pluviales ne sont pas admises dans le réseau d'assainissement ;

- Les volumes d'eau supérieurs à la pluie de référence du SAGE devront être gérés de manière à ne pas générer ou aggraver le risque pour les biens et les personnes et afin de ne pas impacter les milieux naturels.
- Les ouvrages de gestion des eaux pluviales doivent disposer au bout de 24h à la suite d'un épisode pluvieux, d'un volume utile leur permettant de stocker à minima une lame d'eau de 10 mm. Pour cela, ils devront avoir la capacité de restituer par infiltration une lame d'eau de 10 mm, en 24h maximum.

Lors d'une réhabilitation, restauration ou rénovation telles que définies dans le SAGE Orge-Yvette, ces prescriptions s'appliquent uniquement aux surfaces imperméabilisées supplémentaires du projet par rapport à l'état existant.

Les cas dérogatoires à ces principes de gestion des eaux pluviales et leurs modalités de gestion sont définis dans le SAGE Orge-Yvette.

21. Voies bruyantes

Dans les bandes comprises entre 30 m et 250 m par rapport aux voies (routières et ferrées) de circulation classées axes bruyants, les constructions à usage d'habitation devront respecter les règles d'isolation phonique visées par l'arrêté préfectoral relatif au « classement acoustique des infrastructures de transports terrestres et à l'isolement acoustique des bâtiments dans les secteurs affectés par le bruit » du 10 octobre 2000. Les voies et secteurs concernés sont mentionnés dans les annexes du dossier PLU : Informations utiles.

22. Zones humides repérées au titre de l'article L151-23 du Code de l'urbanisme (secteurs à protéger pour des motifs d'ordre écologique)

Dans les zones humides repérées sur le document graphique, tout aménagement susceptible de compromettre l'existence, la qualité, l'équilibre hydraulique et biologique des zones humides (drainages, comblements, remblaiements, déblaiements, exhaussements, affouillements et excavations) est interdit, sauf en cas de projet d'intérêt public d'approvisionnement en eau. Dans un rayon de 5 mètres autour de la zone humide identifiée sur le document graphique, les aménagements devront être perméables et compatibles avec le caractère écologique de la zone humide. Pour rappel, des cas dérogatoires sont prévus par le SAGE Orge-Yvette en vigueur. Il s'agit du document applicable à consulter, le présent règlement est compatible et complète les dispositions du SAGE.

En zones A et N :

Les zones humides, sont soumises à conditions particulières des occupations et utilisations du sol suivantes :

- Les travaux de restauration et de réhabilitation des zones humides visant une reconquête de leurs fonctions naturelles (dessouchage, abattage, débroussaillage, élagage, modelés de terrain par terrassement et évacuation hors site, création de mares par terrassement en déblais, plantation d'espèces locales) sous réserve d'un plan de gestion ;
- Les aménagements légers nécessaires à la gestion ou à l'ouverture au public de ce milieu humide, à condition que leur localisation et leur aspect ne portent pas atteinte à la préservation des milieux et que les aménagements soient conçus de manière à permettre un retour du site à l'état naturel.

Le principe ERC (Éviter-Réduire-Compenser) s'applique sur les zones humides avérées. Les points suivants devront être dûment justifiés dans le dossier. Ainsi, le pétitionnaire devra dans l'ordre de priorité suivant :

- Chercher à éviter le dommage causé aux zones humides (mesures d'évitement sur l'emplacement des constructions) ;
- Chercher à réduire l'impact sur les zones humides, leurs fonctionnalités et leurs services rendus (mesures correctrices) ;
- S'il subsiste des impacts résiduels, ensuite et seulement, compenser le dommage résiduel identifié. » ;
- Des prescriptions spécifiques peuvent être envisagées pour les zones humides en contexte urbain de faciliter la prise en compte de la séquence Éviter-Réduire-Compenser dans les futurs projets d'aménagement.

Dans les zones humides, tout ouvrage portant atteinte à la zone humide et à son alimentation en eau est proscrit. L'occupation du sol ne peut être que naturelle. Sont interdits :

- Tous travaux, toute occupation et utilisation du sol, ainsi que tout aménagement susceptible de compromettre l'existence, la qualité hydraulique et biologique des zones humides ;
- L'affouillement, exhaussements ;
- La création de plans d'eau artificiels, le pompage ;
- Le drainage, le remblaiement, les dépôts divers ou le comblement ;
- L'imperméabilisation des sols ;
- La plantation de boisements susceptibles de remettre en cause les particularités écologiques de la zone.

II. 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

Sont interdits en toute zone :

- Les affouillements et exhaussements des sols non nécessaires à l'acte de construire ;
- Les dépôts à ciel ouvert de ferrailles, de matériaux, de déchets ainsi que des véhicules épaves ;
- La création de terrain de camping ou de parc résidentiel de loisirs ;
- L'installation de caravanes pendant plus de 3 mois par an (article R 421-23 d du code de l'urbanisme).

Occupations et utilisations des sols autorisées sous conditions

Sont autorisées sous condition en toute zone :

- Les affouillements, exhaussements de sol, à condition d'être directement nécessaires aux travaux de construction et d'aménagements autorisés.
- Les ouvrages du réseau public de transport d'électricité sans restriction de hauteur ou d'implantation. Les exhaussements et affouillements de sol sont autorisés. Aucune règle ne s'applique aux postes de transformation.

De plus, sont autorisées sous condition uniquement en zone UAE :

- Les dépôts et aires de stockage liés aux activités autorisées au sein de la zone.
- L'installation de caravanes pendant plus de 3 mois par an (article R 421-23 d du code de l'urbanisme).
- L'aménagement ou l'extension des installations classées soumises à autorisation ou à déclaration préfectorale, existantes avant la date d'approbation du présent règlement, sous réserve que les travaux soient de nature à en réduire les nuisances.
- Les nouvelles installations classées soumises à déclaration préalable nécessaires au fonctionnement des occupations et utilisations du sol autorisées et ne portant pas atteinte à l'environnement.

Lignes haute tension

Les constructions à destination d'habitation sont interdites sous les lignes à haute tension.

Zone non aedificandi

Zone non aedificandi en bordure de la RN 20 :

A l'intérieur de la zone non aedificandi en bordure de la RN 20 sont autorisés les constructions ou installations liées ou nécessaires aux infrastructures routières ainsi que la création de plantations d'alignement, de voirie et d'aires de stationnement.

En bordure de la RN 20 les murs sont interdits et les constructions nouvelles seront implantées avec une marge de retrait de 19,5 mètres mesurée à partir de l'axe de la chaussée auxquels seront ajoutés 5 mètres. Aucune extension de constructions existantes n'est autorisée dans cette marge de retrait.

Des plantations d'alignement devront être réalisées, notamment dans les marges de retrait le long de la RN 20. Les arbres existants seront conservés.

Emplacements réservés

Sur les emprises foncières classées en emplacement réservé sur le plan de zonage ne sont autorisées que les occupations et utilisations du sol correspondant à la destination de cet emplacement telle qu'elle est mentionnée sur le tableau figurant sur le document graphique.

2. Mixité fonctionnelle et sociale

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

Des linéaires de mixité ont été identifiés au titre de l'Article L151-16 : « *Le règlement peut identifier et délimiter les quartiers, îlots et voies dans lesquels est préservée ou développée la diversité commerciale, notamment à travers les commerces de détail et de proximité, et définir, le cas échéant, les prescriptions de nature à assurer cet objectif. Il peut également délimiter, dans les zones urbaines ou à urbaniser, des secteurs dans lesquels la préservation ou le développement d'infrastructures et d'équipements logistiques est nécessaire et définir, le cas échéant, la nature de ces équipements ainsi que les prescriptions permettant d'assurer cet objectif.* »

Sur les unités foncières concernées par un linéaire « actif » figurant au plan de zonage, sont admises les constructions nouvelles dès lors que leur rez-de-chaussée, sous réserve des accès et parties communes nécessaires au fonctionnement de la construction, soit affecté à une destination autre que l'habitation et permise au chapitre premier de la zone afférente.

La hauteur des rez-de-chaussée concernés par un linéaire actif ne pourra être inférieure à 3,5 mètres. La hauteur maximale des constructions autorisée dans la zone pourra être augmentée de 1 mètre maximum.

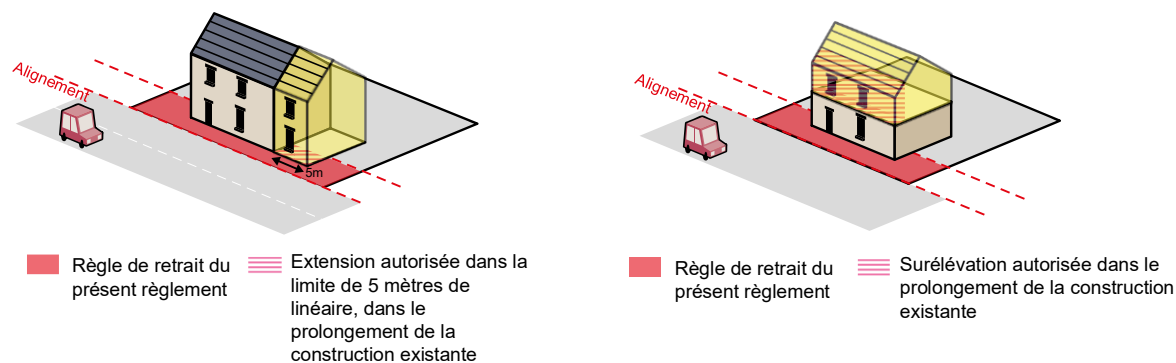
2. CARACTERISTIQUES URBAINE, ARCHITECTURALE, ENVIRONNEMENTALE ET PAYSAGERE

1. Volumétrie et implantation des constructions

Implantation par rapport aux voies ou emprises publiques

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

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



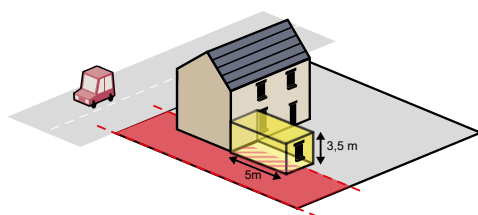
En toutes zones urbaines, à l'exception des zones agricoles, naturelles, UAE1 et UAE2, lorsque le terrain est en limite avec un sentier, le retrait de l'implantation de la construction par rapport à cette limite devra être au minimum de 2,00 mètres.

Implantation par rapport aux limites séparatives

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

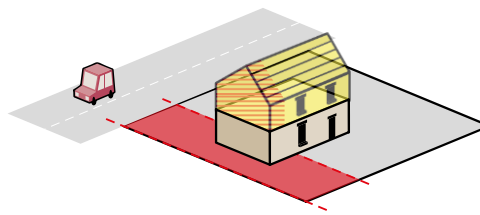
L'extension réalisée dans la marge de retrait est limitée à une hauteur de 3,50 mètres au point le plus haut.

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



Règle de retrait du présent règlement

Extension autorisée dans la limite de 5 mètres de linéaire, dans le prolongement de la construction existante



Règle de retrait du présent règlement

Surélévation autorisée dans le prolongement de la construction existante

Hauteur des constructions

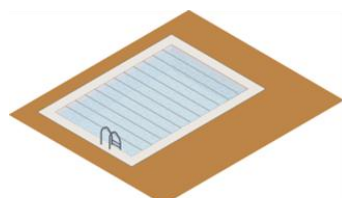
En toutes zones urbaines, la hauteur des constructions peut être majorée d'**1 mètre** par rapport à la hauteur maximale autorisée dans la zone, lorsque le **rez-de-chaussée est à destination d'un commerce ou d'un service**. Cette sur hauteur est utile aux seuls niveaux actifs (commerces et/ou services).

Règle relative à l'implantation des piscines

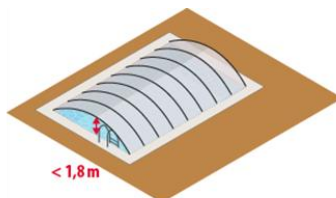
Les piscines non pourvues de dispositif de couverture ne sont pas constitutives d'emprise au sol pour l'application du présent règlement. En revanche, les piscines et leurs abords aménagés (margelles, terrasses...) constituent une superficie qui ne peut être comptabilisée dans la part d'espace vert de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

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

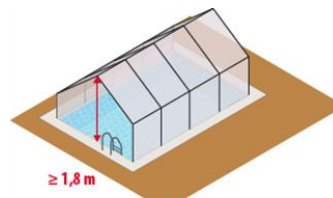
Aussi, une piscine couverte est considérée comme une construction lorsque la hauteur au point le plus haut de la structure de couverture est supérieure ou égale à 1,80 mètre.



Piscine non couverte



Piscine non couverte

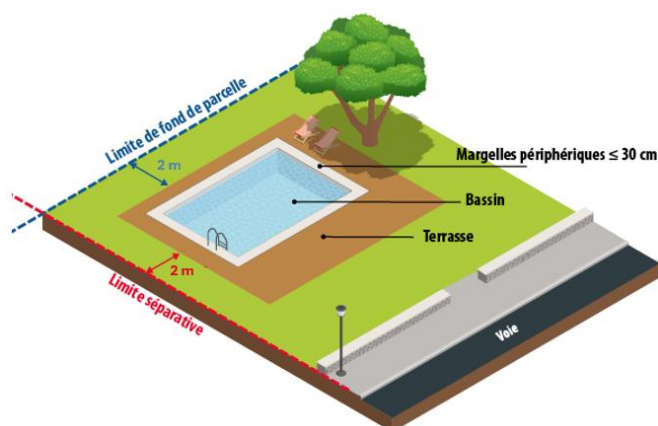


Piscine couverte

Les piscines non couvertes doivent respecter une marge de retrait telle que leur bassin et les aménagements type margelles périphériques et terrasses entourant le bassin soient situés à une distance au moins égale à 2 mètres des limites séparatives et des voies.

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

Les piscines couvertes (dont la hauteur est supérieure ou égale à 1,80 mètre) devront respecter les dispositions (implantations, emprises...) qui s'appliquent aux constructions principales.



2. Qualité urbaine, architecturale, environnementale et paysagère

Aspects extérieurs des constructions, à l'exception des zones UAE, UM, 1AUH, 1AUI, A et N

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

1. Les constructions doivent être conformes aux prescriptions présentées ci-dessous. Toutefois, en cas d'extension modérée ou de projet d'architecture contemporaine ou utilisant des technologies énergétiques récentes, d'autres dispositions peuvent être retenues à condition de s'insérer qualitativement avec les constructions existantes avoisinantes.
2. En cas d'extension ou de surélévation d'une construction existante, les volumes et proportions devront assurer une harmonie avec la construction d'origine.
3. Quel que soit le parti architectural retenu (traditionnel, contemporain, bio climatique) , l'accent devra être mis sur l'usage de matériaux durables.
4. Devront être recherchés des proportions et des volumes harmonieux.
5. Les couleurs, tant des façades que des menuiseries, des ferronneries et des clôtures doivent s'inspirer des coloris traditionnels d'Ile de France. Devra être recherchée une harmonie entre couleurs constantes (revêtement des façades) et couleurs ponctuelles (volets, huisseries, portes, ferronneries), harmonie ton sur ton ou en contraste.

Les dispositions particulières applicables aux constructions anciennes à caractère patrimonial

1. La démolition des constructions principales repérées est interdite.
2. L'architecture (et notamment les modénatures - éléments de décor) et la volumétrie des constructions anciennes ou présentant un intérêt architectural doivent être maintenues lors d'un ravalement ou de travaux de réhabilitation.
3. Un soin particulier doit être apporté à la préservation, la restauration et le cas échéant la restitution des éléments de décor spécifiques à la construction. Toute extension, surélévation de bâtiment doit respecter l'architecture d'origine ou faire l'objet d'un traitement architectural contemporain.
4. La création de nouveaux percements doit s'intégrer dans la composition des façades (reprise des proportions, du rythme et des éléments de modénature, proportions plus hautes que larges).

5. Les murs prévus pour être apparents doivent être préservés sauf impossibilité technique (pierre de meulière)
6. La réfection de toiture doit respecter le style de la construction existante.
7. Le bâti ancien d'origine rurale se caractérise par la présence de portes, de porches qui permettaient le passage des charrettes et autres véhicules. Ces portes et ouvertures doivent, dans la mesure du possible, être préservées.

Les ensembles urbains de patrimoine bâti remarquable

Des ensembles bâtis, urbains et paysagers remarquables faisant l'objet d'une protection particulière au vu de leur intérêt patrimonial au titre des dispositions de l'article L151-19 du Code de l'urbanisme, ont été repérés sur le document graphique. Les règles suivantes s'appliquent :

1. Les travaux portant sur les constructions existantes doivent respecter les éléments de composition communs à l'ensemble urbain remarquable concerné : hauteurs, volumétries, proportions des baies, matériaux.
2. Une construction neuve doit respecter le rapport à la trame bâtie existante et les rythmes architecturaux qui caractérisent l'ensemble patrimonial.
3. En cas de démolition, la reconstruction se fera en respectant la volumétrie et l'implantation de l'ensemble urbain.
4. Les espaces paysagers doivent être conservés.

Les toitures

1. Les toitures doivent présenter une simplicité de volume et de conception. En cas de toitures à pentes, le degré de pente doit être compris entre 35 et 45°, sauf pour les vérandas, les extensions réalisées sur un niveau en rez-de-chaussée et les constructions annexes pour lesquelles il n'est pas fixé de degré de pente.
2. Les ouvertures en toitures (lucarnes, châssis vitré dans le rampant de la toiture) doivent être de taille et de proportion équilibrée par rapport au volume de la construction à la longueur et à la hauteur de la toiture et aux ouvertures en façade.
3. Les châssis de toit posés sur les toitures à pentes doivent être insérés dans le rampant de la toiture. Leur disposition sur la surface de la toiture doit être ordonnée par rapport à la composition générale de la façade. Ils doivent être placés de préférence dans l'axe des ouvertures des niveaux inférieurs ou des trumeaux.
4. Les toitures à pente des constructions principales et annexes devront présenter l'aspect de tuiles plates (d'aspect 40 au m² minimum en zones UCV1 et UCV2 et 20 au m² minimum dans les autres zones résidentielles UR1, 2, 3 et 4), y compris en cas de réhabilitation complète de la toiture. En cas de réhabilitation partielle, la couverture de toiture majoritaire peut être reprise.
5. Les cheminées doivent être traitées avec des matériaux et couleurs en harmonie avec ceux de la construction.
6. Les édicules et ouvrages techniques tels que machinerie d'ascenseurs, gaines de ventilation, extracteurs, doivent être pris en compte dans la composition générale du volume de la construction.
7. Les châssis de toit devront être posés au nu de la couverture.
8. En limite séparative et à l'alignement, le débord de toiture maximal est de 20 cm (hors éléments de modénature).
9. **En zone UCV2**, le linéaire total des lucarnes et des châssis de toit ne pourra excéder plus du quart de la longueur du pan de toit sur lequel ils s'inscrivent.

Les façades

1. Les différents murs des bâtiments doivent présenter un aspect et une couleur en harmonie avec les constructions avoisinantes.
2. Les façades latérales et postérieures des constructions doivent être traitées avec le même soin que les façades principales.
3. Les matériaux destinés à être recouverts d'un parement ou d'un enduit, ne peuvent être laissés apparents sur les façades des constructions.
4. Les enduits mécaniques sont interdits.
5. Les baies devront être de proportion plus haute que large, sauf dans le cas de constructions contemporaine et si cela se justifie pour des raisons architecturales.
6. Les volets roulants doivent être intégrés dans la maçonnerie.
7. Les différents murs d'une construction doivent présenter un aspect de qualité convenable et donner des garanties de bonne conservation. Toutes les façades des constructions doivent être traitées avec le même soin que les façades principales.
8. Les façades devront être animées en jouant sur des éléments de modénature et de marquage tels que les bandeaux, les corniches et les encadrements de portes ou de fenêtres.
9. Les fenêtres ou baies seront étudiées avec soin tant dans leur composition que dans leur forme. Les ouvertures en façades doivent être de proportion équilibrée entre elles et par rapport à la volumétrie générale de la construction.
10. Pour les enduits sont interdites les couleurs foncées ou vives.
11. Sont interdits :
 - Les imitations de matériaux tels que faux bois, fausses pierres... ainsi que les incrustations ponctuelles de pierres apparentes dans les murs enduits, les décors de façade surabondants, les matériaux de type écaille, les associations de matériaux hétéroclites.
 - L'emploi à nu, en parement extérieur, de matériaux destinés à être recouverts d'aspect de carreaux de plâtre, agglomères, parpaings, Fibrociment, béton, enduit ciment gris...

Les éléments techniques

1. Les descentes d'eaux pluviales devront être intégrées dans la composition architecturale de la façade.
2. Les rampes de parking, destinées à desservir les parcs de stationnement, doivent être intégrées dans la construction. Dans le cas où la configuration du terrain ou des contraintes techniques ne le permettraient pas, elles devront être traitées de manière à s'harmoniser avec la construction et les espaces extérieurs.
3. Les locaux destinés à accueillir les containers d'ordures ménagères doivent être traités avec soin, en harmonie (couleurs, matériaux) avec la construction principale et être le plus discrets possible depuis l'espace public.
4. Les édicules techniques en toiture doivent, par le choix des matériaux et des couleurs, être intégrés aux façades et aux toitures où ils se trouvent. Les réseaux techniques en toiture ou en terrasse, tels que les ventilations, sont, sauf impossibilité technique avérée, camouflés par un revêtement identique à la façade ou s'harmonisant avec elle.
5. Les antennes d'émission ou de réception de signaux radioélectriques (antennes, paraboles, etc.) devront être installées obligatoirement en toiture de la façon la moins visible possible depuis l'espace public. Lorsqu'elles s'implantent en terrasse, elles doivent être le plus en retrait possible de la façade. Elles doivent avoir une couleur qui s'intègre avec la partie de construction sur laquelle elles sont fixées.

6. Les antennes relais de téléphonie sont interdite dans le périmètre des Monuments Historiques (MH).

L'Agence Régionale de Santé recommande également de ne pas implanter de bâtiments dit « sensibles » type hôpitaux, crèches et écoles à moins de 100 mètres des antennes relais.

Les clôtures

Les clôtures participent fortement à la qualité des espaces urbains. A ce titre leur traitement, le choix des matériaux, les couleurs doivent faire l'objet d'une attention particulière en respectant une harmonie avec les clôtures existantes à proximité.

1. La hauteur des clôtures est limitée à 2 mètres, et 2,20 mètres pour les piliers de clôture ;
2. Les clôtures devront être constituées exclusivement, au choix :
 - d'un mur plein toute hauteur (Elément de pilier inclus), réalisé en maçonnerie enduite ;
 - d'un ensemble constitué d'un mur-bahut maçonné, d'une hauteur comprise entre 0,80 et 1,20 mètre surmonté d'un élément obligatoirement ajouré composé soit :
 - d'un barreaudage de qualité éventuellement doublé d'une haie végétale.
 - d'un grillage ou d'une grille éventuellement doublé d'une haie végétale.

Exceptions :

Les murs pleins toute hauteur ne seront pas autorisés à l'alignement des rues suivantes :

Rue de Chanteloup	Rue des Clozeaux
Rue René Dècle	Rue de l'Orge.
Route de Leuville	Rue des Grillères
Route d'Aulnay	Rue du Parc
Route de Corbeil	Rue de la Bretonnière
Rue des Folies	Rue des Coteaux du Parc
Chemin du Bois des Fosses	

3. Les clôtures permettront le passage de la petite faune en intégrant au moins 1 passage (15x15cm à moins de 10cm du sol) pour chaque linéaire entamé de clôture. Par exemple : 3 limites séparatives clôturées = 3 passages).
4. Sont interdites les brises vues de type toile, canisse en plastique et en bois.
5. Les palissades en bois ou en matériaux composite teintés dans la masse sont acceptées uniquement sur les limites séparatives à la condition qu'elles soient qualitatives.
6. Pour intégrer les coffrets techniques et les boîtes aux lettres, le mur bahut peut ponctuellement, dans les limites du linéaire strictement nécessaire, avoir une hauteur supérieure à 1,20 m.
7. En cas de mise en œuvre de clôtures de panneaux béton, son esthétisme devra être étudié ; ceux-ci ne pourront être acceptés qu'en limite séparative.
8. Les panneaux devront être enduits ou teintés dans la masse.
9. Les murs en pierre existants doivent être conservés et restaurés à l'exception des suppressions rendues nécessaires pour permettre la réalisation des accès.
10. L'emploi à nu de matériaux destinés à être recouverts (carreaux de plâtre, briques creuses, parpaings, plaques de béton...) ou destinés à un autre usage (tôles ondulées, etc.) est interdit.
11. Les murs devront obligatoirement être ravalés des deux côtés.

12. Les haies implantées en limite séparative ou en front de rue sont tenues de respecter la hauteur maximale fixée pour les clôtures.

Les portails et portillons d'accès

1. Ils seront de forme simple, pleine ou ajourée, sans excès de surcharges décoratives. Leur hauteur ne doit pas excéder 2 mètres
2. Lors de la réalisation d'une opération d'ensemble (lotissement, permis groupés) les clôtures devront être conçues et réalisées de manière homogène et harmonieuse.
3. Les dispositions ci avant ne s'imposent pas aux clôtures des terrains occupés par des constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif lorsque les modalités de fonctionnement l'imposent.
4. Lors de la réalisation d'une opération d'ensemble (lotissement, permis groupé) les clôtures devront être conçues et réalisées de manières homogène et harmonieuse.

Aspects extérieurs des constructions au sein des zones d'activités (UAE1, UAE2 et AUi)

Par leur aspect extérieur, les constructions et les autres modes d'occupation du sol ne devront pas porter atteinte au caractère ou à l'intérêt des lieux avoisinants, des sites et des paysages.

Les toitures

1. Elles seront en pente ou en terrasse. Dans le cas d'un toit terrasse, la réalisation d'un brisis réalisé en tuiles plates est conseillée.
2. Les toitures à pente seront réalisées en utilisant la petite tuile, le bac acier, le zinc pré-patiné, les produits verriers.

Les façades

1. L'ensemble des façades sera traité de manière homogène et harmonieuse. Les parties pleines seront réalisées avec des matériaux d'aspect similaire à l'enduit, aux pierres agrafées, aux briques de parement, au verre.
2. L'emploi à nu de matériaux d'aspect similaire aux tôles, plaques métalliques, carreaux de plâtre, agglomérés, briques creuses et autres matériaux non revêtus ou enduits sont interdits.
3. L'utilisation de couleurs vives est interdite excepté pour des éléments ponctuels (menuiseries...). Les volets roulants doivent être intégrés dans la maçonnerie.

Les clôtures

1. Tant en bordure des voies qu'entre les propriétés, si la propriété est clôturée, les clôtures devront être conçues de manière à s'harmoniser avec la ou les constructions existantes sur la propriété ou dans le voisinage immédiat.
2. Leur réalisation devra être privilégiée sous la forme d'un grillage doublé d'une haie vive. Les murs pleins pourront toutefois être exceptionnellement autorisés pour des raisons de sécurité ou pour préserver l'environnement.
3. Les clôtures doivent être conçues de manière à permettre le maintien des corridors écologiques

4. Les aménagements de qualité permettant le passage et la circulation des petits animaux devront être privilégiés. Pour les propriétés situées en limite des espaces naturels, agricoles, d'un EBC et de la Vallée de l'Orge ces dispositifs seront obligatoires.
5. Sont interdites les brises vues de type toile, canisse en plastique et en bois, ainsi que les palissades en bois, excepté sur les limites séparatives pour ces dernières.
6. En cas de mise en œuvre de clôtures de panneaux béton, son esthétisme devra être étudié. Les panneaux devront être enduits ou teintés dans la masse.
7. La hauteur totale de la clôture ne doit pas dépasser 2,5 mètres y compris la hauteur des haies vives.
8. En cas de réalisation sur la propriété d'un établissement industriel classé ou non, d'un dépôt en plein air de quelque nature qu'il soit, ladite propriété sera entièrement clôturée tant sur l'alignement des voies que sur les limites séparatives. La clôture sera dans tous les cas, doublée de plantations.
9. Lors de la réalisation d'une opération d'ensemble (lotissement, permis groupé) les clôtures devront être conçues et réalisées de manière homogène et harmonieuse.

Performance énergétique et environnementales

Les systèmes de production d'énergies renouvelables

1. L'installation de système de production d'énergie renouvelable est préconisée à condition d'être intégrés de façon harmonieuse à la construction.
2. Il doit être recherché un captage solaire maximum à travers :
 - un maximum de vitrage au sud à créer,
 - une orientation sud à privilégier.
3. Le choix de l'emplacement des murs, claustras et des plantations doit tendre à minimiser l'effet des vents dominants sur les constructions et les espaces extérieurs.
4. En application de la Loi Climat et Résilience du 22 août 2021, renforcée par la loi d'accélération de la production d'énergies renouvelables (APER) du 10 mars 2023, l'installation de dispositifs de production d'énergies renouvelables ou de systèmes de végétalisation sur les toitures et ombrières est obligatoire sur toute nouvelle constructions à destination d'activités d'une surface au sol supérieure à 500 m².

Les travaux d'isolation thermique par l'extérieur

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

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

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

Traitement des espaces non bâtis

Les projets de construction doivent conserver, dans toute la mesure du possible, les éléments paysagers et les plantations en place :

- Les arbres de haute tige dont l'abattage n'est pas indispensable à la réalisation de la construction ou à sa desserte doivent être conservés sauf si leur suppression est indispensable à la sécurité des personnes et des biens.
- La plantation d'essences végétales locales ou indigènes devra être privilégiée au détriment d'espèces exotiques potentiellement invasives, afin de préserver la biodiversité et les écosystèmes locaux,

Les espaces libres doivent être aménagés avec soin, en harmonie avec les lieux environnants. En particulier, l'aménagement doit privilégier la continuité avec les espaces libres des terrains voisins.

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.

Il est recommandé pour le choix de plantations de se référer au livret des plantations en ENS (cf. annexes informatives du PLU).

Espace paysager identifié au titre de l'article L. 151-23 du Code de l'urbanisme

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

- Les cheminements piétons et/ou cycles de nature perméable ou végétalisée ;
- Les aires de jeux et de sports de nature perméable ou végétalisée ;
- Les ouvrages et aménagements des services publics et d'intérêt général (bassin de gestion des eaux pluviales, canalisations...) ;
- Les annexes ;
- Les aménagements hydrauliques, écologiques et paysagers.

Alignement d'arbre et arbres remarquables identifiés au titre du L. 151-23 du Code de l'urbanisme

Sont interdits les coupes et abattages d'arbres remarquables et d'alignements d'arbres identifiés sur le document graphique sauf pour des motifs sanitaires dûment justifiés par un diagnostic phytosanitaire ou de sécurité des personnes et des biens ou dans le cadre de travaux liés à la mise en œuvre d'une opération poursuivant un motif d'intérêt général.

Sont cependant admis les élagages dans le respect des règles de la profession.

En cas de coupe, il est interdit d'impacter le houppier ou le système racinaire de l'arbre ni de nuire à terme à son développement.

En cas d'abattage, ils doivent être remplacés par un sujet de développement comparable à maturité, d'un diamètre d'au moins 20 centimètres au moment de la plantation et de même essence. Une essence différente peut être admise si elle présente une meilleure résistance ou une meilleure adaptation au contexte.

Toute construction ou travaux réalisés à leur proximité sont conçus pour garantir leur préservation. Dans un rayon de 5 mètres autour du pied d'un arbre ou de chaque arbre d'un alignement repérés par le document graphique, sont interdites toutes les occupations et les utilisations des sols, à l'exception des seuls travaux d'entretien et de rénovation des constructions existantes et aménagements légers perméables (aires de jeux, cheminements doux, etc.).

Zones humides identifiées au titre du L. 151-23 du Code de l'urbanisme et du L.211-1-1 du Code de l'environnement

Dans les zones humides avérées identifiées sur le document graphique, **il est interdit** :

- de créer tout remblai susceptible de porter atteinte à la zone humide,
- de réaliser des caves et sous-sols et aménagements de niveaux enterrés ou semi-enterrés,
- d'implanter toute construction susceptible de gêner le fonctionnement de la zone humide, en particulier les clôtures pleines sont interdites,
- de réaliser quelque affouillement ou exhaussement de sol.

Sont autorisés sous condition les occupations et utilisation du sol suivantes :

- Les travaux de restauration et de réhabilitation des zones humides visant une reconquête de leurs fonctions naturelles (dessouchage, abattage, débroussaillage, élagage, modelés de terrain par terrassement et évacuation hors site, création de mares par terrassement en déblais, plantation d'espèces locales) sous réserve d'un plan de gestion ;
- Les aménagements légers nécessaires à la gestion ou à l'ouverture au public de ce milieu humide, à condition que leur localisation et leur aspect ne portent pas atteinte à la préservation des milieux et que les aménagements soient conçus de manière à permettre un retour du site à l'état naturel.

Dans les zones humides probables (cf. annexe informative), pour tout projet de construction, la démarche « éviter, réduire, compenser » sera mise en œuvre à l'aide des recommandations du SAGE Orge-Yvette.

Implantation par rapport aux cours d'eaux

Sont interdites tous les occupations ou aménagements (y compris les murs de clôture pleins) de nature à altérer les cours d'eau ou leurs berges.

Toute nouvelle construction principale doit être implantée à une distance minimum de retrait de :

- 15 mètres à compter des berges de l'Orge
- 5 mètres à compter des berges des autres cours d'eaux.

La construction de sous-sols est interdite à moins de :

- 15 mètres à compter des berges de l'Orge
- 5 mètres à compter des berges des autres cours d'eaux.

De plus, conformément à l'article L215-14 du code de l'environnement, le riverain est tenu à un entretien régulier du cours d'eau et de ses berges.

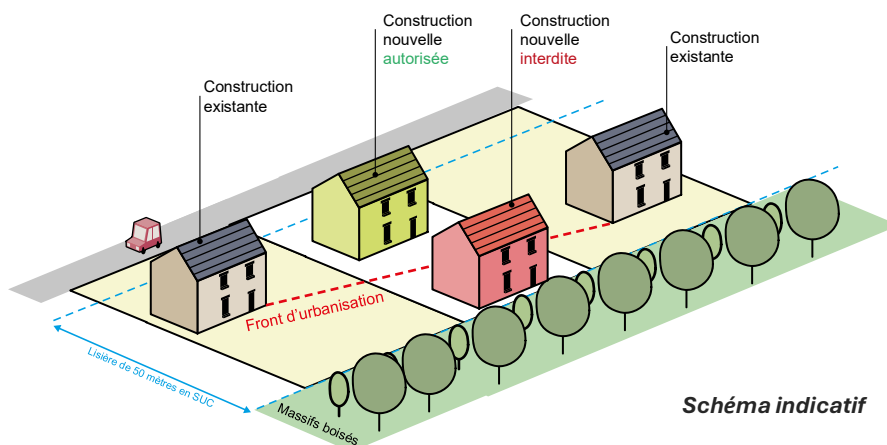
Lisières de massifs boisés de plus de 100 hectares

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

- **En dehors des sites urbains constitués** identifiés sur le document graphique : toute construction nouvelle est interdite, à l'exception des bâtiments à destination agricole, dans une bande de 50 mètres d'épaisseur mesurée par rapport à la lisière des massifs boisés identifiés sur le document graphique à l'exception :

DISPOSITIONS APPLICABLES EN TOUTES ZONES

- des *extensions* des constructions existantes à la date d'approbation du présent règlement, d'une *emprise au sol* inférieure à 30 m² au total par *unité foncière*.
- des *constructions annexes*, ainsi que des constructions nécessaires à l'aménagement d'aire d'accueil des gens du voyage, comportant des fondations légères.
- Dans les **sites urbains constitués** identifiés sur le document graphique, sont autorisés uniquement :
 - les constructions, à condition qu'elles ne soient pas implantées en direction du massif (cf. schéma ci-contre) et qu'elles ne dépassent pas le front d'urbanisation existant



- les *extensions* des constructions existantes à la date d'approbation du présent règlement respectant les conditions cumulatives suivantes :
 - emprise au sol* inférieure à 30 m² au total par *unité foncière* ;
 - extension* qui ne soit pas implantée en direction du massif (cf. schéma ci-contre).
- les *constructions annexes*,
- les *piscines* non couvertes de 50 m² maximum (margelles comprises),
- les aménagements, constructions, installations et ouvrages techniques liés et nécessaires au fonctionnement des équipements d'intérêt collectif et services publics

Espaces boisés classés au titre du L. 113-1 du Code de l'urbanisme

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

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

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

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

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

Implantation par rapport aux Espaces Boisés Classés :

Dans une bande de 15 mètres à compter de la limite de massifs boisés classés en EBC, seules les constructions annexes, dans la limite de 10 m², et les extensions des constructions existantes, dans la limite de 30 m², sont autorisées. Toute construction principale est interdite.

3. STATIONNEMENT

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

Lors de toute opération de construction, d'extension, de surélévation ou de changement de destination de locaux ou de création de logements supplémentaires avec ou sans création de surface de plancher, des aires de stationnement doivent être réalisées afin d'assurer en dehors des voies publiques le stationnement des véhicules correspondant aux besoins des constructions. Les normes sont définies en fonction de la nature de la construction. Le nombre total de places de stationnement est arrondi au chiffre entier supérieur.

Chaque place doit avoir une dimension minimum de 2,5 m par 5 m hors dégagement. Les places doivent être facilement accessibles et ne doivent pas être localisées devant les portes d'entrée des habitations.

Pour rappel, le règlement d'assainissement de Cœur d'Essonne Agglomération annexé au PLU, prévoit des dispositions relatives à l'assainissement des aires de stationnements auxquelles il est nécessaire de se référer.

Les places commandées ne sont pas comptabilisées dans les obligations de stationnement précisées dans le tableau ci-dessous.

Pour les logements individuels, en cas de décimal dans le calcul du nombre de place imposé, le nombre de place à créer sera arrondi à l'entier supérieur.

2. Normes minimales de stationnement automobile

Exploitation agricole et forestière	Le nombre de places à réaliser doit répondre aux besoins nécessaires à la nature de l'activité, son mode de fonctionnement, le nombre et le type d'utilisateurs et sa localisation dans la commune (proximité de la gare, existence ou non de parcs publics de stationnement à proximité...).
Habitation	
Logement	Logement inférieur à 40 m ² de SDP : 1 place minimum Logement entre 40 et 100 m ² de SDP : 2 places minimum Logement de plus de 100 m ² de SDP : 2.18 places maximum
Logement locatif social	1 place minimum par logement créé
Hébergement	1 place pour 2 hébergements
Commerce et activités de service	
Artisanat et commerce de détail	< de 150 m² de SDP : pas de minimum 150 m² et plus : 1 place minimum, puis 1 place supplémentaire par tranche de 50 m² entamée
Restauration	
Commerce de gros	1 place minimum par tranche entamée de 50 m ² de SDP
Activités de services avec accueil d'une clientèle	< de 150 m² de SDP : pas de minimum 150 m² et plus : 1 place minimum, puis 1 place supplémentaire par tranche de 50 m² entamée
Hébergement hôtelier et touristique	Le nombre de places de stationnement doit être estimé en fonction de l'importance, de la vocation et des besoins de l'opération de construction.
Cinéma	Le nombre de places à réaliser doit répondre aux besoins nécessaires à la nature de l'activité, son mode de fonctionnement, le nombre et le type d'utilisateurs et sa localisation dans la commune (proximité de la gare, existence ou non de parcs publics de stationnement à proximité...).
Équipements 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,
Locaux techniques et industriels des	

administrations publiques	existence de parcs publics de stationnement à proximité...) et au nombre et au type d'utilisateurs concernés.
Établissements d'enseignement de santé et d'action sociale	
Salles d'art et de spectacles	
Équipements sportifs	
Lieux de cultes	
Autres équipements recevant du public	
Autres activités des secteurs primaire, secondaire et tertiaire	
Industrie	
Entrepôt, Cuisines dédiées à la vente en ligne	
Bureau	
Centre de congrès et d'exposition	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...) et au nombre et au type d'utilisateurs concernés.

3. Règles particulières

En cas d'extension et/ou de création de nouveaux logements, il est exigé la création d'un nombre de places correspondant aux normes fixées dans le tableau des normes minimales de stationnement ci-dessus.

Lors de divisions de terrains bâtis, les lots bâtis doivent conserver leur stationnement existant à la date de la division. Les lots issus de la division doivent quant à eux répondre aux obligations fixées dans le tableau des normes minimales de stationnement ci-dessus.

Dans le cadre de lotissements ou d'opérations groupées devront être créées, en plus des normes fixées ci-dessus, des places supplémentaires de stationnement dites « visiteurs » dans l'emprise du projet correspondant aux besoins de l'opération.

Les places de stationnement devront privilégier des stationnements perméables adaptés sur un sol stabilisé (exemple : structure en alvéole gravillonnée ou engazonnée).

4. Normes de stationnement des vélos

L'espace nécessaire au stationnement des deux-roues non motorisées doit être abrité. Cet espace devra être prévu dans le volume des constructions à destination de logement.

Conformément à l'article L.151-30 du Code de l'Urbanisme qui impose le respect des conditions prévues à l'article L.113-18 du Code de la Construction en matière d'obligation de stationnement pour les vélos, ainsi qu'à l'arrêté du ministère de la transition écologique et de la cohésion des territoires du 30 juin 2022 relatif à la sécurisation des infrastructures de stationnement des vélos dans les bâtiments, les obligations minimales de réalisation de stationnements pour les vélos sont les suivantes :

DISPOSITIONS APPLICABLES EN TOUTES ZONES

- Les infrastructures permettant le stationnement sécurisé des vélos mentionnées aux articles R. 113-11 à R. 113-18 du code de la construction et de l'habitation disposent d'un minimum de deux emplacements.
- Chaque emplacement induit une surface de stationnement de 1,5 m² au minimum, hors espace de dégagement.
- Nombre d'emplacements par destination :

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

4. EQUIPEMENT ET RESEAUX

1. Desserte par les voies publiques ou privées

Les caractéristiques des voies et des accès doivent répondre aux normes en vigueur exigées par les services de sécurité de la défense contre l'incendie et de la protection civile

Les accès à la parcelle

Pour être constructible ou aménageable, un terrain doit être accessible par une voie carrossable publique ou privée en bon état de viabilité, soit directement, soit, le cas échéant, par l'intermédiaire d'une servitude de passage sur fonds voisin, consentie ou obtenue par l'application de l'article 682 du code civil.

Lorsque le terrain est riverain de deux ou plusieurs voies publiques, l'accès sur celle de ces voies qui présenterait une gêne ou un risque pour la circulation sera interdit.

À l'exception de la zone UCV2, toute opération doit prendre le minimum d'accès sur les voies publiques. Pour les parcelles ayant une façade sur rue, le nombre d'accès nouveaux est limité à 1 par tranche entière de linéaire de façade de 15 mètres sur rue avec néanmoins la possibilité de réaliser un accès minimum par parcelle quel que soit le linéaire de façade sur rue.

Dans les zones UAE1 et UAE2, des conditions particulières peuvent être autorisées en matière de caractéristiques de voies privées, en matière de circulation et de stationnement des véhicules dès lors que les caractéristiques de ces voies sont en mesure d'assurer la sécurité des piétons.

Les conditions d'accès à la parcelle

Les accès doivent être adaptés au type d'occupation ou d'utilisation du sol envisagés et aménagés de façon à apporter la moindre gêne à la circulation publique. L'accès doit avoir une largeur minimale de 3,5 mètres, la largeur du portail n'est pas réglementée.

Les dimensions, formes et caractéristiques des voies privées existantes ou à créer pour permettre l'accès à la parcelle doivent être adaptées aux usages qu'elles supportent, aux opérations qu'elles doivent desservir, et aménagées de manière à garantir la sécurité des piétons. La largeur minimale de l'emprise d'une voie d'accès à la parcelle est fixée à :

- 5 mètres minimum si la voie est à sens unique.
- 8 mètres minimum si la voie est à double sens.

Toute voie nouvelle privée, de plus de 50 mètres de longueur se terminant en impasse, doit être aménagée pour permettre le demi-tour, notamment pour les véhicules d'enlèvement des ordures ménagères et pour les véhicules de secours (cf. croquis aire de retournement en annexe).

En zone UAE1 et UAE2 :

Les accès doivent être adaptés au type d'occupation ou d'utilisation du sol envisagés et aménagés de façon à apporter la moindre gêne à la circulation publique. L'accès doit avoir une largeur minimale de 5 mètres.

Les dimensions, formes et caractéristiques des voies privées existantes ou à créer pour permettre l'accès à la parcelle doivent être adaptées aux usages qu'elles supportent, aux opérations qu'elles doivent desservir, et aménagées de manière à garantir la sécurité des piétons. La largeur minimale de l'emprise d'une voie d'accès à la parcelle est fixée à 10 mètres.

Toute voie nouvelle privée se terminant en impasse, doit être aménagée de telle sorte que les véhicules de services puissent tourner avec un rayon minimum de 15 mètres (cf. croquis aire de retournement en

annexe). Ce rayon pourra être porté à 20 mètres minimum dans le cas d'une activité qui nécessite la desserte par des camions de gabarit important.

Des conditions particulières peuvent être autorisées en matière de caractéristiques de voies privées, en matière de circulation et de stationnement des véhicules dès lors que les caractéristiques de ces voies sont en mesure d'assurer la sécurité des piétons.

Les chemins d'accès réalisés sur l'unité foncière pour desservir les garages ou places de stationnement

Un accès carrossable doit permettre d'accéder aux garages ou aux places de stationnement réalisées sur la parcelle. Il doit être de taille et de dimension suffisante compte tenu du nombre de places de stationnement desservies.

Lors de toute opération de construction, la largeur minimale imposée est de :

- 3,50 mètres si le chemin d'accès est destiné à desservir jusqu'à 6 places de stationnement.
- 6 mètres s'il est destiné à desservir plus de 6 places de stationnement. Dans ce cas, il doit présenter les mêmes formes et caractéristiques d'une voie (cf. définition en annexe). La voie peut être réduite à 5 mètres si la circulation est à sens unique, en prévoyant un minimum de 1.5 mètres pour le trottoir.

En UAE1 : Un accès carrossable doit permettre d'accéder aux garages ou aux places de stationnement réalisées sur la parcelle. Il doit être de taille et de dimension suffisante compte tenu du nombre de places de stationnement desservies.

Une largeur minimum de 6 mètres est imposée.

Dans les zones UAE1 et UAE2, des conditions particulières peuvent toutefois être autorisées en matière de caractéristiques de voies privées, en matière de circulation et de stationnement des véhicules dès lors que les caractéristiques de ces voies sont en mesure d'assurer la sécurité des piétons.

2. Desserte par les réseaux

Les réseaux doivent présenter des caractéristiques techniques suffisantes pour répondre aux besoins induits par les constructions ou les aménagements projetés.

Alimentation en eau potable

Le branchement sur le réseau public d'eau potable est obligatoire pour toute construction nouvelle qui requiert une alimentation en eau.

Assainissement

Le traitement des eaux usées et des eaux pluviales doit s'effectuer conformément au règlement d'Assainissement en vigueur de Cœur d'Essonne Agglomération qui est l'autorité compétente sur le territoire.

Le réseau d'assainissement devra répondre aux prescriptions du document en vigueur concernant l'assainissement ou, le cas échéant, à la réglementation des installations classées pour la protection de l'environnement.

Une étude préalable devra être réalisée pour vérifier le dimensionnement des réseaux à proximité.

Eaux usées

Toute construction ou installation nouvelle qui rejette des eaux résiduaires doit être raccordée par branchement à un réseau collectif d'assainissement présentant des caractéristiques suffisantes.

Eaux pluviales

Le règlement d'assainissement de Cœur d'Essonne Agglomération est le document en vigueur applicable. Celui-ci est annexé en pièce 7.2.3 du présent PLU.

Réseaux divers

Les lignes de télécommunication et de distribution d'énergie électrique doivent être installées en souterrain chaque fois que les conditions techniques et économiques le permettent.

Tout constructeur doit réaliser les ouvrages de télécommunications en terrain privé : ces ouvrages comprennent les conduits en souterrain entre les constructions et jusqu'en un point de raccordement avec le réseau public situé en limite de propriété privée-publique.

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

Pour les constructions à destination d'habitation de plus de 4 logements et les constructions à destination de bureaux et d'hébergement hôtelier le câblage en réseau haut débit devra être assuré à l'intérieur de la construction de manière à pouvoir être raccordé au réseau existant ou futur.

3. Gestion des déchets

Tout aménagement ou construction doit suivre les préconisations du règlement de collecte des déchets assimilés de la Communauté d'Agglomération de Cœur d'Essonne.

Par ailleurs, les emplacements de collecte des déchets devront être implantés à l'alignement de la voie, protégés et peu visibles depuis la voie.

Les opérations créant plus de 6 logements devront prévoir :

- la mise en place de bornes enterrées ;
- des emprises pour l'accueil des points d'apports volontaires (PAV et/ou des aires de présentation pour les conteneurs et les encombrants ;
- un local réservé au stockage intermédiaire des encombrants.

Les destinations autres que l'habitation devront prévoir :

- la gestion et le stockage des déchets selon le type d'activité ;
- les modalités de collecte.

4. Gestion incendie

Les zones à urbaniser seront à couvrir en défense incendie en concertation avec le SDIS 91, et à intégrer dans la réalisation des équipements publics.

III. DISPOSITIONS PARTICULIÈRES APPLICABLES EN ZONES URBAINES

UCV1 – CENTRE ECONOMIQUE ET ADMINISTRATIF

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

Cette zone délimite le centre économique et administratif de la commune. Il regroupe le centre commercial et la résidence Louis Babin, ainsi que les équipements historiques de la commune (mairie, école, l'église). La zone UCV1a règlemente le pôle secondaire Jules Vallès, situé à l'Est de la commune et qui regroupe commerces, équipements et services.

Plan de délimitation de la zone

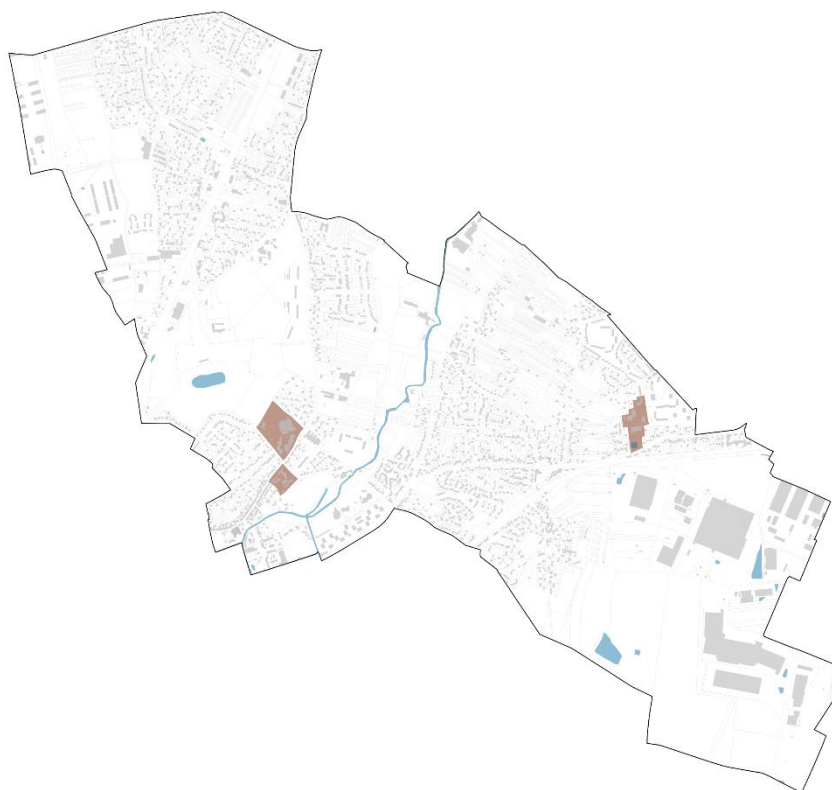


Image fournie à titre indicatif – Le plan de zonage fait foi

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

Sous-destinations	Autorisées	Interdites	Autorisées sous conditions particulières...
HABITATION			
Logement	X	UCV1a	Toute opération créant plus de 10 logements devra comporter un minimum de 25 % de logements sociaux, reconnus comme tels par la législation en vigueur. Au-delà de 30 logements, cette proportion est portée à 30 %, Autorisé à condition de ne pas être implanté sous les lignes à haute tension.
Hébergement	X	UCV1a	Autorisé à condition de ne pas être implanté sous les lignes à haute tension.
COMMERCES ET ACTIVITÉS DE SERVICES			
Artisanat et commerce de détail	X		A condition de ne pas générer de nuisances.
Restauration	X		
Commerce de gros		X	
Activités de services avec accueil d'une clientèle	X		
Hôtel	X		
Autre hébergement touristique	X		
Cinéma	X		
AUTRES ACTIVITES DES SECTEURS PRIMAIRE, SECONDAIRE ET TERTIAIRE			
Industrie		X	
Entrepôt		X	
Bureau	X		
Centre de congrès et d'exposition	X		
Cuisine dédiée à la vente en ligne	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		
Lieu 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

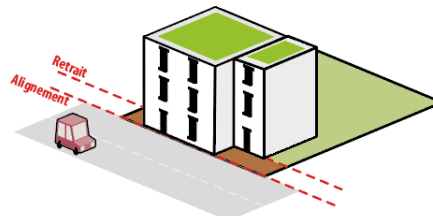
2.1 - Implantation des constructions par rapport à l'alignement

Dispositions générales

Les constructions devront être **implantées à l'alignement ou en retrait** des voies et emprises publiques.

En cas d'implantation en retrait :

La marge minimale de retrait est fixée à **5 mètres** par rapport à l'alignement.



Dispositions particulières

Dans le cas d'un terrain d'angle, le retrait de 5 mètres s'applique depuis la voie d'accès, et pourra être réduit à 3 mètres depuis la ou les autres voies secondaires.

2.2- Implantation des constructions par rapport aux limites séparatives

Dispositions générales

Les constructions pourront être implantées **sur les deux limites** séparatives latérales **ou sur une seule limite** séparative latérale.

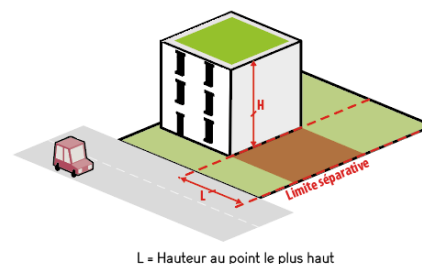
En cas d'implantation sur une limite séparative :

S'il existe déjà une construction en limite sur la parcelle voisine, il est préconisé de s'implanter en s'adossant à la construction existante dans la mesure où les autres règles du présent règlement le permettent.

En cas d'implantation en retrait :

En cas de retrait, la distance comptée horizontalement depuis la façade, ou partie de façade, par rapport à la limite située en vis-à-vis, doit être égale :

- à **3 mètres** minimum, à condition que la façade, ou partie de façade, par rapport à la limite située en vis-à-vis, ne comportent pas d'ouvertures créant des vues,
- à la hauteur de la façade à l'égout du toit ou à l'acrotère, avec un minimum de **6 mètres**, lorsque la façade, ou partie de façade, par rapport à la limite située en vis-à-vis, comportent une ou plusieurs ouvertures créant des vues.



L = Hauteur au point le plus haut

Dispositions particulières

1. Les constructions annexes :

- Les constructions annexes jusqu'à 10 m² d'emprise au sol dont la hauteur maximale n'excède pas 2,5 mètres peuvent être implantées sur les limites séparatives ou en retrait. En cas de retrait, la marge minimum de retrait est fixée à 1 mètre.
- Les constructions annexes de plus de 10 m² d'emprise au sol doivent être implantées sur une seule des limites séparatives.
- En cas de retrait, la marge minimum de retrait est fixée à 1 mètre.

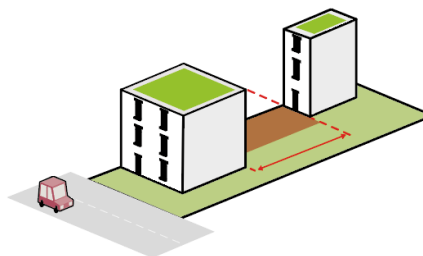
2. Lorsque la limite séparative correspond à la limite d'emprise d'une voie privée les dispositions applicables sont celles de l'article 6.

2.3 – Implantation des constructions sur un même terrain

Dispositions générales

Lorsque deux constructions implantées sur la même unité foncière ne sont pas contiguës, la distance minimale en tout point entre deux constructions doit être égale au minimum à :

- **6 mètres** dans le cas où les deux façades ou parties de façade concernées ne comportent pas d'ouverture créant des vues,
- **12 mètres** dans le cas où l'une des deux façades ou parties de façade concernées comportent une ou plusieurs ouvertures créant des vues.



Dispositions particulières

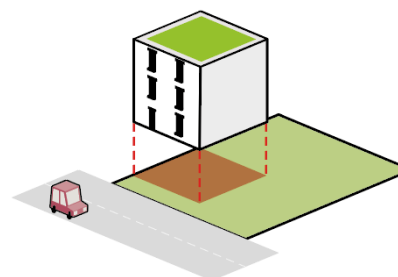
Il n'est pas fixé de règle :

- Entre une construction principale et une construction annexe ou entre deux constructions annexes.
- Pour les travaux (réhabilitation, rénovation, etc...) réalisés sur les façades de constructions existantes à condition de ne pas créer de vue directe nouvelle à moins de 9 mètres de la façade en vis-à-vis.

2.4 - Emprise au sol maximale des constructions

Dispositions générales

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

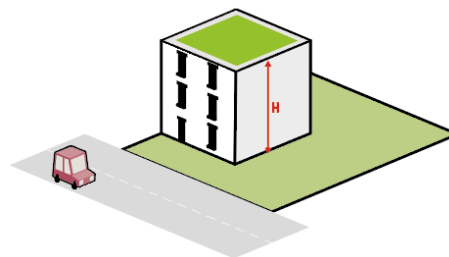


2.5 - Hauteur maximale des constructions

Dispositions générales

La hauteur des constructions ne peut excéder :

- **12 mètres** au faîtage ;
- **10 mètres** à l'acrotère.



Dispositions particulières

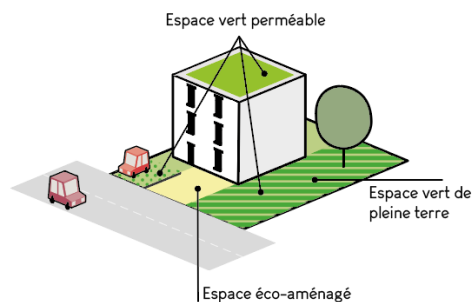
Pour les constructions destinées aux activités commerciales, la hauteur maximum est fixée à 16 mètres au point le plus haut, éléments techniques et enseignes compris.

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

Dispositions générales

20 % au moins de la superficie du terrain doivent être conservés en espaces verts de **pleine terre**.

Doit être planté au moins un arbre de haute tige pour 300 m² d'espace libre



UCV2 – CENTRE HISTORIQUE

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

Cette zone correspond au centre historique de Saint-Germain-lès-Arpajon, qui se développe le long de l'axe composé des rues Louise Roger et du Docteur Louis Babin d'une part et du boulevard Eugène Lagauche d'autre part. Cette zone regroupe également les anciens hameaux historiques et polarités secondaires de la commune Jules Valles (ancien hameau de la Poste, un petit secteur du quartier des Folies, La Bretonnière et le quartier Jean Jaurès). Une partie de la zone est impactée par le PPRI.

Plan de délimitation de la zone

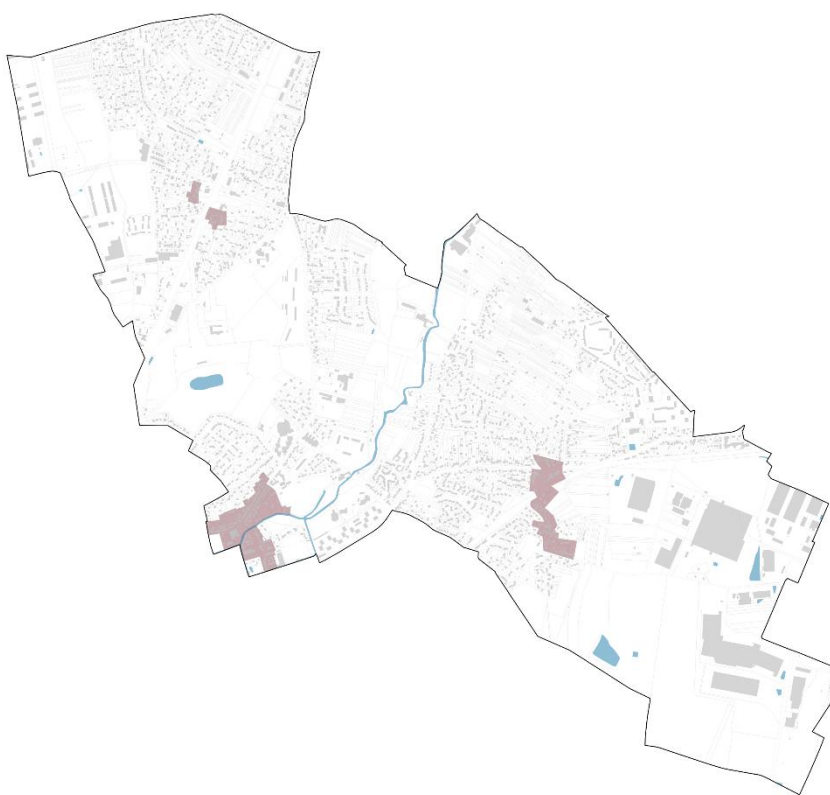


Image fournie à titre indicatif – Le plan de zonage fait foi

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

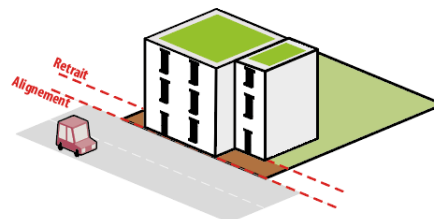
Sous-destinations	Autorisées	Interdites	Autorisées sous conditions particulières...
HABITATION			
Logement	X		Toute opération créant plus de 10 logements devra comporter un minimum de 25 % de logements sociaux, reconnus comme tels par la législation en vigueur. Au-delà de 30 logements, cette proportion est portée à 30 %. Autorisé à condition de ne pas être implanté sous les lignes à haute tension.
Hébergement	X		Autorisé à condition de ne pas être implanté sous les lignes à haute tension.
COMMERCES ET ACTIVITÉS DE SERVICES			
Artisanat et commerce de détail	X		Dans la limite de 200 m ² de surface de plancher et sous condition de ne pas créer de nuisances.
Restauration	X		
Commerce de gros		X	
Activités de services avec accueil d'une clientèle	X		Dans la limite de 200 m ² de surface de plancher
Hôtel	X		
Autre hébergement touristique	X		
Cinéma	X		
AUTRES ACTIVITÉS DES SECTEURS PRIMAIRE, SECONDAIRE ET TERTIAIRE			
Industrie	X		Dans la limite de 200 m ² de surface de plancher et sous condition de ne pas créer de nuisances.
Entrepôt		X	
Bureau	X		
Centre de congrès et d'exposition	X		
Cuisine dédiée à la vente en ligne		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		
Lieu 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

2.1 - Implantation des constructions par rapport à l'alignement

Dispositions générales

Les constructions devront être implantées à l'**alignement** des voies et emprises publiques. Les saillies ou encorbellements en surplomb du domaine public ne sont pas autorisés.



Dispositions particulières

1. Un recul par rapport à l'alignement de la voie pourra être admis s'il est identique à celui de la construction implantée sur la parcelle contiguë. La continuité bâtie sur rue devra alors être assurée par le traitement de la clôture.
2. Pour les constructions à usage d'annexe, ces dernières devront avoir un recul minimum de 5 mètres par rapport à l'alignement de la voie. Toutefois, lorsqu'il s'agit d'une annexe à usage de garage, une implantation à l'alignement est possible.

2.2- Implantation des constructions par rapport aux limites séparatives

Dispositions générales

Les constructions devront être implantées **sur au moins une limite** séparative latérale.

En cas d'implantation sur une limite séparative :

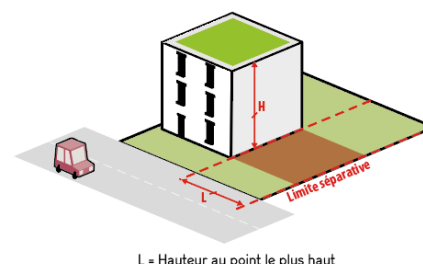
S'il existe déjà une construction en limite sur la parcelle voisine, il est préconisé de s'implanter en s'adossant à la construction existante dans la mesure où les autres règles du présent règlement le permettent.

Si la limite séparative correspond à une limite avec une zone UR, l'implantation sur la limite est interdit.

En cas d'implantation en retrait :

En cas de retrait, la distance comptée horizontalement depuis la façade, ou partie de façade, par rapport à la limite située en vis-à-vis, doit être égale :

- à **3 mètres** minimum, à condition que la façade, ou partie de façade, par rapport à la limite située en vis-à-vis, ne comportent pas d'ouvertures créant des vues,
- à la hauteur de la façade à l'égout du toit ou à l'acrotère, avec un minimum de **6 mètres** lorsque la façade, ou partie de façade, par rapport à la limite située en vis-à-vis, comportent une ou plusieurs ouvertures créant des vues. Lorsque la limite séparative correspond à une limite avec une zone UR,

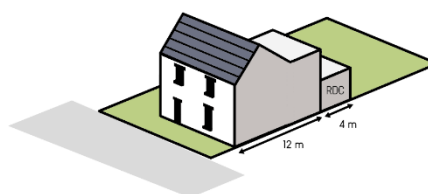


L = Hauteur au point le plus haut

le retrait minimum sera de 6 mètres avec ou sans ouverture créant des vues.

Dispositions particulières

1. Les constructions annexes dont la hauteur maximale n'excède pas 2,5 mètres peuvent être implantées sur les limites séparatives ou en retrait. En cas de retrait, la marge minimum de retrait est fixée à 1 mètre.
2. Lorsque la limite séparative correspond à la limite d'emprise d'une voie privée les dispositions applicables sont celles de l'article 2.1.
3. Dans tous les cas, la longueur totale de la construction implantée sur les limites séparatives ne peut excéder 12 mètres sur la hauteur maximale autorisée. Elle peut être prolongée de 4 mètres maximum à RDC uniquement.

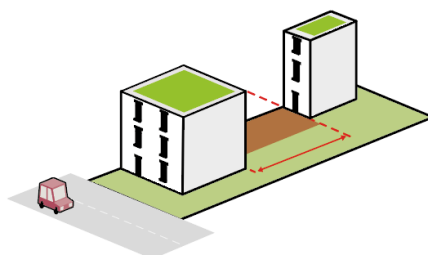


2.3 – Implantation des constructions sur un même terrain

Dispositions générales

Lorsque deux constructions implantées sur la même unité foncière ne sont pas contiguës, la distance minimale entre deux constructions doit être égale au minimum à :

- **6 mètres** dans le cas où les deux façades ou parties de façade concernées ne comportent pas d'ouverture créant des vues.
- **12 mètres** dans le cas où l'une des deux façades ou parties de façade concernées comportent une ou plusieurs ouvertures créant des vues.



Dispositions particulières

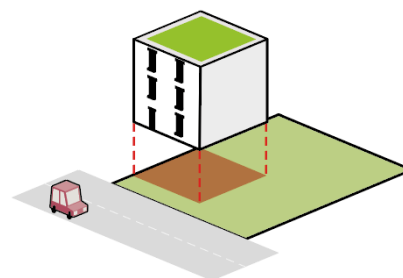
Il n'est pas fixé de règle :

- Entre une construction principale et une construction annexe ou entre deux constructions annexes.
- Pour les travaux (réhabilitation, rénovation, etc...) réalisés sur les façades de constructions existantes à condition de ne pas créer de vue directe nouvelle à moins de 12 mètres de la façade en vis-à-vis.

2.4 - Emprise au sol maximale des constructions

Dispositions générales

L'emprise au sol maximale est fixée à **55%** de l'unité foncière.

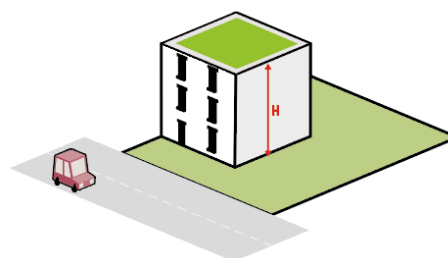


2.5 - Hauteur maximale des constructions

Dispositions générales

La hauteur des constructions ne peut excéder :

- **RDC+2 étages + Comble**, avec un maximum de 11 mètres au faîtage ;
- **9 mètres** à l'acrotère.



Dispositions particulières

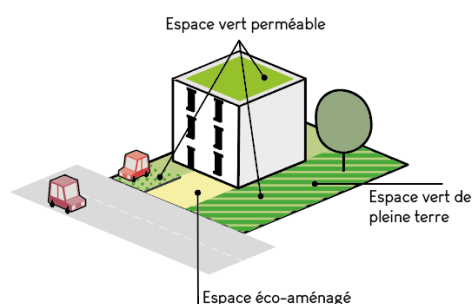
Dans le secteur d'OAP « Eugène Lagauche », la hauteur minimale des rez-de-chaussée destinés à un usage commercial ou d'activité est de 3,5 mètres, par conséquent la hauteur maximale autorisée est relevée à 12 mètres au faîtage.

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

Dispositions générales

20 % au moins de la superficie du terrain doivent être conservés en espaces verts de **pleine terre**. Cette proportion est portée à 25 % pour la zone UCV 2 de la Bretonnière.

Doit être planté au moins un arbre de haute tige pour 300 m² d'espace libre.



UR1 – HABITAT COLLECTIF

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

Cette zone délimite les différentes résidences d'habitat collectif présentes sur le territoire. Ces ensembles sont aujourd'hui urbanisés, ils ne devraient pas évoluer dans les prochaines années à l'exception de travaux de rénovation, de ravalement ou d'extensions ponctuelles. Les dispositions réglementaires prennent en compte les caractéristiques de ces opérations. Une partie de la zone est impactée par le PPRI.

Plan de délimitation de la zone

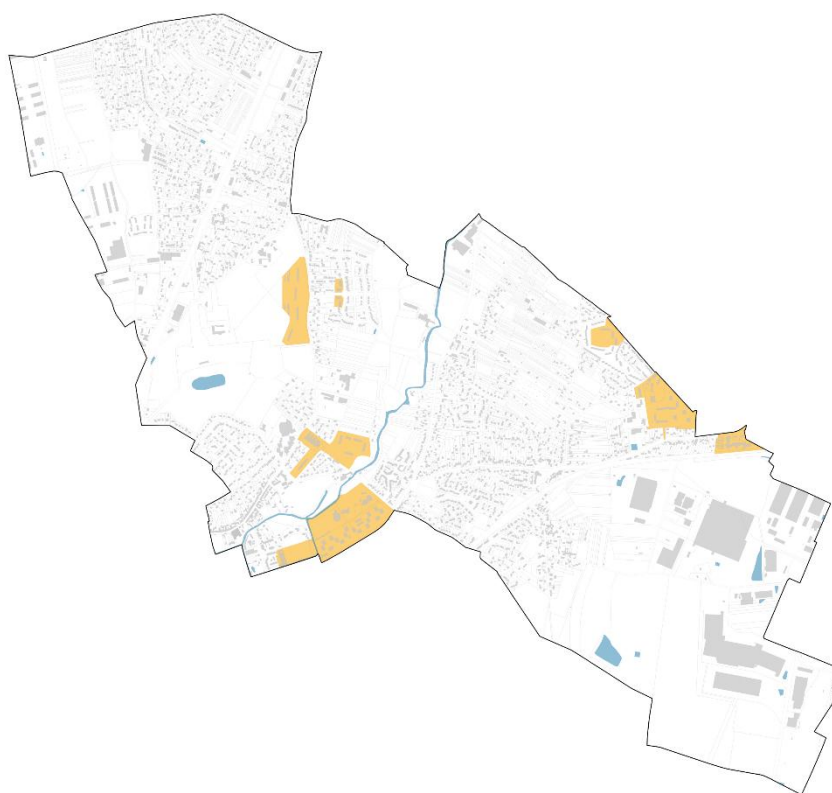


Image fournie à titre indicatif – Le plan de zonage fait foi

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

Sous-destinations	Autorisées	Interdites	Autorisées sous conditions particulières...
HABITATION			
Logement	X		Toute opération créant plus de 10 logements devra comporter un minimum de 25 % de logements sociaux, reconnus comme tels par la législation en vigueur. Au-delà de 30 logements, cette proportion est portée à 30 %. Autorisé à condition de ne pas être implanté sous les lignes à haute tension.
Hébergement	X		Autorisé à condition de ne pas être implanté sous les lignes à haute tension.
COMMERCES ET ACTIVITÉS DE SERVICES			
Artisanat et commerce de détail	X		Dans la limite de 150 m ² de surface de plancher et sous condition de ne pas créer de nuisances.
Restauration	X		
Commerce de gros		X	
Activités de services avec accueil d'une clientèle	X		Dans la limite de 150 m ² de surface de plancher et sous condition de ne pas créer de nuisances.
Hôtel	X		
hébergement touristique	X		
Cinéma		X	
AUTRES ACTIVITES DES SECTEURS PRIMAIRE, SECONDAIRE ET TERTIAIRE			
Industrie		X	
Entrepôt		X	
Bureau	X		Dans la limite de 150 m ² de surface de plancher
Centre de congrès et d'exposition		X	
Cuisine dédiée à la vente en ligne		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 spectacles	X		
Équipements sportifs	X		
Lieu 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

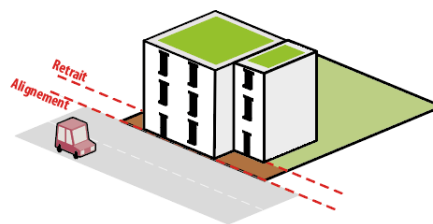
2.1 - Implantation des constructions par rapport à l'alignement

Dispositions générales

Les constructions devront être implantées **en retrait** des voies et emprises publiques. La marge minimale de retrait est fixée à :

- **12 mètres** par rapport à l'axe des voies
- **8 mètres** par rapport à l'alignement

Sont autorisés dans la marge de retrait, les locaux techniques : transformateurs, locaux pour les containers d'ordures ménagères, etc.



Dispositions particulières

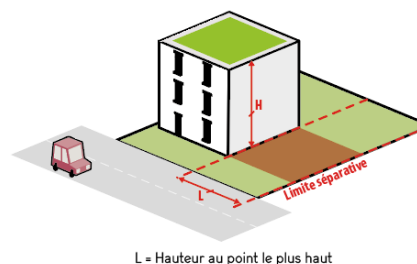
Dans le cas d'un terrain d'angle, le retrait s'applique depuis la voie d'accès, et pourra être réduit à 3 mètres depuis la ou les autres voies secondaires.

2.2- Implantation des constructions par rapport aux limites séparatives

Dispositions générales

Les constructions doivent être implantées **en retrait de toutes les limites séparatives**. La marge minimale de retrait est fixée :

- à la hauteur de la façade à l'égout du toit ou à l'acrotère, avec un minimum de **8 mètres**, lorsque la façade, par rapport à la limite située en vis-à-vis, comportent une ou plusieurs ouvertures créant des vues,
- à la moitié de la hauteur de la façade à l'égout du toit ou à l'acrotère, avec un minimum de **4 mètres**, lorsque la façade, par rapport à la limite située en vis-à-vis, ne comportent pas d'ouvertures créant des vues.



L = Hauteur au point le plus haut

Dispositions particulières

4. Lorsque la limite séparative correspond à la limite d'emprise d'une voie privée les dispositions applicables sont celles de l'article 2.1.
5. Les constructions annexes jusqu'à 10 m² d'emprise au sol dont la hauteur maximale n'excède pas 2,5 mètres peuvent être implantées sur les limites séparatives ou en retrait. En cas de retrait, la marge minimum de retrait est fixée à 1 mètre.

Les constructions annexes de plus de 10 m² d'emprise au sol doivent être implantées sur une seule des limites séparatives.

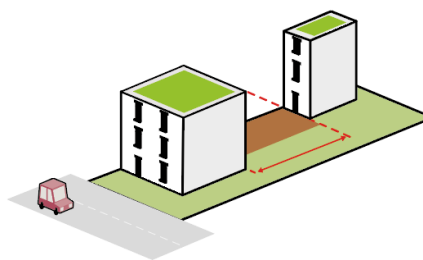
En cas de retrait, la marge minimum de retrait est fixée à 2.50 mètres.

2.3 – Implantation des constructions sur un même terrain

Dispositions générales

Lorsque deux constructions implantées sur la même unité foncière ne sont pas contiguës, la distance minimale entre deux constructions doit être égale au minimum à :

- **10 mètres** dans le cas où les deux façades ou parties de façade concernées ne comportent pas d'ouverture créant des vues.
- **20 mètres** dans le cas où l'une des deux façades ou parties de façade concernées comportent une ou plusieurs ouvertures créant des vues.



Dispositions particulières

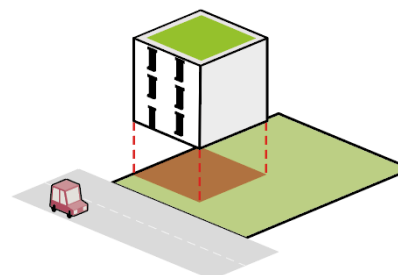
Il n'est pas fixé de règle :

- Entre une construction principale et une construction annexe ou entre deux constructions annexes.
- Pour les travaux (réhabilitation, rénovation, etc...) réalisés sur les façades de constructions existantes à condition de ne pas créer de vue directe nouvelle à moins de 20 mètres de la façade en vis-à-vis.

2.4 - Emprise au sol maximale des constructions

Dispositions générales

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

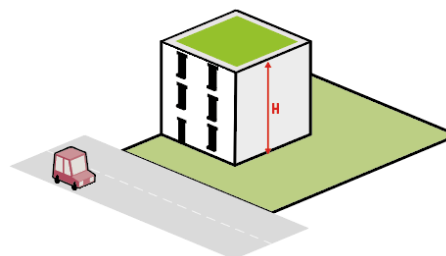


2.5 - Hauteur maximale des constructions

Dispositions générales

La hauteur des constructions ne peut excéder :

- **12 mètres** à l'égout ;
- **15 mètres** au faîtage ;
- **13 mètres** à l'acrotère.

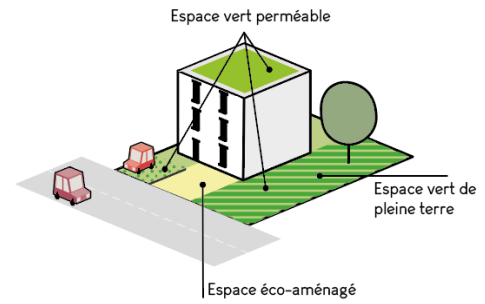


CHAPITRE 3 – TRAITEMENT ENVIRONNEMENTAL ET PAYSAGER DES ESPACES NON-BATIS ET ABORDS DES CONSTRUCTIONS

Dispositions générales

30 % au moins de la superficie du terrain doivent être conservés en espaces verts de **pleine terre**.

Doit être planté au moins un arbre de haute tige pour 300 m² d'espace libre.



UR2 – HABITAT PAVILLONNAIRE GROUPE

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

Cette zone délimite les quartiers d'habitat pavillonnaire groupés réalisés dans le cadre d'opérations d'ensemble. Le dispositif réglementaire permet de conserver les caractéristiques de ces quartiers, de conforter leur identité tout en facilitant les évolutions maîtrisées des constructions (aménagement des combles, petites extensions, création d'annexes).

Une partie de la zone est impactée par le PPRI.

Plan de délimitation de la zone

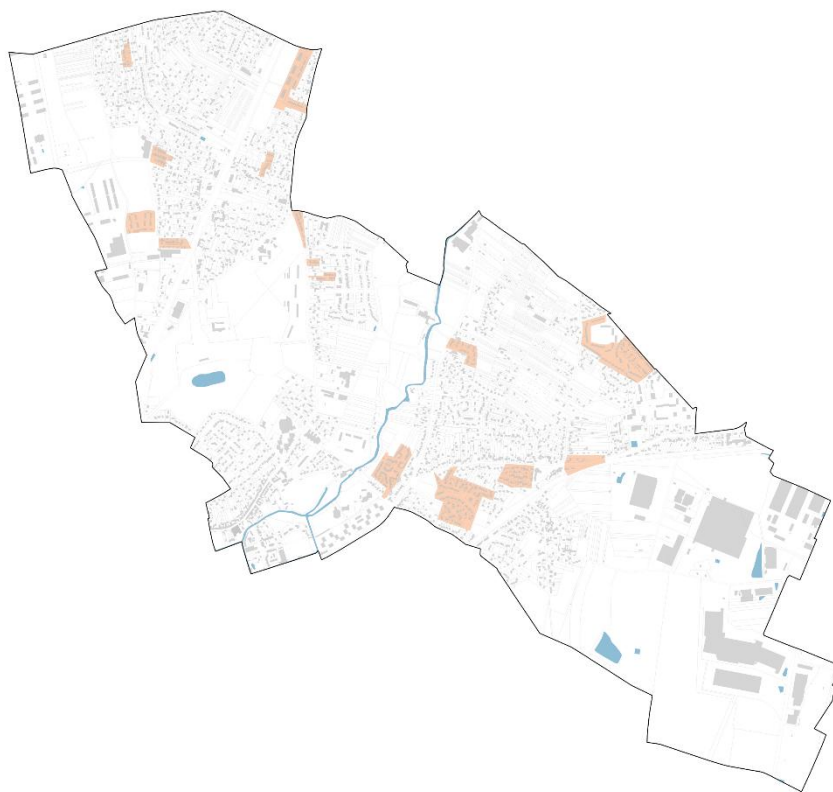


Image fournie à titre indicatif – Le plan de zonage fait foi

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

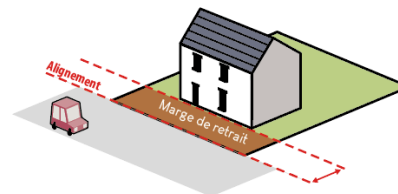
Sous-destinations	Autorisées	Interdites	Autorisées sous conditions particulières...
HABITATION			
Logement	X		Toute opération créant plus de 10 logements devra comporter un minimum de 25 % de logements sociaux, reconnus comme tels par la législation en vigueur. Au-delà de 30 logements, cette proportion est portée à 30 %. Autorisé à condition de ne pas être implanté sous les lignes à haute tension.
Hébergement	X		Autorisé à condition de ne pas être implanté sous les lignes à haute tension.
COMMERCES ET ACTIVITÉS DE SERVICES			
Artisanat et commerce de détail	X		- Dans la limite de 150 m² maximum de surface de plancher - Sous condition de ne pas créer de nuisances. - Que les dangers éventuels puissent être prévenus de façon satisfaisante eu égard à l'environnement actuel ou prévu de la zone où elles s'implantent.
Activités de services avec accueil d'une clientèle			
Restauration		X	
Commerce de gros		X	
Hôtel		X	
Autre héb. touristique		X	
Cinéma		X	
AUTRES ACTIVITES DES SECTEURS PRIMAIRE, SECONDAIRE ET TERTIAIRE			
Industrie		X	
Entrepôt		X	
Bureau	X		- Dans la limite de 150 m² maximum de surface de plancher - et sous condition de ne pas créer de nuisances.
Centre de congrès et d'exposition		X	
Cuisine dédiée à la vente en ligne		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		
Lieu 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

2.1 - Implantation des constructions par rapport à l'alignement

Dispositions générales

Les constructions peuvent s'implanter à l'**alignement** ou en **retrait** des voies et emprises publiques.



En cas d'implantation en retrait :

La marge minimale de retrait est fixée à **6 mètres** par rapport à l'alignement.

Dispositions particulières

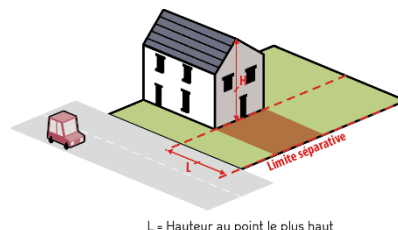
Dans le cas d'un terrain d'angle, le retrait de 6 mètres s'applique depuis la voie d'accès, et pourra être réduit à 3 mètres depuis la ou les autres voies secondaires.

Dans le cas d'une rue où l'ensemble des constructions sont déjà implantées en retrait, toute nouvelle construction devra également être implantée en retrait.

2.2- Implantation des constructions par rapport aux limites séparatives

Dispositions générales

Les constructions devront être implantées **au moins sur une limite séparative latérale**.



En cas d'implantation sur une limite séparative :

S'il existe déjà une construction en limite sur la parcelle voisine, il est préconisé de s'implanter en s'adossant à la construction existante dans la mesure où les autres règles du présent règlement le permettent.

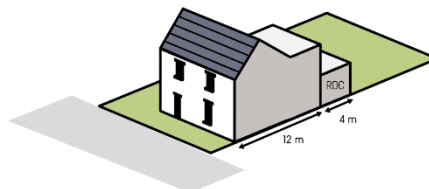
En cas d'implantation en retrait :

En cas de retrait, la distance comptée horizontalement depuis la façade, ou partie de façade, par rapport à la limite située en vis-à-vis, doit être égale au minimum à la moitié de la hauteur à l'égout du toit avec au minimum :

- 2,5 mètres par rapport aux limites séparatives latérale et 5 m par rapport aux autres limites à condition que la façade, ou partie de façade, par rapport à la limite située en vis-à-vis, ne comportent pas d'ouvertures créant des vues.
- 8 mètres lorsque la façade, ou partie de façade, par rapport à la limite située en vis-à-vis, comportent une ou plusieurs ouvertures créant des vues.

Dispositions particulières

1. Les constructions annexes dont la hauteur maximale n'excède pas 2,5 mètres peuvent être implantées sur les limites séparatives ou en retrait. En cas de retrait, la marge minimum de retrait est fixée à 1 mètre.
2. Lorsque la limite séparative correspond à la limite d'emprise d'une voie privée les dispositions applicables sont celles de l'article 2.1.
3. Dans tous les cas, la longueur totale de la construction implantée sur les limites séparatives ne peut excéder 12 mètres sur la hauteur maximale autorisée. Elle peut être prolongée de 4 mètres maximum en RDC uniquement.

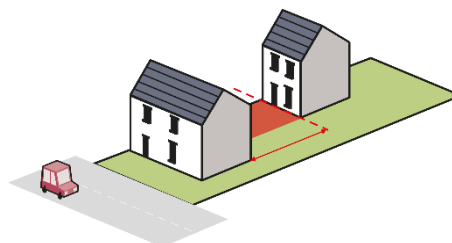


2.3 – Implantation des constructions sur un même terrain

Dispositions générales

Lorsque deux constructions implantées sur la même unité foncière ne sont pas contiguës, la distance minimale entre deux constructions doit être égale au minimum à :

- **8 mètres** dans le cas où les deux façades ou parties de façade concernées ne comportent pas d'ouverture créant des vues.
- **16 mètres** dans le cas où l'une des deux façades ou parties de façade concernées comportent une ou plusieurs ouvertures créant des vues.



Dispositions particulières

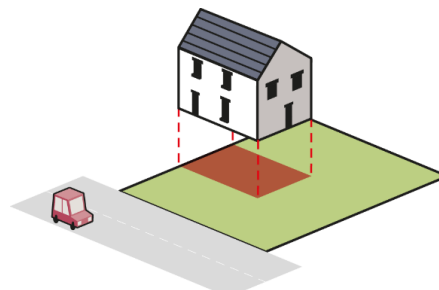
Il n'est pas fixé de règle :

- Entre une construction principale et une construction annexe ou entre deux constructions annexes.
- Pour les travaux (réhabilitation, rénovation, etc...) réalisés sur les façades de constructions existantes à condition de ne pas créer de vue directe nouvelle à moins de 16 mètres de la façade en vis-à-vis.

2.4 - Emprise au sol maximale des constructions

Dispositions générales

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



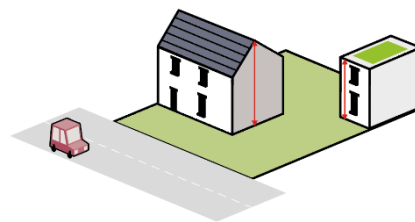
2.5 - Hauteur maximale des constructions

Dispositions générales

La hauteur des constructions ne peut excéder :

- **9 mètres** au faîtage en cas de toitures à pentes.
- **7 mètres** à l'acrotère en cas de toiture terrasse.

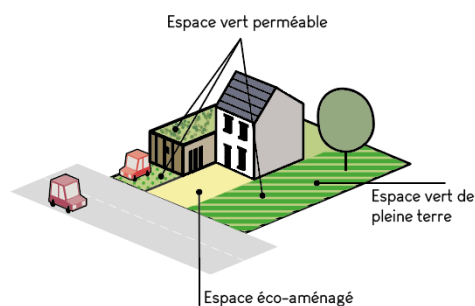
La hauteur des constructions annexes est fixée à 4 mètres maximum au faîtage.



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

30 % au moins de la superficie du terrain doivent être conservés en espaces verts de **pleine terre**.

Doit être planté au moins un arbre de haute tige pour 200 m² d'espace libre.



UR3 – HABITAT PAVILLONNAIRE ORGANISE

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

Cette zone délimite les quartiers d'habitat pavillonnaire réalisés dans le cadre d'opérations d'ensemble. Le dispositif réglementaire permet de conserver les caractéristiques de ces quartiers, de conforter leur identité tout en facilitant les évolutions maîtrisées des constructions (aménagement des combles, petites extensions, création d'annexes).

Une partie de la zone est impactée par le PPRI.

Plan de délimitation de la zone

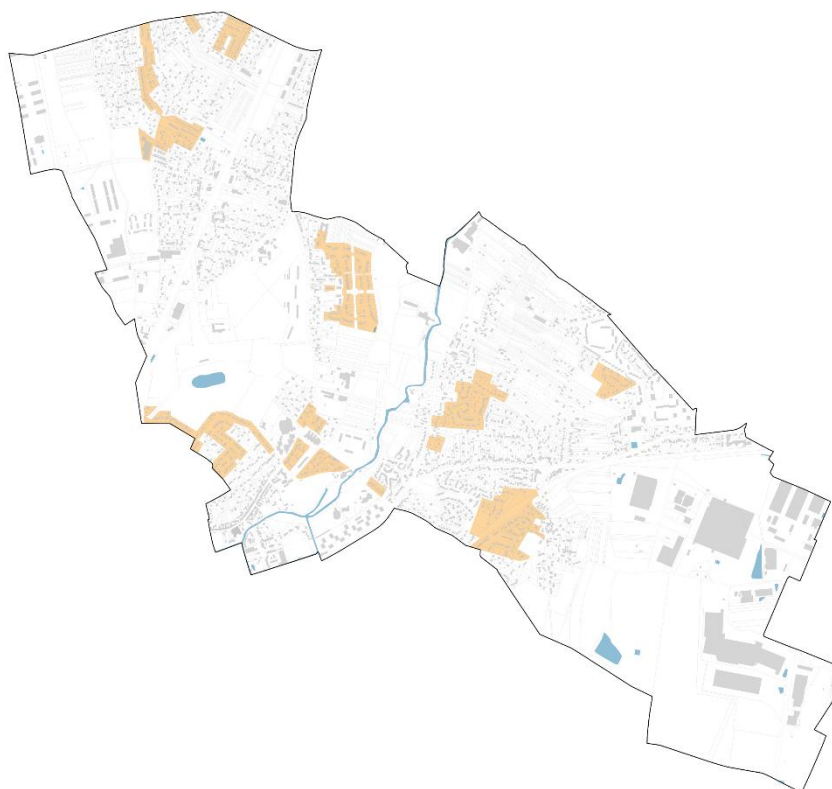


Image fournie à titre indicatif – Le plan de zonage fait foi

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

Sous-destinations	Autorisées	Interdites	Autorisées sous conditions particulières...
HABITATION			
Logement	X		Toute opération créant plus de 10 logements devra comporter un minimum de 25 % de logements sociaux, reconnus comme tels par la législation en vigueur. Au-delà de 30 logements, cette proportion est portée à 30 %. Autorisé à condition de ne pas être implanté sous les lignes à haute tension.
Hébergement	X		Autorisé à condition de ne pas être implanté sous les lignes à haute tension.
COMMERCES ET ACTIVITÉS DE SERVICES			
Artisanat et commerce de détail	X		- Dans la limite de 150 m² maximum de surface de plancher - sous condition de ne pas créer de nuisances. - Que les dangers éventuels puissent être prévenus de façon satisfaisante eu égard à l'environnement actuel ou prévu de la zone où elles s'implantent.
Activités de services avec accueil d'une clientèle			
Restauration		X	
Commerce de gros		X	
Hôtel		X	
Autre héb. touristique		X	
Cinéma		X	
AUTRES ACTIVITES DES SECTEURS PRIMAIRE, SECONDAIRE ET TERTIAIRE			
Industrie		X	
Entrepôt		X	
Bureau	X		- Dans la limite de 150 m² maximum de surface de plancher - et sous condition de ne pas créer de nuisances.
Centre de congrès et d'exposition		X	
Cuisine dédiée à la vente en ligne		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		
Lieu 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

2.1 - Implantation des constructions par rapport à l'alignement

Dispositions générales

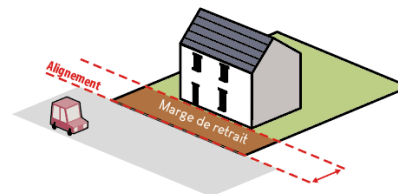
Les constructions devront être implantées **en retrait** des voies et emprises publiques.

La marge minimale de retrait est fixée à **6 mètres** par rapport à l'alignement.

Dispositions particulières

Elle est portée à 10 mètres par rapport aux limites des voies suivantes : chemin du Bois des Fosses et route d'Aulnay.

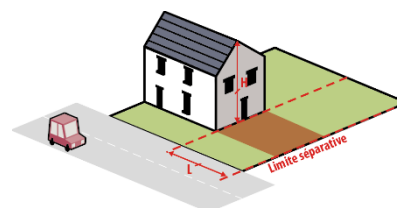
Dans le cas d'un terrain d'angle, le retrait de 6 mètres s'applique depuis la voie d'accès, et pourra être réduit à 3 mètres depuis la ou les autres voies secondaires.



2.2- Implantation des constructions par rapport aux limites séparatives

Dispositions générales

Les constructions pourront être implantées **sur une ou deux limites séparatives latérales, ou en retrait**, sans pour autant s'implanter dans l'angle des terrains. Par rapport aux autres limites elles doivent être implantées en retrait.



L = Hauteur au point le plus haut

En cas d'implantation sur une limite séparative :

S'il existe déjà une construction en limite sur la parcelle voisine, il est préconisé de s'implanter en s'adossant à la construction existante dans la mesure où les autres règles du présent règlement le permettent.

En cas d'implantation en retrait :

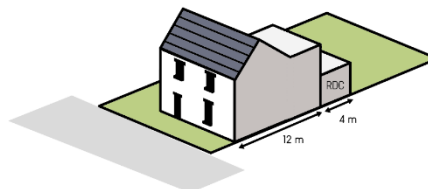
En cas de retrait, la distance comptée horizontalement depuis la façade, ou partie de façade, par rapport à la limite située en vis-à-vis, doit être égale au minimum :

- à 3 mètres par rapport aux limites séparatives latérales et à 5 mètres par rapport aux autres limites à condition que la façade, ou partie de façade, par rapport à la limite située en vis-à-vis, ne comportent pas d'ouvertures créant des vues,
- à 8 mètres lorsque la façade, ou partie de façade, par rapport à la limite située en vis-à-vis, comportent une ou plusieurs ouvertures créant des vues.

Dispositions particulières

3. Les constructions annexes dont la hauteur maximale n'excède pas 2,5 mètres peuvent être implantées sur les limites séparatives ou en retrait. En cas de retrait, la marge minimum de retrait est fixée à 1 mètre.
4. Lorsque la limite séparative correspond à la limite d'emprise d'une voie privée les dispositions applicables sont celles de l'article 2.1.

Dans tous les cas, la longueur totale de la construction implantée sur les limites séparatives ne peut excéder 12 mètres sur la hauteur maximale autorisée. Elle peut être prolongée de 4 mètres maximum à RDC uniquement.

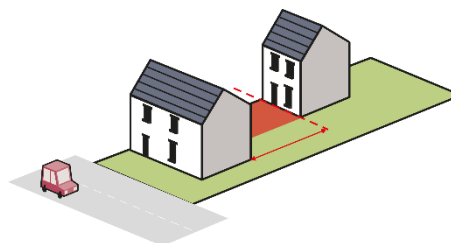


2.3 – Implantation des constructions sur un même terrain

Dispositions générales

Lorsque deux constructions implantées sur la même unité foncière ne sont pas contiguës, la distance minimale entre deux constructions doit être égale au minimum à :

- **8 mètres** dans le cas où les deux façades ou parties de façade concernées ne comportent pas d'ouverture créant des vues.
- **16 mètres** dans le cas où l'une des deux façades ou parties de façade concernées comportent une ou plusieurs ouvertures créant des vues.



Dispositions particulières

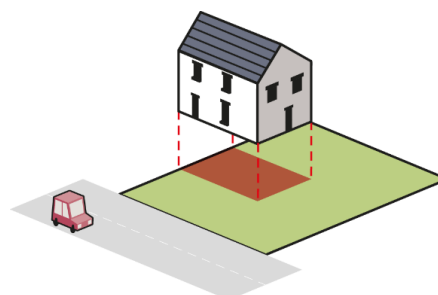
Il n'est pas fixé de règle :

- Entre une construction principale et une construction annexe ou entre deux constructions annexes.
- Pour les travaux (réhabilitation, rénovation, etc...) réalisés sur les façades de constructions existantes à condition de ne pas créer de vue directe nouvelle à moins de 12 mètres de la façade en vis-à-vis.

2.4 - Emprise au sol maximale des constructions

Dispositions générales

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



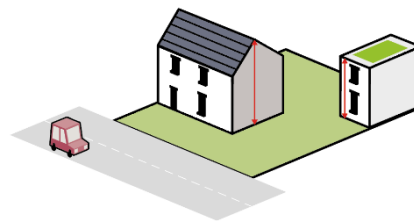
2.5 - Hauteur maximale des constructions

Dispositions générales

La hauteur des constructions ne peut excéder :

- **9 mètres** au faîtage en cas de toitures à pentes.
- **7 mètres** à l'acrotère en cas de toiture terrasse.

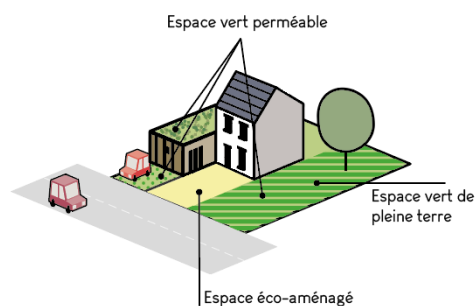
La hauteur des constructions annexes est fixée à 4 mètres maximum au faîtage.



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

40 % au moins de la superficie du terrain doivent être conservés en espaces verts de **pleine terre**.

Doit être planté au moins un arbre de haute tige pour 200 m² d'espace libre.



UR4 – HABITAT PAVILLONNAIRE SPONTANE

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

Cette zone délimite les quartiers d'habitat résidentiel qui se composent de constructions réalisées à des époques différentes, le plus souvent sur des terrains issus du parcellaire agricole, support d'espaces verts jouant un rôle important sur le plan environnemental (trame verte, corridor écologique, nature dans la ville, infiltration des eaux, etc.) ou paysager.

Le règlement permet de conserver les caractéristiques de ces quartiers en maîtrisant les évolutions des constructions existantes et en permettant la création de nouvelles constructions dans le respect des formes urbaines actuelles et la garantie du maintien d'espaces végétalisés. Une partie de la zone est impactée par le PPRI.

Plan de délimitation de la zone

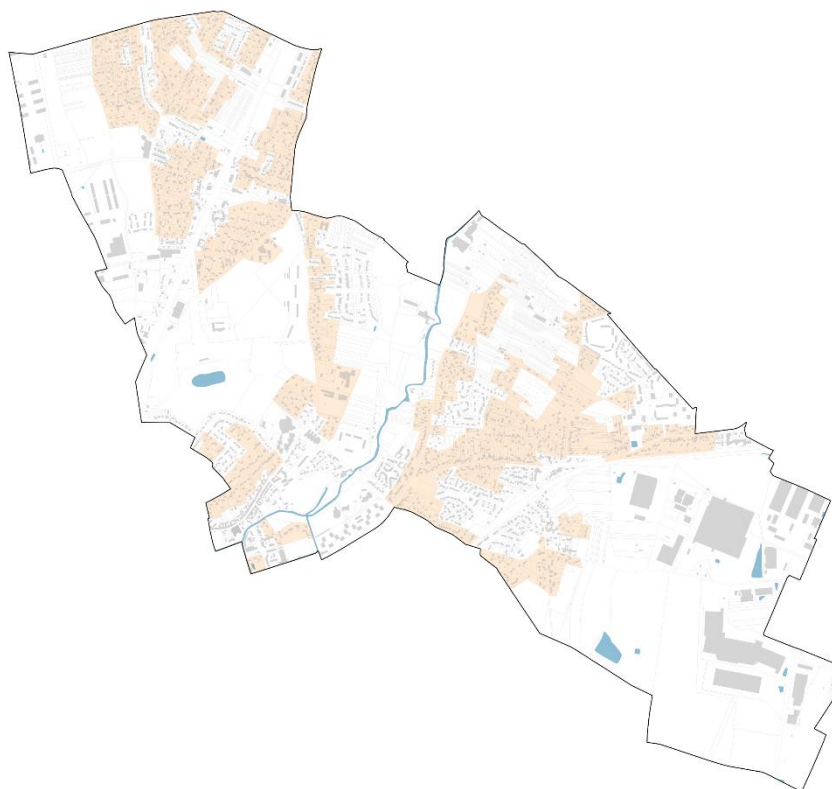


Image fournie à titre indicatif – Le plan de zonage fait foi

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

Sous-destinations	Autorisées	Interdites	Autorisées sous conditions particulières...
HABITATION			
Logement	X		Toute opération créant plus de 10 logements devra comporter un minimum de 25 % de logements sociaux, reconnus comme tels par la législation en vigueur. Au-delà de 30 logements, cette proportion est portée à 30 %.
Hébergement	X		Autorisé à condition de ne pas être implanté sous les lignes à haute tension.
COMMERCES ET ACTIVITÉS DE SERVICES			
Artisanat et commerce de détail	X		- Dans la limite de 150 m² maximum de surface de plancher - sous condition de ne pas créer de nuisances. - Que les dangers éventuels puissent être prévenus de façon satisfaisante eu égard à l'environnement actuel ou prévu de la zone où elles s'implantent.
Activités de services avec accueil d'une clientèle			
Restauration			
Commerce de gros		X	
Hôtel		X	
Autre hébergement touristique	X		- Dans la limite de 150 m² maximum de surface de plancher - sous condition de ne pas créer de nuisances. - Que les dangers éventuels puissent être prévenus de façon satisfaisante eu égard à l'environnement actuel ou prévu de la zone où elles s'implantent.
Cinéma		X	
AUTRES ACTIVITES DES SECTEURS PRIMAIRE, SECONDAIRE ET TERTIAIRE			
Industrie	X		- Dans la limite de 150 m² maximum de surface de plancher - sous condition de ne pas créer de nuisances. - Que les dangers éventuels puissent être prévenus de façon satisfaisante eu égard à l'environnement actuel ou prévu de la zone où elles s'implantent.
Bureau			
Entrepôt		X	
Centre de congrès et d'exposition		X	
Cuisine dédiée à la vente en ligne		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		

Sous-destinations	Autorisées	Interdites	Autorisées sous conditions particulières...
Salles d'art et de spectacles	X		
Équipements sportifs	X		
Lieu de culte		X	
Autres équipements recevant du public	X		
EXPLOITATIONS AGRICOLES ET FORESTIÈRES			
Exploitation agricole		X	
Exploitation forestière		X	

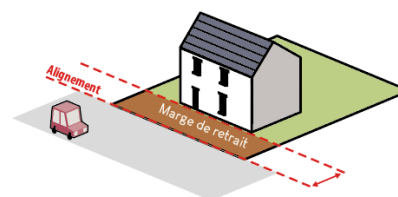
CHAPITRE 2 – CARACTERISTIQUES URBAINES, ARCHITECTURALES, ENVIRONNEMENTALES ET PAYSAGERES

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 présent chapitre sont appréciées au regard de chacun des lots.

2.1 - Implantation des constructions par rapport à l'alignement

Dispositions générales

Les constructions principales doivent être implantées à l'intérieur d'une bande d'une profondeur de 6 à 30 mètres à compter de la voie publique existante à la date d'approbation du PLU.



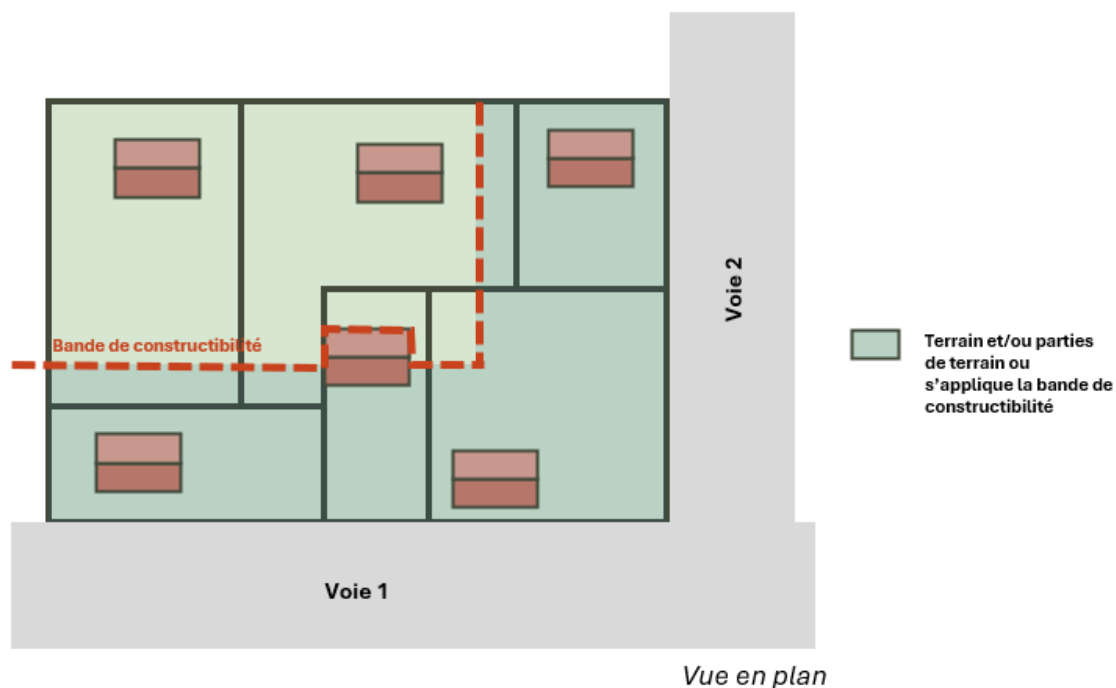
Au-delà de la bande de constructibilité, sont autorisés :

- La démolition/reconstruction sur une volumétrie identique pour le bâti légalement édifié (emprise/hauteur) ;
- Une seule extension d'une construction principale dans la limite de 30 m² d'emprise au sol supplémentaire par construction principale isolée ;
- Les piscines de 30 m² d'emprise au sol maximum ;
- Les annexes de 15 m² d'emprise au sol maximum ;
- Une seule annexe à usage exclusif de stationnement de véhicule d'une emprise maximale de 25 m² et d'une hauteur maximale de 3 mètres par unité foncière ;
- Les bassins d'agrément naturels, sans limite d'emprise au sol.

Dispositions particulières

Lorsque la construction principale existante à la date d'approbation du PLU n'est qu'en partie située dans la bande de constructibilité de 30 mètres, l'extension permise au-delà de la bande de 30 mètres est limitée à une emprise au sol de 30m² maximum. La partie de la construction implantée à l'intérieur de la bande de 6 à 30 mètres bénéficie de la même constructibilité que les constructions implantées en totalité dans la bande.

Voir schéma ci-après :



1. Dans le cas d'un terrain d'angle, le retrait de 6 mètres s'applique depuis la voie d'accès, et pourra être réduit à 3 mètres depuis la ou les autres voies secondaires.

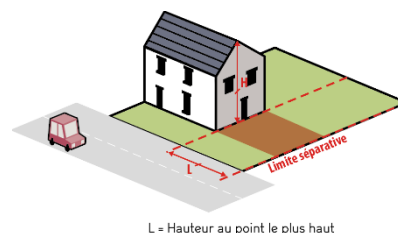
2. Cette distance minimale est portée à 10 mètres de part et d'autre :

- du chemin de Saint-Michel
- du chemin du Bas Fourcon
- du chemin des Petites Fontaines
- de la rue du Mesnil
- du chemin de Guibeville
- du chemin du Bois des Fosses
- de la route de Leuville
- de la rue Raymond Faure
- de la route d'Aulnay

2.2- Implantation des constructions par rapport aux limites séparatives

Dispositions générales

- Les constructions devront être implantées **sur une limite séparative latérale maximum et en retrait des autres limites ou en retrait de toutes les limites.**



Calcul du retrait :

Lorsqu'une construction est implantée en retrait par rapport à une limite séparative, la marge sera au moins égale à la hauteur du bâtiment mesurée à l'égout du toit avec un minimum de 8 mètres si la façade comporte des ouvertures créant des vues.

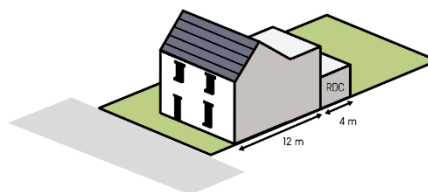
Toutefois, cette marge pourra être réduite à la moitié de la hauteur à l'égout du toit des bâtiments avec un minimum de 2,50 mètres :

- si la façade est aveugle ;
- ou ne comporte que des vues secondaires ;
- ou ne comporte que des châssis fixes et translucides ou des châssis ouvrants et transparents s'ils sont situés à plus de 1,90 m de hauteur d'allège ;
- ou ne comporte que l'entrée de la construction ;
- ou ne comporte que des balcons et terrasses dont la profondeur est inférieure ou égale à 80 cm.

Dispositions particulières

1. Pour les parcelles existantes à la date d'application du présent règlement dont la plus grande largeur n'excède pas 14 mètres, l'implantation est autorisée sur une ou deux limites séparatives et la marge de retrait par rapport aux limites séparatives est fixée à 8 mètres ou 4 mètres sans vues, sans pour autant s'implanter dans l'angle des terrains.
2. Les constructions annexes dont la hauteur maximale n'excède pas 2,5 mètres peuvent être implantées sur les limites séparatives ou en retrait. En cas de retrait, la marge minimum de retrait est fixée à 1 mètre.

3. Lorsque la limite séparative correspond à la limite d'emprise d'une voie privée les dispositions applicables sont celles de l'article 2.1.
4. Dans tous les cas, la longueur totale de la construction implantée sur les limites séparatives ne peut excéder 12 mètres sur la hauteur maximale autorisée. Elle peut être prolongée de 4 mètres maximum en RDC uniquement.

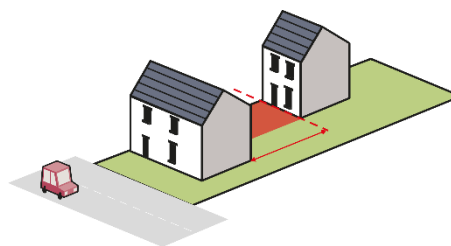


2.3 – Implantation des constructions sur un même terrain

Dispositions générales

Lorsque deux constructions implantées sur la même unité foncière ne sont pas contiguës, la distance minimale entre deux constructions doit être égale au minimum à :

- **8 mètres** dans le cas où les deux façades ou parties de façade concernées ne comportent pas d'ouverture créant des vues.
- **16 mètres** dans le cas où l'une des deux façades ou parties de façade concernées comportent une ou plusieurs ouvertures créant des vues.



Dispositions particulières

Il n'est pas fixé de règle :

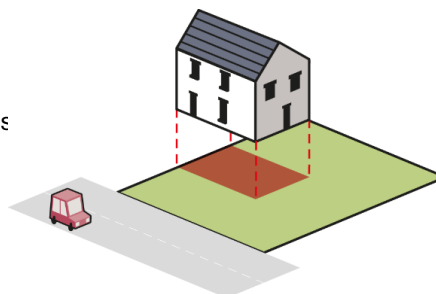
- Entre une construction principale et une construction annexe ou entre deux constructions annexes.
- Pour les travaux (réhabilitation, rénovation, etc...) réalisés sur les façades de constructions existantes à condition de ne pas créer de vue directe nouvelle à moins de 16 mètres de la façade en vis-à-vis.

2.4 - Emprise au sol maximale des constructions

Dispositions générales

L'emprise au sol maximale est fixée à :

- **40%** de l'unité foncière pour les **400** premiers mètres carrés.
- **35%** de l'unité foncière **entre 401 m² et 800 m²**.
- **30%** de l'unité foncière au-delà de **800 m²**



Exemple de calcul :

- Pour une parcelle de 568 m² : emprise au sol = 400 x 40% + 168 x 35% = 218,8 m²
- Pour une parcelle de 936 m² : emprise au sol = 400 x 40% + 400 x 35% + 136 x 30% = 340,8 m²

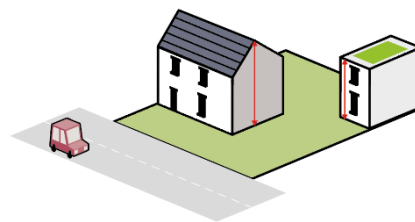
2.5 - Hauteur maximale des constructions

Dispositions générales

La hauteur des constructions ne peut excéder :

- **9 mètres** au faîtage en cas de toitures à pentes.
- **7 mètres** à l'acrotère en cas de toiture terrasse.

La hauteur des constructions annexes est fixée à 4 mètres maximum au faîtage.

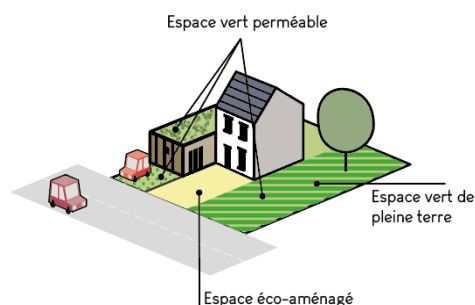


CHAPITRE 3 – TRAITEMENT ENVIRONNEMENTAL ET PAYSAGER DES ESPACES NON-BATIS ET ABORDS DES CONSTRUCTIONS

50 % au moins de la superficie du terrain doivent être conservés en espaces verts de **pleine terre**.

Doit être planté au moins un arbre de haute tige pour 200 m² d'espace libre.

Les parkings et aires de stationnement revêtus de dalle en béton ajouré ne peuvent être pris en compte dans le calcul de l'espace vert de pleine terre.



UP – SECTEUR DE PROJET

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

Cette zone correspond aux secteurs de projets en renouvellement urbain, notamment identifiés par une Orientation d'Aménagement et de Programmation.

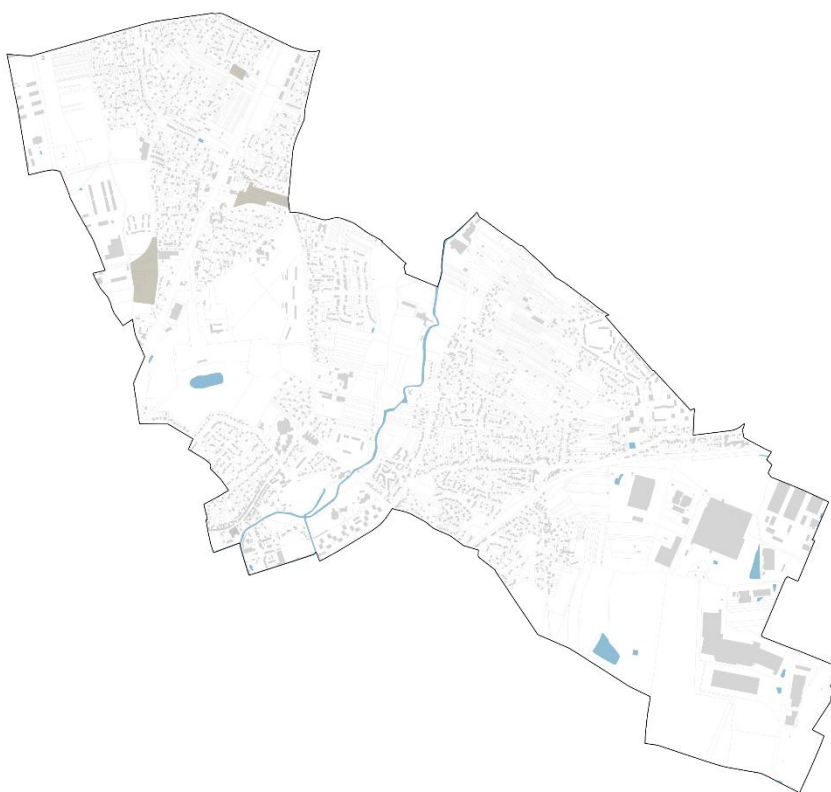
Plan de délimitation de la zone

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

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

Sous-destinations	Autorisées	Interdites	Autorisées sous conditions particulières...
HABITATION			
Logement	X		Toute opération créant plus de 10 logements devra comporter un minimum de 25 % de logements sociaux, reconnus comme tels par la législation en vigueur. Au-delà de 30 logements, cette proportion est portée à 30 %.
Hébergement	X		Autorisé à condition de ne pas être implanté sous les lignes à haute tension.
COMMERCES ET ACTIVITÉS DE SERVICES			
Artisanat et commerce de détail	X		Autorisés sous condition d’être compatible avec la proximité de l’habitat.
Restauration	X		
Commerce de gros		X	
Activités de services avec accueil d’une clientèle	X		Autorisés sous condition d’être compatible avec la proximité de l’habitat.
Hôtel	X		
Autre hébergement touristique	X		
Cinéma	X		
AUTRES ACTIVITES DES SECTEURS PRIMAIRE, SECONDAIRE ET TERTIAIRE			
Industrie		X	
Entrepôt		X	
Bureau	X		Autorisés sous condition d’être compatible avec la proximité de l’habitat.
Centre de congrès et d’exposition		X	
Cuisine dédiée à la vente en ligne		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		
Lieu de culte		X	
Autres équipements recevant du public	X		
EXPLOITATIONS AGRICOLES ET FORESTIÈRES			
Exploitation agricole		X	
Exploitation forestière		X	

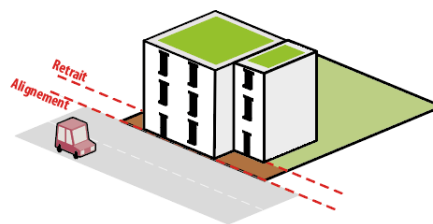
CHAPITRE 2 – CARACTERISTIQUES URBAINES, ARCHITECTURALES, ENVIRONNEMENTALES ET PAYSAGERES

2.1 - Implantation des constructions par rapport à l'alignement

Dispositions générales

Les constructions devront être implantées **en retrait** des voies et emprises publiques.

La marge minimale de retrait est fixée à **6 mètres** par rapport à l'alignement.



Dispositions particulières

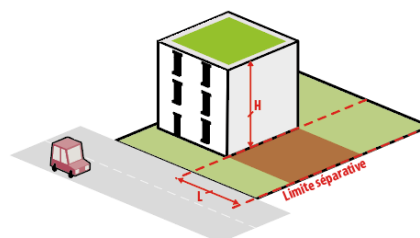
Toutefois, une implantation à l'alignement pourra être autorisée si cela se justifie pour une raison fonctionnelle (rez-de-chaussée à destination de commerces, services, équipements) ou de composition urbaine spécifique (présence d'une place, etc.)

2.2- Implantation des constructions par rapport aux limites séparatives

Dispositions générales

Les constructions pourront être implantées **sur une ou deux limites** séparatives latérales, **ou en retrait**.

Par rapport aux autres limites elles doivent être implantées **en retrait**.



L = Hauteur au point le plus haut

Calcul du retrait

En cas de retrait, la distance comptée horizontalement depuis la façade, ou partie de façade, par rapport à la limite située en vis-à-vis, doit être égale à :

- **4 mètres** minimum par rapport aux limites séparatives latérales à condition que les constructions ne comportent pas d'ouvertures créant des vues ;
- la hauteur de la façade à l'égout ou à l'acrotère avec un minimum de **8 mètres** lorsque la façade comporte une ou plusieurs ouvertures créant des vues.

Dispositions particulières

Les constructions annexes jusqu'à 10 m² d'emprise au sol dont la hauteur maximale n'excède pas 2,5 mètres peuvent être implantées sur les limites séparatives ou en retrait. En cas de retrait, la marge minimum de retrait est fixée à 1 mètre.

Les constructions annexes de plus de 10 m² d'emprise au sol dont la hauteur n'excède pas 4 mètres doivent être implantées en retrait avec une marge minimum fixée à 2,5 mètres.

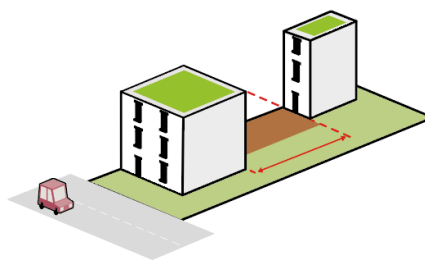
Lorsque la limite séparative correspond à la limite d'emprise d'une voie privée les dispositions applicables sont celles de l'article 2.1.

2.3 – Implantation des constructions sur un même terrain

Dispositions générales

Lorsque deux constructions implantées sur la même unité foncière ne sont pas contiguës, la distance minimale entre deux constructions doit être égale au minimum à :

- **8 mètres** dans le cas où les deux façades ou parties de façade concernées ne comportent pas d'ouverture créant des vues.
- **16 mètres** dans le cas où l'une des deux façades ou parties de façade concernées comportent une ou plusieurs ouvertures créant des vues.



Dispositions particulières

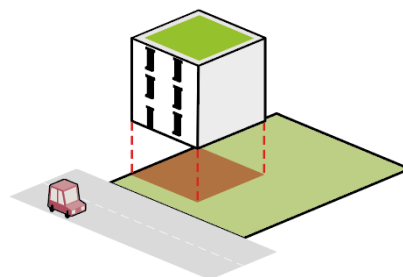
Il n'est pas fixé de règle :

- Entre une construction principale et une construction annexe ou entre deux constructions annexes.
- Pour les travaux (réhabilitation, rénovation, etc...) réalisés sur les façades de constructions existantes à condition de ne pas créer de vue directe nouvelle à moins de 1 mètres de la façade en vis-à-vis.

2.4 - Emprise au sol maximale des constructions

Dispositions générales

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

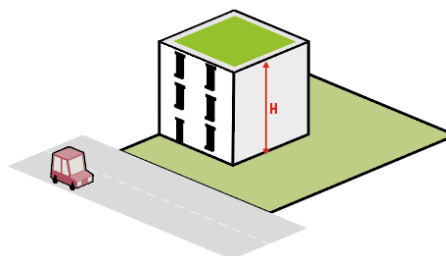


2.5 - Hauteur maximale des constructions

Dispositions générales

Sauf dispositions contraires mentionnées dans les Orientations d'Aménagement et de Programmation (4. OAP), la hauteur des constructions **ne peut excéder** :

- **R+2+combles** et **12 mètres** au faîtage
- **ou R+2+attiques** et **10 mètres** à l'acrotère de la façade principale et **12 mètres** au point le plus haut.

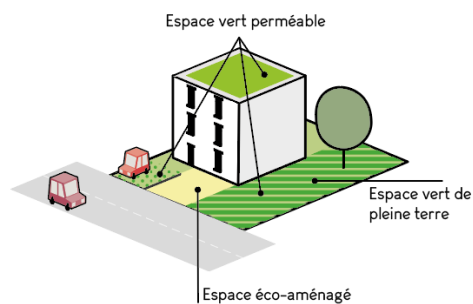


CHAPITRE 3 – TRAITEMENT ENVIRONNEMENTAL ET PAYSAGER DES ESPACES NON-BATIS ET ABORDS DES CONSTRUCTIONS

Dispositions générales

40 % au moins de la superficie du terrain doivent être conservés en espaces verts de **pleine terre**.

Doit être planté au moins un arbre de haute tige pour 200 m² d'espace libre.



UAE 1 – ZONE D'ACTIVITE SUD

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

Cette zone délimite les secteurs à vocation économique (principalement industrielle et logistique) situés au sud de la commune. Le règlement permet de conforter cette vocation et de pérenniser les activités à travers des possibilités de développement.

Une partie de la zone est impactée par le PPRI.

Plan de délimitation de la zone

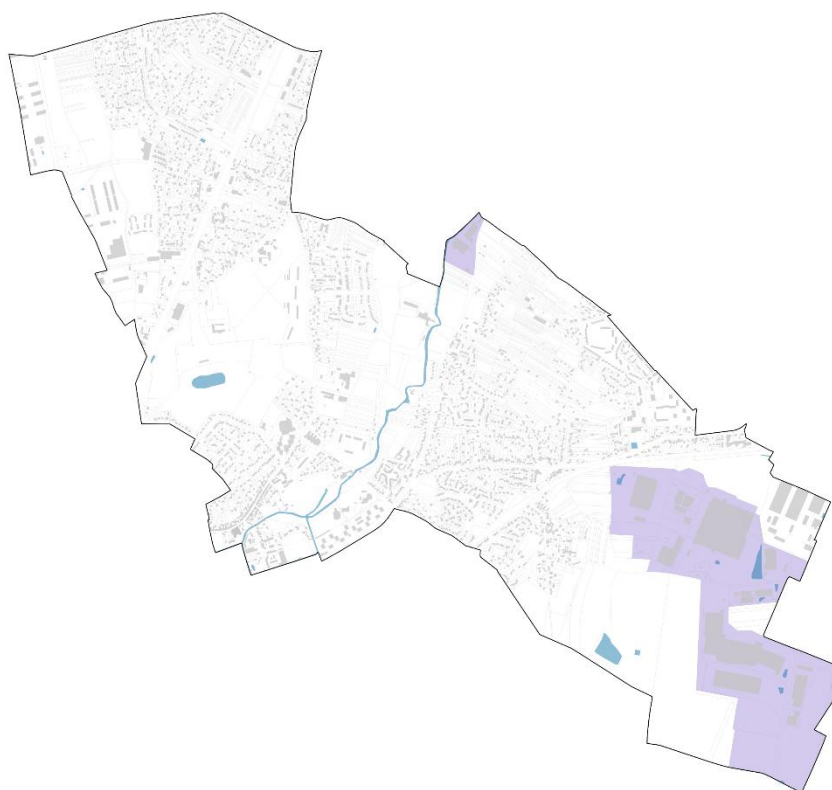


Image fournie à titre indicatif – Le plan de zonage fait foi

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

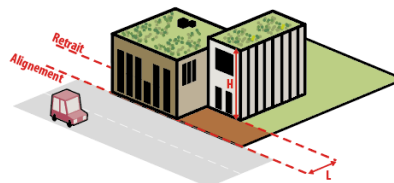
Sous-destinations	Autorisées	Interdites	Autorisées sous conditions particulières...
HABITATION			
Logement	X		Les constructions à usage d’habitation destinées aux personnes dont la présence est indispensable au fonctionnement ou au gardiennage des activités, et à condition de ne pas être implanté sous une ligne à Haute Tension repérée sur le plan des servitudes d’utilité publique. L’aménagement des constructions existantes à vocation d’habitation et leur extension dans la limite de 20 % de la surface de plancher existante à la date d’approbation du présent règlement.
Hébergement	X		
COMMERCES ET ACTIVITÉS DE SERVICES			
Artisanat et commerce de détail		X	
Restauration	X		Cette destination est autorisée à condition d’être destinée aux travailleurs de la zone d’activité.
Commerce de gros	X		
Activités de services avec accueil d’une clientèle		X	
Hôtel		X	
Autre hébergement touristique		X	
Cinéma	X		
AUTRES ACTIVITES DES SECTEURS PRIMAIRE, SECONDAIRE ET TERTIAIRE			
Industrie	X		
Entrepôt	X		Lié à une activité principale autorisée
Bureau	X		Lié au fonctionnement d’une activité principale.
Centre de congrès et d’exposition		X	
Cuisine dédiée à la vente en ligne	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		
Lieu 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

2.1 - Implantation des constructions par rapport à l'alignement

Dispositions générales

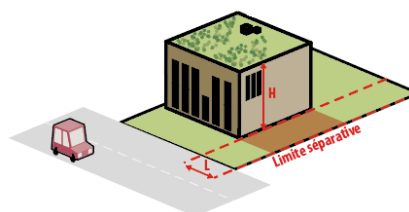
Les nouvelles constructions, dépôts et aires de stockage doivent être implantés à **10 mètres** au moins de l'alignement.



2.2- Implantation des constructions par rapport aux limites séparatives

Dispositions générales

Les constructions devront être **implantées avec un retrait minimum de 5 mètres** par rapport aux limites séparatives.



Dispositions particulières

Lorsque la construction en vis-à-vis d'une limite séparative, correspondant à une limite de zone avec une zone résidentielle (UCV, UR, UP, 1AUH, 1AUP), est à destination d'habitat créant des ouvertures générant des vues, le retrait est de **8 mètres**.

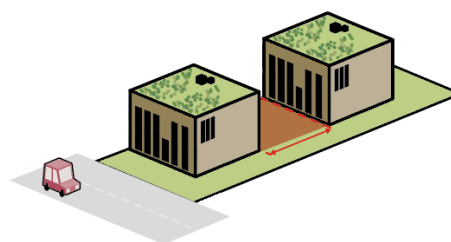
2.3 – Implantation des constructions sur un même terrain

Dispositions générales

Les constructions édifiées sur un même terrain pourront être implantées de manière contiguë ou en retrait.

Calcul du retrait :

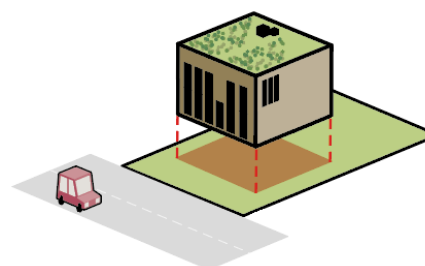
En cas de retrait, la marge de recul entre deux constructions, comptée horizontalement depuis la façade, ou partie de façade, est fixée à **8 mètres** minimum.



2.4 - Emprise au sol maximale des constructions

Dispositions générales

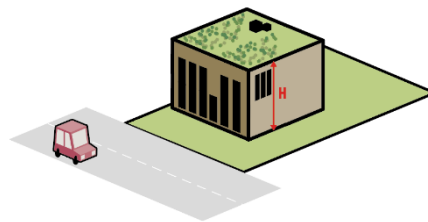
L'emprise au sol maximale est fixée à **50%** de l'unité foncière.



2.5 - Hauteur maximale des constructions

Dispositions générales

12 mètres au point le plus élevé de la construction hors ouvrages techniques (cheminées et autres superstructures).



2.6 - Aspects extérieurs des constructions

Par leur aspect extérieur, les constructions et les autres modes d'occupation du sol ne devront pas porter atteinte au caractère ou à l'intérêt des lieux avoisinants, des sites et des paysages.

Les toitures

1. Elles seront en pente ou en terrasse. Dans le cas d'un toit terrasse, la réalisation d'un brisis réalisé en tuiles plates est conseillée.
2. Les toitures à pente seront réalisées en utilisant la tuile, le bac acier, le zinc prépatiné, les produits verriers.

Les façades

1. L'ensemble des façades sera traité de manière homogène et harmonieuse. Les parties pleines seront réalisées avec des matériaux d'aspect similaire à l'enduit, aux pierres agrafées, aux briques de parement, au verre.
2. L'emploi à nu de matériaux d'aspect similaire aux tôles, plaques métalliques, carreaux de plâtre, agglomérés, briques creuses et autres matériaux non revêtus ou non enduits sont interdits.
3. L'utilisation de couleurs vives est interdite, excepté pour des éléments ponctuels (menuiseries...), pour toute nouvelle construction. Cette disposition ne s'impose pas pour les rénovations ou dans le cas d'impossibilité technique
4. Les volets roulants doivent être intégrés dans la maçonnerie pour toute nouvelle construction et rénovation, sauf impossibilité technique.

Les clôtures

1. Tant en bordure des voies qu'entre les propriétés, si la propriété est clôturée, les clôtures devront être conçues de manière à s'harmoniser avec la ou les constructions existantes sur la propriété ou dans le voisinage immédiat.
2. Leur réalisation devra être privilégiée sous la forme d'un grillage doublé d'une haie vive. Les murs pleins pourront toutefois être exceptionnellement autorisés pour des raisons de sécurité ou pour préserver l'environnement.
3. Les clôtures doivent être conçues de manière à permettre le maintien des corridors écologiques
4. Les aménagements de qualité permettant le passage et la circulation des petits animaux devront être privilégiés. Pour les propriétés situées en limite des espaces naturels, agricoles, d'un EBC et de la Vallée de l'Orge ces dispositifs seront obligatoires.
5. Sont interdites les brises vues de type toile, canisse en plastique et en bois, ainsi que les palissades en bois, excepté sur les limites séparatives pour ces dernières.
6. En cas de mise en œuvre de clôtures de panneaux béton, son esthétisme devra être étudié. Les panneaux devront être enduits ou teintés dans la masse.
7. La hauteur totale de la clôture ne doit pas dépasser 2,00 mètres, à l'exception des haies vives et des clôtures ajourées.

8. En cas de réalisation sur la propriété d'un établissement industriel classé ou non, d'un dépôt en plein air de quelque nature qu'il soit, ladite propriété sera entièrement clôturée tant sur l'alignement des voies que sur les limites séparatives. La clôture sera dans tous les cas, doublée de plantations.
9. Lors de la réalisation d'une opération d'ensemble (lotissement, permis groupé) les clôtures devront être conçues et réalisées de manière homogène et harmonieuse.

Les panneaux solaires

1. Concernant les panneaux solaires, la pose au sol ou sur un bâtiment annexe sera privilégiée chaque fois que possible ainsi que la recherche d'une totale discrétion.
2. Dans le cas d'une implantation sur une toiture, les panneaux solaires doivent être installés de préférence sur des toitures de teinte sombre (d'aspect similaire à l'ardoise par exemple) et former une composition de forme géométrique simple. Leur insertion doit former une composition avec les percements de la façade.

Les dispositions diverses

1. Les bâtiments annexes et les ajouts doivent être traités en harmonie avec la construction principale. Les citernes à gaz liquéfié ou à mazout, ainsi que les installations similaires seront implantées de telle manière qu'elles ne soient pas visibles de la voie publique.
2. Les transformateurs électriques seront conçus de manière à s'intégrer dans le paysage naturel ou urbain.

Les dispositions particulières

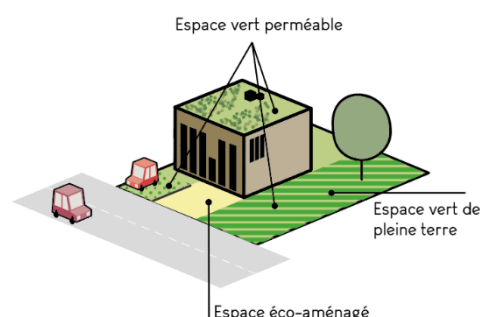
1. Dans l'ensemble de la zone, les prescriptions édictées par le présent article, pourront ne pas être imposées pour les constructions nouvelles ou innovantes et les extensions s'il s'agit d'un projet d'architecture contemporaine ou utilisant des technologies énergétiques récentes (bâtiment solaire, architecture bioclimatique...) sous réserve, toutefois, que l'intégration dans l'environnement naturel et le paysage urbain de la construction à réaliser soit particulièrement étudié. Dans ce cas, pourront être mis en œuvre par exemple des matériaux non traditionnels tel le bardage bois ou autre matériau renouvelable...

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

25 % au moins de la superficie du terrain doivent être conservés en espaces verts de **pleine terre**.

Doit être planté au moins un arbre de haute tige pour 300 m² d'espace libre.

La bande de recul imposée par rapport à l'alignement, en dehors des accès, devra être traitée en espaces plantés et paysagers.



UAE 2 – ZONE D'ACTIVITE RN20

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

Cette zone délimite les secteurs à vocation économique qui se sont développés le long de la RN20. Le règlement permet de conforter cette vocation et de pérenniser les activités à travers des possibilités de développement.

Plan de délimitation de la zone

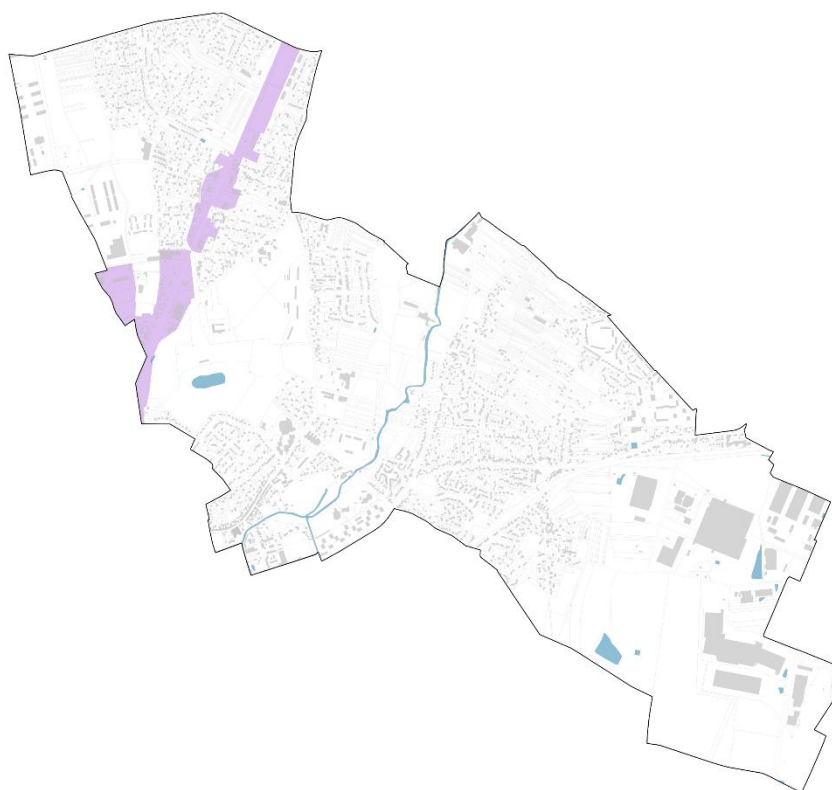


Image fournie à titre indicatif – Le plan de zonage fait foi

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

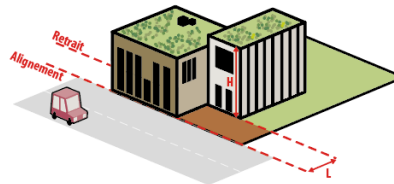
Sous-destinations	Autorisées	Interdites	Autorisées sous conditions particulières...
HABITATION			
Logement	X		Les constructions à usage d'habitation destinées aux personnes dont la présence est indispensable au fonctionnement ou au gardiennage des activités, et à condition qu'elles ne soient pas situées sous des lignes haute tension.
Hébergement	X		L'aménagement des constructions existantes à vocation d'habitation et leur extension dans la limite de 20 % de la surface de plancher existante à la date d'approbation du présent règlement.
COMMERCES ET ACTIVITÉS DE SERVICES			
Artisanat et commerce de détail	X		
Restauration	X		
Commerce de gros	X		
Activités de services avec accueil d'une clientèle	X		
Hôtel	X		
Autre hébergement touristique	X		
Cinéma	X		
AUTRES ACTIVITES DES SECTEURS PRIMAIRE, SECONDAIRE ET TERTIAIRE			
Industrie	X		
Entrepôt	X		Liés à une activité principale autorisée.
Bureau	X		
Centre de congrès et d'exposition	X		
Cuisine dédiée à la vente en ligne	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		
Lieu 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

2.1 - Implantation des constructions par rapport à l'alignement

Dispositions générales

Les nouvelles constructions, dépôts et aires de stockage doivent être **implantés à 10 mètres** au moins de l'alignement.



Dispositions particulières

Dans le secteur UAE2a, les constructions devront être implantées en retrait d'au moins **6 mètres** par rapport à l'alignement des voies et emprises publiques.

Dans le secteur UAE2b, les constructions devront être implantées en retrait d'au moins **4 mètres** par rapport à l'alignement des voies et emprises publiques.

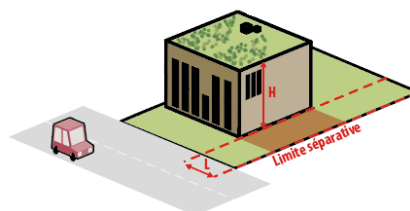
En bordure de la RN 20, les constructions nouvelles seront implantées en retrait d'au moins **19.5 mètres** de l'axe de la voie. Ce retrait vise à permettre la mise en œuvre de la requalification de la RN20 selon le profil de voie identifié dans le SCoT et reporté dans les Orientations d'Aménagement et de Programmation (OAP) du PLU.

2.2- Implantation des constructions par rapport aux limites séparatives

Dispositions générales

Les constructions devront être implantées **avec un retrait minimum de 5 mètres** par rapport aux limites séparatives.

La marge de retrait devra être végétalisée et plantée.



Dispositions particulières

La distance est réduite à 3 mètres pour les constructions d'une hauteur maximale de 4 mètres ne présentant pas d'ouvertures en vis-à-vis de la limite séparative.

Lorsque la construction en vis-à-vis d'une limite séparative, correspondant à une limite de zone avec une zone résidentielle (UCV, UR, UP, 1AUH, 1AUP), est à destination d'habitat créant des ouvertures générant des vues, le retrait est de **8 mètres**.

Dans le secteur UAE2a, les constructions devront être implantées sur les limites séparatives, si la façade en limite ne comporte pas d'ouvertures, ou en retrait des limites séparatives. En cas de retrait, la distance comptée horizontalement depuis la façade, ou partie de façade, par rapport à la limite située en vis-à-vis, doit être égale au minimum :

- à **3 mètres**, à condition que la façade, ou partie de façade, par rapport à la limite située en vis-à-vis, ne comportent pas d'ouvertures créant des vues ;
- à **8 mètres** lorsque la façade, ou partie de façade, par rapport à la limite située en vis-à-vis, comportent une ou plusieurs ouvertures créant des vues.

Dans le secteur UAE2b, les constructions devront être implantées sur les limites séparatives, si la façade en limite ne comporte pas d'ouvertures, ou en retrait des limites séparatives. En cas de retrait, la distance

comptée horizontalement depuis la façade, ou partie de façade, par rapport à la limite située en vis-à-vis, doit être égale au minimum :

- à **3 mètres**, à condition que la façade, ou partie de façade, par rapport à la limite située en vis-à-vis, ne comportent pas d'ouvertures créant des vues ;
- à **8 mètres** lorsque la façade, ou partie de façade, par rapport à la limite située en vis-à-vis, comportent une ou plusieurs ouvertures créant des vues.
- Toutefois, une des limites séparatives au moins devra être en retrait de **10 mètres**.

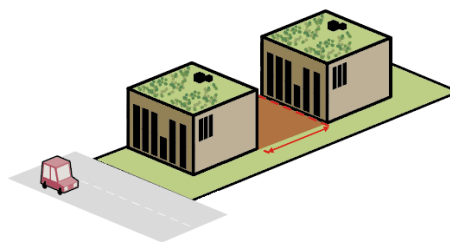
2.3 – Implantation des constructions sur un même terrain

Dispositions générales

Les constructions édifiées sur un même terrain pourront être implantées de manière contiguë ou en retrait.

Calcul du retrait :

En cas de retrait, la marge de recul entre deux constructions, comptée horizontalement depuis la façade la plus haute, ou partie de façade, est fixée à 8 mètres minimum. Toutefois, cette distance peut être ramenée à la moitié de la hauteur avec un minimum de 3,50 mètres à condition que les façades, ou parties de façades, ne comportent pas d'ouvertures créant des vues.



Dispositions particulières

Dans le secteur UAE2b, lorsque deux constructions implantées sur la même unité foncière ne sont pas contiguës, la distance minimale entre deux constructions doit être égale au minimum à :

- **6 mètres** dans le cas où les deux façades ou parties de façade concernées ne comportent pas d'ouverture créant des vues ;
- **12 mètres** dans le cas où l'une des deux façades ou parties de façade concernées comportent une ou plusieurs ouvertures créant des vues.

Il n'est pas fixé de règle entre une construction principale et une construction annexe ou entre deux constructions annexes.

2.4 - Emprise au sol maximale des constructions

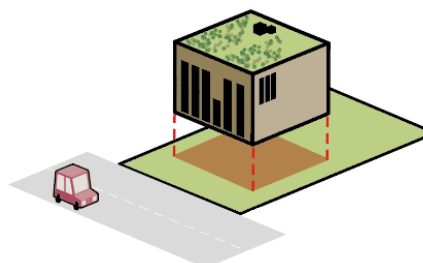
Dispositions générales

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

Dispositions particulières

Dans le secteur UAE2a, l'emprise totale des constructions ne peut excéder **40%** de la surface de la parcelle.

Dans le secteur UAE2b, l'emprise totale des constructions ne peut excéder **30%** de la surface de la parcelle.



2.5 - Hauteur maximale des constructions

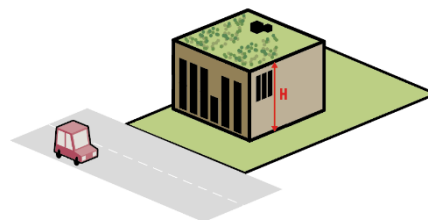
Dispositions générales

11 mètres au point le plus élevé de la construction hors ouvrages techniques (cheminées et autres superstructures).

Dispositions particulières

Dans les secteurs UAE2a et UAEb, 9 mètres au faîtage et **7 mètres** à l'acrotère.

La hauteur des constructions annexes est fixée à 4 mètres au faîtage.



2.6 - Aspects extérieurs des constructions

Par leur aspect extérieur, les constructions et les autres modes d'occupation du sol ne devront pas porter atteinte au caractère ou à l'intérêt des lieux avoisinants, des sites et des paysages.

Les toitures

1. Elles seront en pente ou en terrasse. Dans le cas d'un toit terrasse, la réalisation d'un brisis réalisé en tuiles plates est conseillée.
2. Les toitures à pente seront réalisées en utilisant la petite tuile, le bac acier, le zinc prépatiné, les produits verriers.

Les façades

1. L'ensemble des façades sera traité de manière homogène et harmonieuse. Les parties pleines seront réalisées avec des matériaux d'aspect similaire à l'enduit, aux pierres agrafées, aux briques de parement, au verre.
2. Pour les façades des constructions situées le long de la RN20, celles-ci devront être constituées d'au moins 20% de matériaux d'aspect similaire à la brique et au verre.
3. L'emploi à nu de matériaux d'aspect similaire aux tôles, plaques métalliques, carreaux de plâtre, agglomérés, briques creuses et autres matériaux non revêtus ou enduits sont interdits.
4. L'utilisation de couleurs vives est interdite excepté pour des éléments ponctuels (menuiseries...). Les volets roulants doivent être intégrés dans la maçonnerie.

Les clôtures

1. Tant en bordure des voies qu'entre les propriétés, si la propriété est clôturée, les clôtures devront être conçues de manière à s'harmoniser avec la ou les constructions existantes sur la propriété ou dans le voisinage immédiat.
2. Leur réalisation devra être privilégiée sous la forme d'un grillage doublé d'une haie vive. Les murs pleins pourront toutefois être exceptionnellement autorisés pour des raisons de sécurité ou pour préserver l'environnement.
3. Sont interdites les brises vues de type toile, canisse en plastique et en bois, ainsi que les palissades en bois, excepté sur les limites séparatives pour ces dernières.
4. Les clôtures doivent être conçues de manière à permettre le maintien des corridors écologiques
5. Les aménagements de qualité permettant le passage et la circulation des petits animaux devront être privilégiés. Pour les propriétés situées en limite des espaces naturels, agricoles, d'un EBC et de la Vallée de l'Orge ces dispositifs seront obligatoires.

6. En cas de mise en œuvre de clôtures de panneaux béton, son esthétisme devra être étudié. Les panneaux devront être enduits ou teintés dans la masse.
7. La hauteur totale de la clôture ne doit pas dépasser 2,00 mètres, à l'exception des haies vives et des clôtures ajourées.
8. En cas de réalisation sur la propriété d'un établissement industriel classé ou non, d'un dépôt en plein air de quelque nature qu'il soit, ladite propriété sera entièrement clôturée tant sur l'alignement des voies que sur les limites séparatives. La clôture sera dans tous les cas, doublée de plantations.
9. Lors de la réalisation d'une opération d'ensemble (lotissement, permis groupé) les clôtures devront être conçues et réalisées de manière homogène et harmonieuse.

Les panneaux solaires

1. Concernant les panneaux solaires, la pose au sol ou sur un bâtiment annexe sera privilégiée chaque fois que possible ainsi que la recherche d'une totale discrétion.
2. Dans le cas d'une implantation sur une toiture, les panneaux solaires doivent être installés de préférence sur des toitures de teinte sombre (d'aspect similaire à l'ardoise par exemple) et former une composition de forme géométrique simple. Leur insertion doit former une composition avec les percements de la façade.

Les dispositions diverses

1. Les bâtiments annexes et les ajouts doivent être traités en harmonie avec la construction principale.
2. Les citernes à gaz liquéfié ou à mazout, ainsi que les installations similaires seront implantées de telle manière qu'elles ne soient pas visibles de la voie publique.
3. Les transformateurs électriques seront conçus de manière à s'intégrer dans le paysage naturel ou urbain.

Les dispositions particulières

1. Dans l'ensemble de la zone, les prescriptions édictées par le présent article, pourront ne pas être imposées pour les constructions nouvelles ou innovantes et les extensions s'il s'agit d'un projet d'architecture contemporaine ou utilisant des technologies énergétiques récentes (bâtiment solaire, architecture bioclimatique...) sous réserve, toutefois, que l'intégration dans l'environnement naturel et le paysage urbain de la construction à réaliser soit particulièrement étudié. Dans ce cas, pourront être mis en œuvre par exemple des matériaux non traditionnels tel le bardage bois ou autre matériau renouvelable...

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

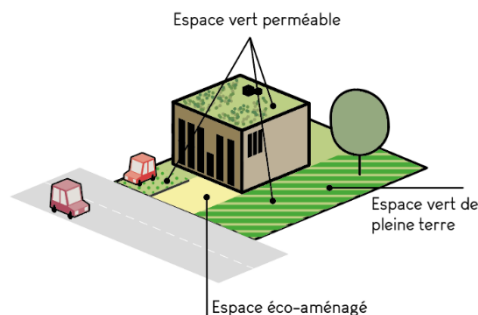
Dispositions générales

20 % au moins de la superficie du terrain doivent être conservés en espaces verts de **pleine terre**.

Doit être planté au moins un arbre de haute tige pour 300 m² d'espace libre.

50% de la bande de recul imposée par rapport à l'alignement, en dehors des accès, devra être traitée en espaces plantés et paysagers.

La bordure avec la RN20 devra être plantée d'un alignement d'arbres.



Dispositions particulières

En secteur UAE2b, **30 %** au moins de la superficie du terrain doivent être conservés en espaces verts de **pleine terre**.

UM – ZONE MILITAIRE

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

La zone UM correspond à des zones d'activités spécialisées réservées aux activités militaires. Elles se situent au nord-ouest de la commune, à l'est du bois des Fosses ainsi qu'au sud-est, en continuité des zones d'activités des Loges et des Cochets.

Plan de délimitation de la zone

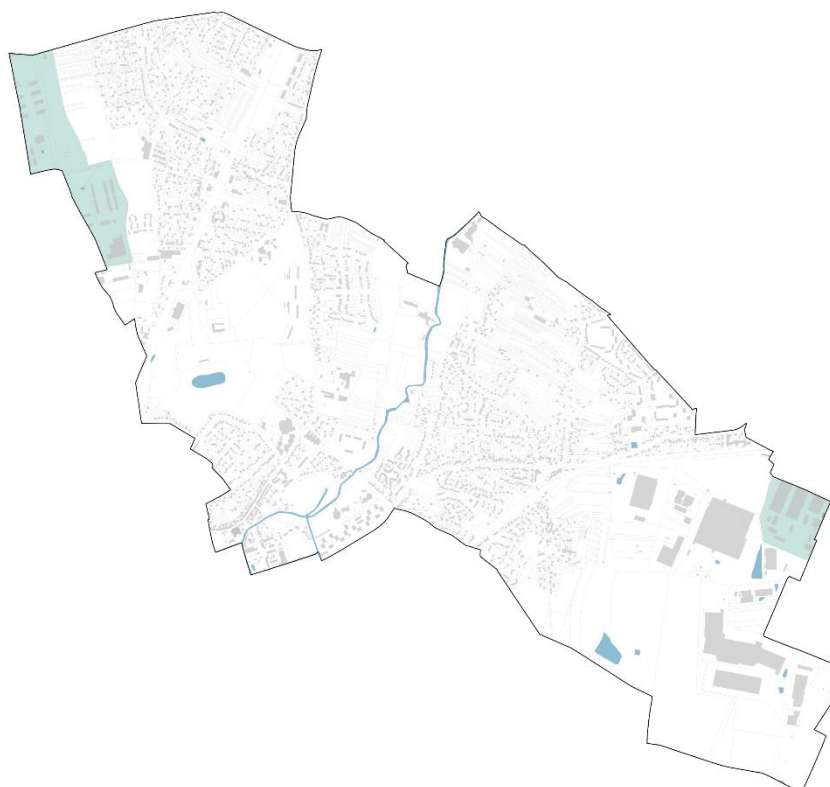


Image fournie à titre indicatif – Le plan de zonage fait foi

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

Sous-destinations	Autorisées	Interdites	Autorisées sous conditions particulières...
HABITATION			
Logement	X		Les constructions à usage d’habitation liées à l’activité militaire
Hébergement	X		
COMMERCES ET ACTIVITÉS DE SERVICES			
Artisanat et commerce de détail		X	
Restauration		X	
Commerce de gros		X	
Activités de services avec accueil d’une clientèle		X	
Hôtel		X	
Autre hébergement touristique		X	
Cinéma		X	
AUTRES ACTIVITES DES SECTEURS PRIMAIRE, SECONDAIRE ET TERTIAIRE			
Industrie		X	
Entrepôt		X	
Bureau		X	
Centre de congrès et d’exposition		X	
Cuisine dédiée à la vente en ligne		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		
Lieu de culte		X	
Autres équipements recevant du public	X		
EXPLOITATIONS AGRICOLES ET FORESTIÈRES			
Exploitation agricole		X	
Exploitation forestière		X	

Autres destinations soumises à conditions particulières

Indépendamment du tableau ci-dessus, toutes constructions, installations et travaux divers de toute nature, pourront être autorisés sous condition d'être nécessaires à l'exercice des activités militaires ou paramilitaires

CHAPITRE 2 – CARACTERISTIQUES URBAINES, ARCHITECTURALES, ENVIRONNEMENTALES ET PAYSAGERES

2.1 - Implantation des constructions par rapport à l'alignement

Dispositions générales

Non règlementé

Dispositions particulières

Pour les constructions à usage d'habitation, la marge de retrait doit être au moins égale à la hauteur de la construction.

2.2- Implantation des constructions par rapport aux limites séparatives

Dispositions générales

Non règlementé

Dispositions particulières

Pour les constructions à usage d'habitation, la marge de retrait doit être au moins égale à la hauteur de la construction.

2.3 – Implantation des constructions sur un même terrain

Dispositions générales

Non règlementé

Dispositions particulières

Lorsque deux constructions à usage d'habitation sont implantées sur la même parcelle, la ou les constructions doivent être implantées selon une marge de retrait au moins égale à leur hauteur.

2.4 - Emprise au sol maximale des constructions

Dispositions générales

Non règlementé

2.5 - Hauteur maximale des constructions

Dispositions générales

10 mètres au faîtage ou à l'acrotère (ouvrages techniques, cheminées et autres superstructures exclus)

2.6 - Aspects extérieurs des constructions

L'autorisation de bâtir pourra être refusée si les constructions, par leur situation, leurs dimensions, ou l'aspect extérieur des bâtiments ou ouvrages à édifier ou à modifier, sont de nature à porter atteinte au caractère ou à l'intérêt des lieux avoisinants, aux sites, aux paysages naturels ou urbains, ainsi qu'à la conservation des perspectives monumentales.

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

Les plantations existantes doivent être maintenues ou remplacées par des plantations en nombre équivalent.

Les espaces libres seront traités en espaces verts.

IV. DISPOSITIONS PARTICULIERES APPLICABLES AUX ZONES À URBANISER

1AUH – ZAC A URBANISER

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

Cette zone est à urbaniser à court terme destinée à recevoir une urbanisation future à dominante de logements dans le cadre d'opérations d'ensemble. Elle correspond au secteur des Folies, dernière tranche de la Zone d'Aménagement Concertée (ZAC).

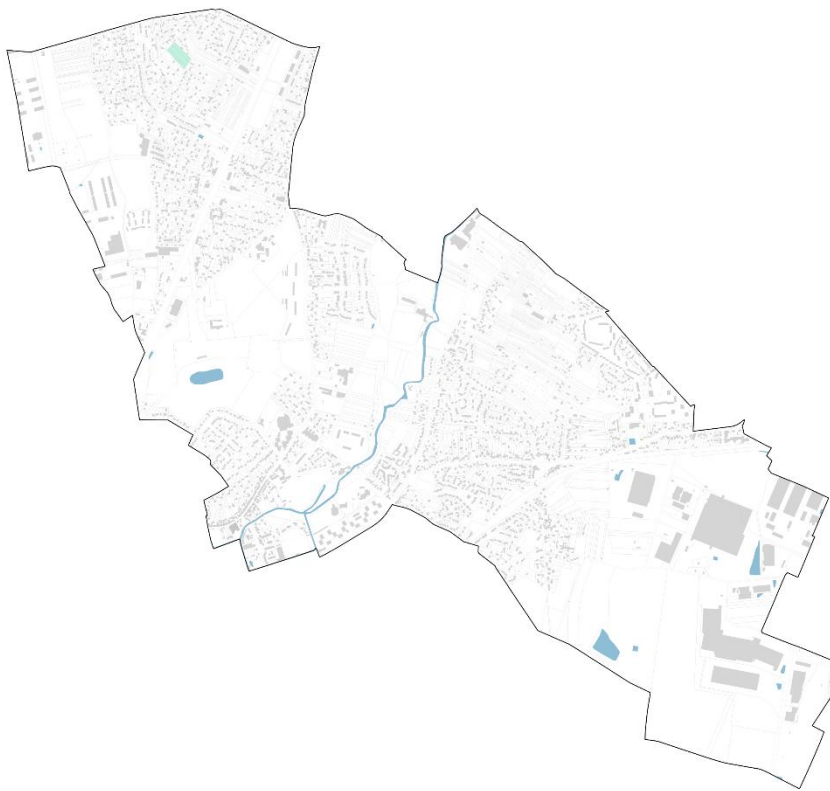
Plan de délimitation de la zone

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

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

Les constructions indiquées dans le tableau ci-dessous sont autorisées à condition qu'elles s'intègrent dans un schéma d'ensemble portant sur l'ensemble de la zone et respectant l'OAP « ZAC des Folies ». Ce schéma d'aménagement devra garantir une bonne insertion dans le site et assurer des liaisons automobiles et piétonnes satisfaisantes avec le tissu environnant. Il devra respecter les directives et prescriptions figurant dans l'Orientement d'Aménagement et de Programmation applicable à la zone.

Sous-destinations	Autorisées	Interdites	Autorisées sous conditions particulières...
HABITATION			
Logement	X		Autorisé à condition de ne pas être implanté sous les lignes à haute tension.
Hébergement	X		
COMMERCE ET ACTIVITÉS DE SERVICES			
Artisanat et commerce de détail	X		
Restauration		X	
Commerce de gros		X	
Activités de services avec accueil d'une clientèle		X	
Hôtel		X	
Autre hébergement touristique		X	
Cinéma		X	
AUTRES ACTIVITES DES SECTEURS PRIMAIRE, SECONDAIRE ET TERTIAIRE			
Industrie		X	
Entrepôt		X	
Bureau		X	
Centre de congrès et d'exposition		X	
Cuisine dédiée à la vente en ligne		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		
Lieu de culte		X	
Autres équipements recevant du public	X		
EXPLOITATIONS AGRICOLES ET FORESTIÈRES			
Exploitation agricole		X	
Exploitation forestière		X	

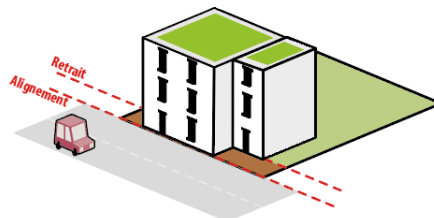
CHAPITRE 2 – CARACTERISTIQUES URBAINES, ARCHITECTURALES, ENVIRONNEMENTALES ET PAYSAGERES

2.1 - Implantation des constructions par rapport à l'alignement

En complément des dispositions ci-après s'applique le cahier de prescriptions architecturales de la ZAC des Folies (cf. annexe).

Dispositions générales

Les constructions, à l'exception des annexes, seront implantées **à une distance comprise entre 0 à 6 m de l'alignement** des voies ou emprises publiques

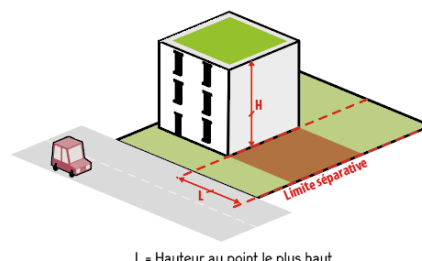


2.2- Implantation des constructions par rapport aux limites séparatives

Dispositions générales

Dans une bande de 25 m d'épaisseur, mesurée à partir de l'alignement des voies ou emprises publiques, les constructions peuvent s'implanter **sur les deux limites séparatives latérales**.

Au-delà de la bande des 25 m, mesurée à partir de l'alignement ou des limites de voies ou d'emprises publiques, les constructions seront implantées **en retrait** par rapport aux limites séparatives.



L = Hauteur au point le plus haut

Calcul du retrait

Lorsqu'une construction est implantée en retrait par rapport à une limite séparative, la marge sera au moins égale à la hauteur du bâtiment mesurée à l'égout du toit avec **un minimum de 8 mètres si la façade comporte des ouvertures créant des vues**.

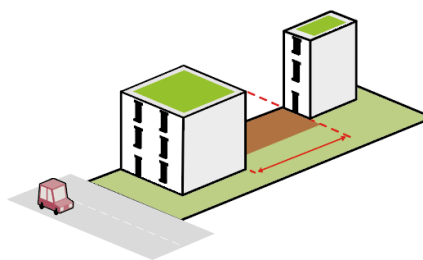
Toutefois, cette marge pourra être réduite à la moitié de la hauteur à l'égout du toit des bâtiments avec un minimum de 2,50 mètres :

- si la façade est aveugle,
- ou ne comporte que des vues secondaires,
- ou ne comporte que des châssis fixes et translucides ou des châssis ouvrants et transparents s'ils sont situés à plus de 1,90 m de hauteur d'allège,
- ou ne comporte que l'entrée de la construction,
- ou ne comporte que des balcons et terrasses dont la profondeur est inférieure ou égale à 80 cm.

2.3 – Implantation des constructions sur un même terrain

Dispositions générales

Non règlementé

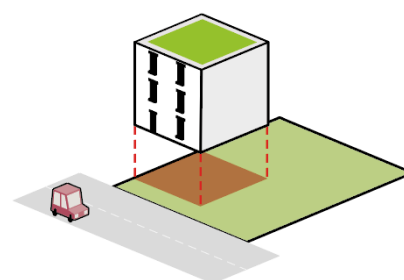


2.4 - Emprise au sol maximale des constructions

En complément des dispositions ci-après s'applique le cahier de prescriptions architecturales des ZAC des Folies (cf. annexe).

Dispositions générales

L'emprise au sol maximum des constructions de toute nature, y compris des bâtiments annexes, piscines et terrasses, ne peut excéder **50%** de la superficie du terrain.

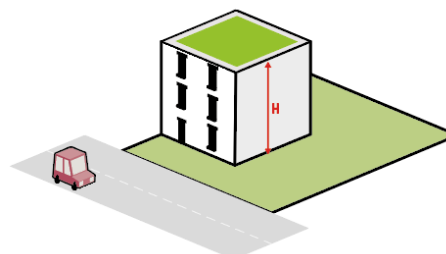


2.5 - Hauteur maximale des constructions

Dispositions générales

La hauteur des constructions ne peut excéder :

- **9 mètres** au faîtage ;
- **8 mètres** à l'acrotère.



2.6 - Aspects extérieurs des constructions

En complément des dispositions ci-après s'applique le cahier de prescriptions architecturales de LA ZAC des Folies (cf. annexe).

Règles générales

1. Dans l'ensemble de la zone, les prescriptions édictées par le présent article, pourront ne pas être imposées pour les constructions nouvelles ou innovantes et les extensions s'il s'agit d'un projet d'architecture contemporaine ou utilisant des technologies énergétiques récentes (habitat solaire, architecture bioclimatique...) sous réserve, toutefois, que l'intégration dans l'environnement naturel et le paysage urbain de la construction à réaliser soit particulièrement étudié. Dans ce cas, pourront être mis en œuvre par exemple des matériaux non traditionnels tel le bardage bois ou autre matériau renouvelable...
2. Concernant les panneaux solaires, la pose au sol ou sur un bâtiment annexe sera privilégiée chaque fois que possible ainsi que la recherche d'une totale discrétion. Dans le cas d'une implantation sur une toiture, les panneaux solaires doivent être installés de préférence sur des

toitures de teinte sombre (d'aspect similaire à l'ardoise par exemple) et former une composition de forme géométrique simple. Leur insertion doit former une composition avec les percements de la façade.

3. Les terrains non bâtis et les constructions de toute nature doivent être aménagés et entretenus de façon à ne porter atteinte ni à l'hygiène, ni à l'harmonie des perceptions visuelles.
4. Les constructions doivent présenter, par leurs dimensions leur architecture et la nature des matériaux, un aspect compatible avec le caractère régional, le site et le paysage. Les constructions, par leur situation, leur volume, leur aspect, le rythme ou la coloration des façades, doivent ainsi être conçues de manière à assurer une bonne insertion dans leur environnement naturel ou urbain, et cela quel que soit le type d'architecture (traditionnelle ou moderne) utilisée. Tout pastiche d'architecture étrangère au caractère régional est interdit.
5. Les transformateurs électriques seront conçus de manière à s'intégrer dans le paysage naturel ou urbain. Les murs des transformateurs présenteront l'aspect d'enduits traditionnels.

Les façades

1. Les façades latérales et postérieures des constructions doivent être traitées avec le même soin que les façades principales et en harmonie avec elles.
2. Les saillies devront être discrètes et avoir un rapport équilibré avec la façade.
3. Aucune construction ne pourra présenter un linéaire de façade de plus de 35 mètres. Toutefois cette règle n'est pas applicable aux équipements publics ou participant à une mission de service public.
4. Les façades et notamment celles qui donnent sur l'espace public ainsi que les murs pignons aveugles seront animées avec des éléments tels que les encadrements de fenêtres, les bandeaux, les soubassements, le marquage des angles, etc...
5. L'aspect extérieur des constructions ne doit pas présenter l'aspect de matériaux bruts normalement destinés à être recouverts d'un parement ou d'enduits, tels que carreaux de plâtre, briques creuses, parpaings.
6. Les volets roulants doivent être intégrés dans la maçonnerie....

Les toitures

1. Les toitures seront à pentes. Les toitures terrasses sont toutefois autorisées pour les constructions à usage d'équipements ou si elles sont justifiées par le choix du parti architectural, et si les bordures (acrotère) sont traitées avec soin.
2. Les matériaux d'aspect similaire à la tuile, l'ardoise, ou matériaux de module et d'espaces similaires, le zinc ou le cuivre, seront utilisés en toiture, à l'exclusion des matériaux d'aspect similaire aux plaques ondulées en tôle, plastique ou fibrociment, des bardeaux d'asphalte et membranes.

Local destiné aux ordures ménagères

1. Le local destiné au stockage des containers des ordures ménagères devra être intégré au volume de la construction principale ou faire l'objet d'une annexe dont l'aspect extérieur sera traité dans une harmonie de conception par rapport à celui de la construction principale, en particulier s'ils sont visibles de la voie publique.

Les clôtures

1. Les clôtures doivent être conçues de manière à permettre le maintien des corridors écologiques
2. Les aménagements de qualité permettant le passage et la circulation des petits animaux devront être privilégiés. Pour les propriétés situées en limite des espaces naturels, agricoles, d'un EBC et de la Vallée de l'Orge ces dispositifs seront obligatoires.
3. Il est interdit d'introduire une confusion de formes et de matières ainsi que des dessins fantaisistes. Sont interdites les clôtures dont l'aspect est similaire à celui des palplanches en béton ou des murs de ciment brut.
4. Sont interdites les brises vues de type toile, canisse en plastique et en bois, ainsi que les palissades en bois, excepté sur les limites séparatives pour ces dernières.
5. Lors de la réalisation d'une opération d'ensemble (lotissement, permis groupé) les clôtures devront être conçues et réalisées de manière homogène et harmonieuse.

ZAC des Folies :

- Les clôtures sur rue devront être constituées soit :
 - D'un grillage d'une hauteur de 1,80 mètre maximum.
 - D'un muret d'une hauteur de 0,60 mètre surmonté d'un grillage, le tout d'une hauteur de 1,80 mètre maximum.
- Les clôtures peuvent être doublées d'une haie vive d'une hauteur de 1,80 mètre maximum.
- A l'achèvement des ZAC, soit à la suppression de celles-ci les clôtures sur rue pourront être surmontées d'un barreaudage ajouré de qualité et au choix des matériaux.
- Les murs pleins sur rue ne sont pas autorisés.

Les antennes paraboliques

1. Leur localisation devra être choisie afin de s'intégrer au mieux dans le paysage et d'être le moins possible visible du domaine public. La couleur des antennes sera déterminée en fonction de la couleur du support sur lequel l'antenne est fixée.

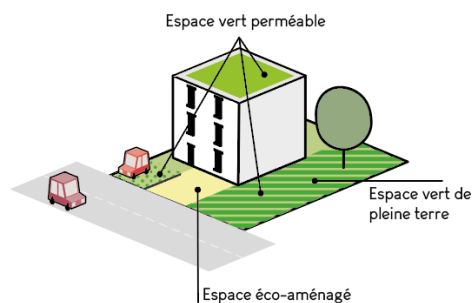
CHAPITRE 3 – TRAITEMENT ENVIRONNEMENTAL ET PAYSAGER DES ESPACES NON-BATIS ET ABORDS DES CONSTRUCTIONS

En complément des dispositions ci-après s'applique le cahier de prescriptions architecturales de la ZAC des Folies (cf. annexe).

Dispositions générales

30 % de la surface totale du terrain sera traitée en **pleine terre**.

Des arbres tiges ou en cépées seront plantés à raison d'un arbre au moins pour 200 m² de terrain.



1AUP – A URBANISER A DESTINATION DOMINANTE DE LOGEMENTS

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

Cette zone est ouverte à l'urbanisation. Elle est destinée à recevoir une urbanisation future à dominante de logements dans le cadre d'opérations d'ensemble. Les deux secteurs concernés sont :

- La Gare (couvert par une OAP)
- Le renouvellement en second rideau de la Nationale 20 (couvert par une OAP)

Plan de délimitation de la zone

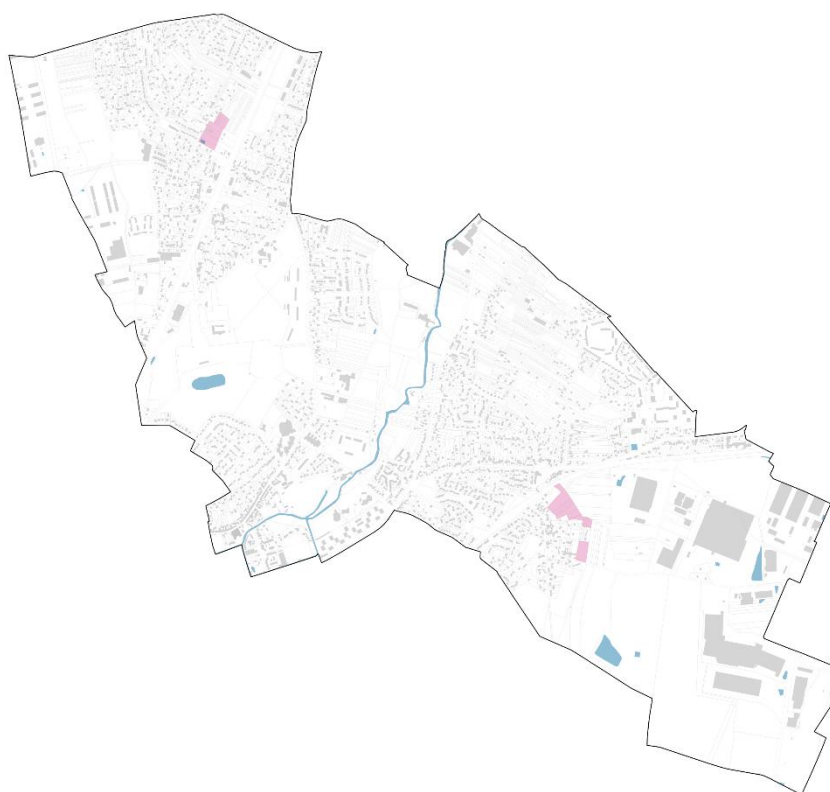


Image fournie à titre indicatif – Le plan de zonage fait foi

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

Les constructions indiquées dans le tableau ci-dessous sont autorisées à condition qu'elles s'intègrent dans un schéma d'ensemble portant sur l'ensemble de la zone et respectant les orientations des OAP concernées. Ce schéma d'aménagement devra garantir une bonne insertion dans le site et assurer des liaisons automobiles et piétonnes satisfaisantes avec le tissu environnant. Il devra respecter les directives et prescriptions figurant dans l'Orientation d'Aménagement et de Programmation applicable à la zone.

Sous-destinations	Autorisées	Interdites	Autorisées sous conditions particulières...
HABITATION			
Logement	X		Toute opération créant plus de 10 logements devra comporter un minimum de 25 % de logements sociaux, reconnus comme tels par la législation en vigueur. Au-delà de 30 logements, cette proportion est portée à 30 %.
Hébergement	X		Autorisé à condition de ne pas être implanté sous une ligne à haute tension repérée sur le plan des servitudes d'utilité publique.
COMMERCES ET ACTIVITÉS DE SERVICES			
Artisanat et commerce de détail	X		Autorisés sous condition d'être compatible avec la proximité de l'habitat.
Restauration	X		
Commerce de gros		X	
Activités de services avec accueil d'une clientèle	X		Autorisés sous condition d'être compatible avec la proximité de l'habitat.
Hôtel	X		
Autre hébergement touristique	X		
Cinéma	X		
AUTRES ACTIVITES DES SECTEURS PRIMAIRE, SECONDAIRE ET TERTIAIRE			
Industrie		X	
Entrepôt		X	
Bureau	X		Autorisés sous condition d'être compatible avec la proximité de l'habitat.
Centre de congrès et d'exposition		X	
Cuisine dédiée à la vente en ligne		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		
Lieu de culte		X	

Sous-destinations	Autorisées	Interdites	Autorisées sous conditions particulières...
Autres équipements recevant du public	X		
EXPLOITATIONS AGRICOLES ET FORESTIÈRES			
Exploitation agricole		X	
Exploitation forestière		X	

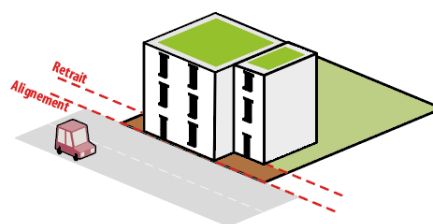
CHAPITRE 2 – CARACTERISTIQUES URBAINES, ARCHITECTURALES, ENVIRONNEMENTALES ET PAYSAGERES

2.1 - Implantation des constructions par rapport à l'alignement

Dispositions générales

Les constructions devront être implantées **en retrait** des voies et emprises publiques.

La marge minimale de retrait est fixée à **6 mètres** par rapport à l'alignement.



Dispositions particulières

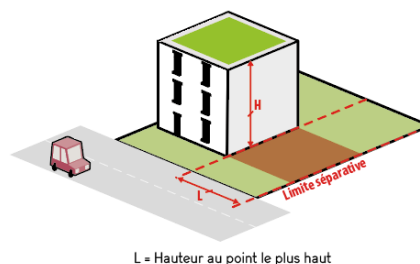
Toutefois, une implantation à l'alignement pourra être autorisée si cela se justifie pour une raison fonctionnelle (rez-de-chaussée à destination de commerces, services, équipements) ou de composition urbaine spécifique (présence d'une place, etc.)

2.2- Implantation des constructions par rapport aux limites séparatives

Dispositions générales

Les constructions pourront être implantées **sur une ou deux limites** séparatives latérales, **ou en retrait**.

Par rapport aux autres limites elles doivent être implantées **en retrait**.



L = Hauteur au point le plus haut

Calcul du retrait

En cas de retrait, la distance comptée horizontalement depuis la façade, ou partie de façade, par rapport à la limite située en vis-à-vis, doit être égale à :

- **4 mètres** par rapport aux limites séparatives latérales à condition que les constructions ne comportent pas d'ouvertures créant des vues ;
- la hauteur de la façade à l'égout ou à l'acrotère avec un minimum de **8 mètres** lorsque la façade comporte une ou plusieurs ouvertures créant des vues.

Dispositions particulières

Les constructions annexes jusqu'à 10 m² d'emprise au sol dont la hauteur maximale n'excède pas 2,5 mètres peuvent être implantées sur les limites séparatives ou en retrait. En cas de retrait, la marge minimum de retrait est fixée à 1 mètre.

Les constructions annexes de plus de 10 m² d'emprise au sol dont la hauteur n'excède pas 4 mètres doivent être implantées en retrait avec une marge minimum fixée à 2,5 mètres.

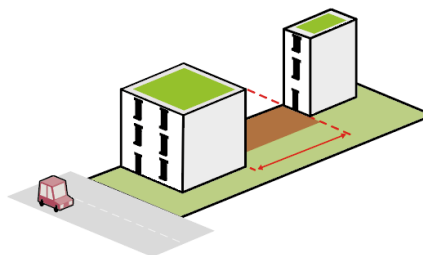
Lorsque la limite séparative correspond à la limite d'emprise d'une voie privée les dispositions applicables sont celles de l'article 2.1.

2.3 – Implantation des constructions sur un même terrain

Dispositions générales

Lorsque deux constructions implantées sur la même unité foncière ne sont pas contiguës, la distance minimale entre deux constructions doit être égale au minimum à :

- **8 mètres** dans le cas où les deux façades ou parties de façade concernées ne comportent pas d'ouverture créant des vues.
- **16 mètres** dans le cas où l'une des deux façades ou parties de façade concernées comportent une ou plusieurs ouvertures créant des vues.



Dispositions particulières

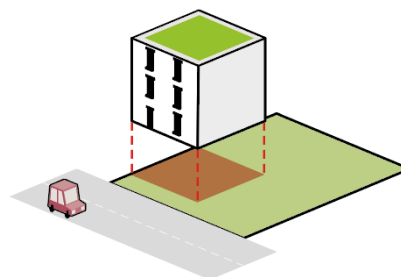
Il n'est pas fixé de règle :

- Entre une construction principale et une construction annexe ou entre deux constructions annexes.
- Pour les travaux (réhabilitation, rénovation, etc...) réalisés sur les façades de constructions existantes à condition de ne pas créer de vue directe nouvelle à moins de 16 mètres de la façade en vis-à-vis.

2.4 - Emprise au sol maximale des constructions

Dispositions générales

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

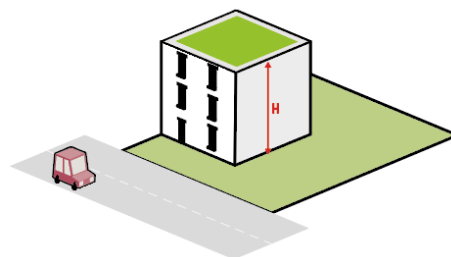


2.5 - Hauteur maximale des constructions

Dispositions générales

Sauf dispositions contraires mentionnées dans les Orientations d'Aménagement et de Programmation (4. OAP), la hauteur des constructions ne peut **excéder** :

- **R+2+combles** et **12 mètres** au faîtage
- **ou R+2+attiques** et **10 mètre** à l'acrotère de la façade principale et **12 mètres** au point le plus haut.

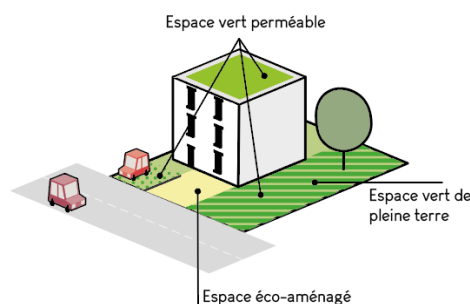


CHAPITRE 3 – TRAITEMENT ENVIRONNEMENTAL ET PAYSAGER DES ESPACES NON-BATIS ET ABORDS DES CONSTRUCTIONS

Dispositions générales

40 % au moins de la superficie du terrain doivent être conservés en espaces verts de **pleine terre**.

Doit être planté au moins un arbre de haute tige pour 200 m² d'espace libre.



1AUI – A URBANISER A DESTINATION DOMINANTE D'ACTIVITES

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

Cette zone est ouverte à l'urbanisation. Elle est destinée à recevoir une urbanisation future à dominante d'activités dans le cadre d'opérations d'ensemble. La zone concerne principalement le secteur de renouvellement des abords de la Nationale 20.

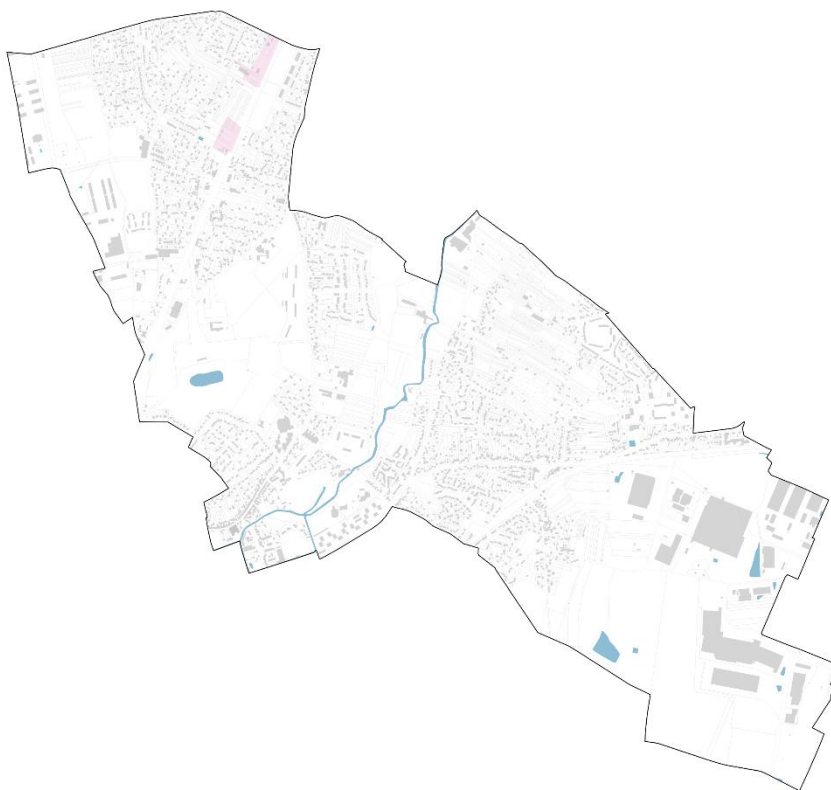
Plan de délimitation de la zone

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

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

Les constructions indiquées dans le tableau ci-dessous sont autorisées à condition qu'elles s'intègrent dans un schéma d'ensemble portant sur l'ensemble de la zone et respectant les orientations des OAP concernées. Ce schéma d'aménagement devra garantir une bonne insertion dans le site et assurer des liaisons automobiles et piétonnes satisfaisantes avec le tissu environnant. Il devra respecter les directives et prescriptions figurant dans l'Orientations d'Aménagement et de Programmation applicable à la zone.

Sous-destinations	Autorisées	Interdites	Autorisées sous conditions particulières...
HABITATION			
Logement	X		Autorisé à condition d’être destinés aux personnes dont la présence est indispensable pour assurer le fonctionnement ou le gardiennage des entreprises, ou exerçant une activité sur le même terrain. Autorisé à condition de ne pas être implanté sous une ligne à haute tension.
Hébergement	X		
COMMERCES ET ACTIVITÉS DE SERVICES			
Artisanat et commerce de détail	X		
Restauration	X		
Commerce de gros	X		
Activités de services avec accueil d’une clientèle	X		
Hôtel	X		
Autre hébergement touristique	X		
Cinéma	X		
AUTRES ACTIVITES DES SECTEURS PRIMAIRE, SECONDAIRE ET TERTIAIRE			
Industrie	X		
Entrepôt	X		Lié à une activité principale autorisée.
Bureau	X		
Centre de congrès et d’exposition	X		
Cuisine dédiée à la vente en ligne	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		
Lieu de culte		X	
Autres équipements recevant du public	X		

Sous-destinations	Autorisées	Interdites	Autorisées sous conditions particulières...
EXPLOITATIONS AGRICOLES ET FORESTIÈRES			
Exploitation agricole	X		
Exploitation forestière	X		

CHAPITRE 2 – CARACTERISTIQUES URBAINES, ARCHITECTURALES, ENVIRONNEMENTALES ET PAYSAGERES

2.1 - Implantation des constructions par rapport à l'alignement

Dispositions générales

Les constructions devront être implantées en retrait par rapport aux voies et emprises publiques ou privées ouvertes à la circulation.

Les marges minimums de retrait à respecter sont égales à la hauteur de la façade située en vis-à-vis de la voie (hauteur mesurée en tout point de la façade).

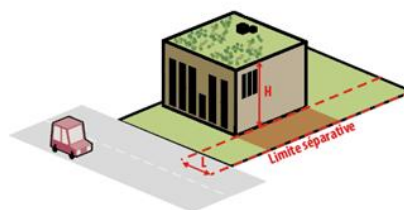


2.2- Implantation des constructions par rapport aux limites séparatives

Dispositions générales

Les constructions seront édifiées en retrait des limites séparatives.

Dans tous les cas, la distance de tout point de la construction par rapport aux limites séparatives doit être au minimum égale à la moitié de la hauteur à l'égout du toit.



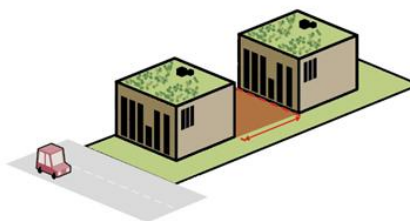
Dispositions particulières

Lorsque la limite séparative correspond à la limite d'emprise d'une voie privée les dispositions applicables sont celles de l'article 2.1.

2.3 – Implantation des constructions sur un même terrain

Dispositions générales

Entre deux constructions non contiguës implantées sur la même parcelle, devra être respectée une marge de retrait au moins égale à la hauteur de la façade la plus haute.



Dispositions particulières

Il n'est pas fixé de règle de distance entre les constructions liées aux activités et celles liées aux ouvrages techniques.

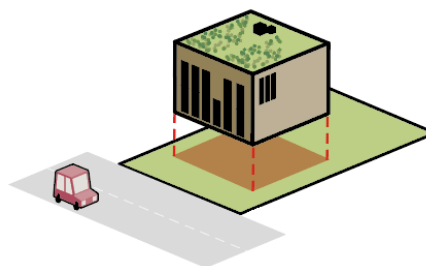
Il n'est pas fixé de règle de distance entre les constructions principales et les constructions annexes.

Il n'est pas fixé de règle de distance entre deux constructions annexes.

2.4 - Emprise au sol maximale des constructions

Dispositions générales

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



2.5 - Hauteur maximale des constructions

Dispositions générales

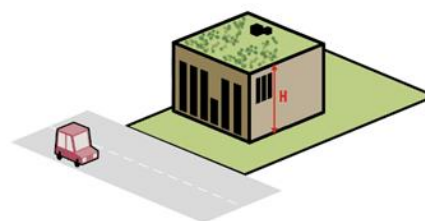
La hauteur des constructions ne peut excéder 9 mètres (ouvrages techniques, cheminées et autres superstructures exclus).

Toutefois, cette hauteur pourra être portée à 12 mètres sur une partie du bâtiment qui n'excédera pas 50 % de sa surface.

Dans tous les cas, les hauteurs maximales fixées aux alinéas précédents ne pourront être atteintes que dans le respect des servitudes liées au passage des lignes haute tension.

La hauteur des constructions annexes est fixée à 4 mètres au faitage.

Rappel : Conformément à ce qui est indiqué en disposition générale, la hauteur n'est pas réglementée pour les constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif dans l'ensemble de la zone, sous-secteurs compris. Les travaux de maintenance ou de modification de ces ouvrages sont également autorisés pour des exigences fonctionnelles, et/ou techniques.



2.6 - Aspects extérieurs des constructions

L'aspect extérieur des constructions devra être traité de manière à ce qu'elles s'intègrent dans le site tant en ce qui concerne le paysage que les autres constructions situées à proximité. L'architecture devra être travaillée dans un souci de qualité.

Les constructions devront présenter une simplicité de volume et une harmonie d'ensemble. 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, et cela quel que soit le type d'architecture (traditionnelle ou moderne) utilisé.

Les façades, matériaux

1. L'emploi de matériaux pérennes et de qualité d'aspect similaire suivants - glace, brique apparente, béton brut et éléments de béton préfabriqués, ... - est exigé.
2. L'utilisation de couleur vive est réservée aux huisseries et aux éléments de décor.
3. L'utilisation de matériaux précaires, de matériaux d'imitation ou de matériaux inadaptés à une harmonie architecturale recherchée pour l'ensemble de la zone d'aspects similaire suivants - bardeau bitumeux, plaque de fibrociment, revêtement grès cérame - est interdite.
4. Les façades parallèles à la voie ainsi que les retours de façades visibles depuis la voie devront être traitées avec un soin particulier.

5. Une cohérence d'ensemble doit ressortir du choix des matériaux utilisés pour chaque opération. L'harmonie des opérations entre elles doit de surcroît être garantie.
6. Pour les constructions à destination d'activités uniquement, il est imposé pour la façade située en vis à-vis de la RN20, 50% au minimum d'enduit ou produits verriers. Les volets roulants doivent être intégrés dans la maçonnerie.

Les toitures

1. Pour les constructions à destination d'activités uniquement, le traitement des toitures en terrasse est préconisé. Dans ce cas, l'acrotère devra être surélevé de manière à créer un garde-corps plein. Il sera traité de manière harmonieuse, de façon à s'intégrer à la façade du bâtiment.
2. L'utilisation de la tuile et du bardeau bitumeux est interdite, pour les constructions à destination d'activités uniquement.
3. Les ouvertures : les ouvertures traditionnelles en particulier celles faisant référence au vocabulaire de la maison individuelle sont interdites pour les constructions à destination d'activités uniquement.
4. Les couleurs : les éléments ponctuels : auvents, linteaux, menuiseries, structures métalliques corniches pourront être de couleurs variées et vives. Ces couleurs ne seront utilisées que sur des surfaces très limitées et serviront à souligner un élément d'architecture, elles ne devront en aucun cas faire un effet de masse pour le bâtiment. L'utilisation de couleurs trop différentes est à éviter. Pour les éléments en bardage, l'utilisation de deux couleurs au maximum est préconisée.

Les clôtures

1. Les clôtures doivent être conçues de manière à permettre le maintien des corridors écologiques ;
2. Les murs pleins sont interdits ;
3. Les aménagements de qualité permettant le passage et la circulation des petits animaux devront être privilégiés. Pour les propriétés situées en limite des espaces naturels, agricoles, d'un EBC et de la Vallée de l'Orge ces dispositifs seront obligatoires ;
4. La hauteur des clôtures ne devra pas excéder 2,5 mètres ;
5. Par contre, ponctuellement à la hauteur du portail d'accès sont autorisés les murets d'une hauteur maximale de 2 mètres à condition que leur longueur n'excède pas 2 mètres ;
6. Les portails seront métalliques et leur hauteur ne devra pas excéder 2 m. et proportionnée à celle de la clôture ;
7. Sont interdites les brises vues de type toile, canisse en plastique et en bois, ainsi que les palissades en bois, excepté sur les limites séparatives pour ces dernières ;
8. Lors de la réalisation d'une opération d'ensemble (lotissement, permis groupé) les clôtures devront être conçues et réalisées de manière homogène et harmonieuse.

Les panneaux solaires

1. Concernant les panneaux solaires, la pose au sol ou sur un bâtiment annexe sera privilégiée chaque fois que possible ainsi que la recherche d'une totale discrétion.
2. Dans le cas d'une implantation sur une toiture, les panneaux solaires doivent être installés de préférence sur des toitures de teinte sombre (d'aspect similaire à l'ardoise par exemple) et former une composition de forme géométrique simple. Leur insertion doit former une composition avec les percements de la façade.

Les dispositions particulières

1. Dans l'ensemble de la zone, les prescriptions édictées par le présent article, pourront ne pas être imposées pour les constructions nouvelles ou innovantes et les extensions s'il s'agit d'un projet d'architecture contemporaine ou utilisant des technologies énergétiques récentes (bâtiment solaire, architecture bioclimatique...) sous réserve, toutefois, que l'intégration dans l'environnement naturel et le paysage urbain de la construction à réaliser soit particulièrement étudié. Dans ce cas, pourront être mis en œuvre par exemple des matériaux non traditionnels tel le bardage bois ou autre matériau renouvelable...

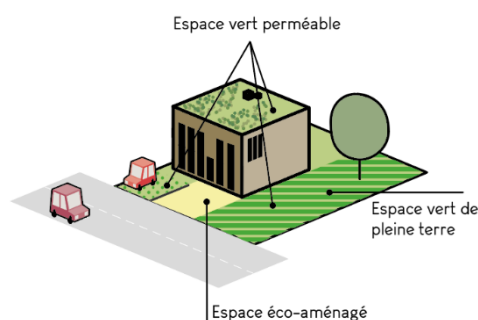
CHAPITRE 3 – TRAITEMENT ENVIRONNEMENTAL ET PAYSAGER DES ESPACES NON-BATIS ET ABORDS DES CONSTRUCTIONS

20 % au moins de la superficie du terrain doivent être conservés en espaces verts de **pleine terre**.

Doit être planté au moins un arbre de haute tige pour 300 m² d'espace libre.

50% de la bande de recul imposée par rapport à l'alignement, en dehors des accès, devra être traitée en espaces plantés et paysagers.

Un traitement paysager particulier sera mis en œuvre dans la marge de recul le long de la RN20. Les parties inesthétiques des bâtiments ou des aménagements devront être dissimulées par des plantations appropriées et suffisamment denses.



V. DISPOSITIONS PARTICULIERES APPLICABLES AUX ZONES AGRICOLES ET NATURELLES

ZONE A – AGRICOLE

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

La zone A est une zone exclusivement agricole. Cette zone, protégée en raison du potentiel agronomique des sols et de la qualité des paysages, recouvre les espaces agricoles de fond de vallée, le long de l'Orge, ainsi que les cultures du plateau, au sud de la commune. Une partie de la zone est impactée par le PPRI.

Plan de délimitation de la zone

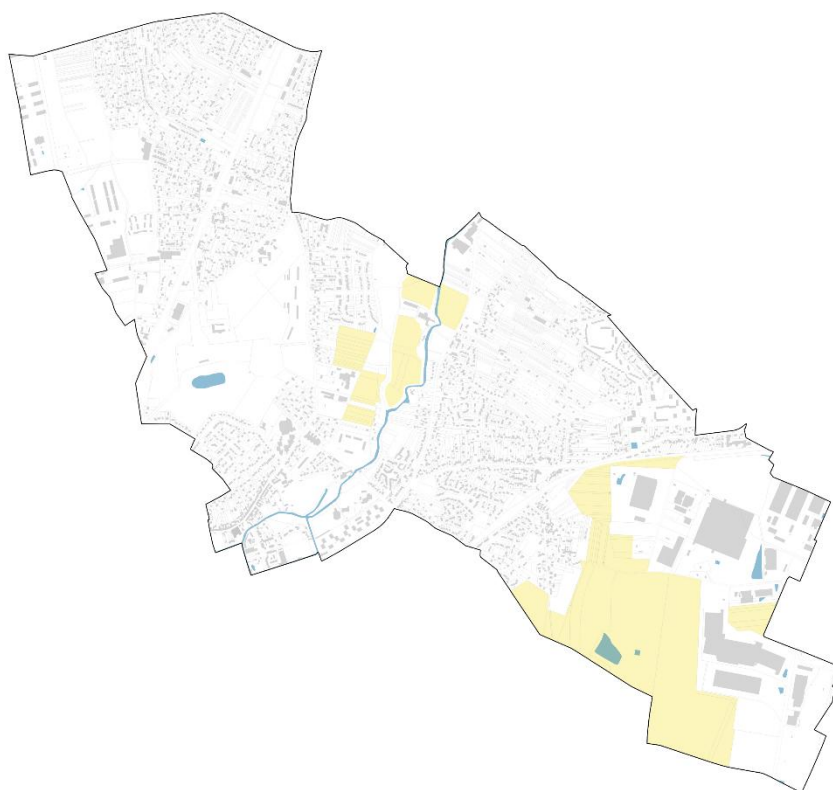


Image fournie à titre indicatif – Le plan de zonage fait foi

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

Sous-destinations	Autorisées	Interdites	Autorisées sous conditions particulières...
HABITATION			
Logement			Les constructions à usage d’habitation, nécessaires aux exploitations agricoles, dans la limite de 250 m² de surface de plancher par construction autonome. Interdit sous une ligne à Haute Tension repérée sur le plan des servitudes d’utilité publique.
Hébergement			
COMMERCE ET ACTIVITÉS DE SERVICES			
Artisanat et commerce de détail		X	
Restauration		X	
Commerce de gros		X	
Activités de services avec accueil d’une clientèle		X	
Hôtel		X	
Autre héb. touristique		X	
Cinéma		X	
AUTRES ACTIVITES DES SECTEURS PRIMAIRE, SECONDAIRE ET TERTIAIRE			
Industrie		X	
Entrepôt		X	
Bureau		X	
Centre de congrès et d’exposition		X	
Cuisine dédiée à la vente en ligne		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		qui ne pourraient être implantés en d’autres lieux.
Établissements d’enseignement, de santé et d’action sociale		X	
Salles d’art et de spectacles		X	
Équipements sportifs		X	
Lieu de culte		X	
Autres équipements recevant du public		X	
EXPLOITATIONS AGRICOLES ET FORESTIÈRES			
Exploitation agricole	X		
Exploitation forestière	X		

Sont autorisées sous condition :

Les constructions liées et nécessaires aux exploitations agricoles ou à la diversification et la valorisation directe de l'espace agricole à condition que l'activité agricole soit exercée sur une surface au moins égale à la surface minimale d'assujettissement fixée par arrêté préfectoral.

Dans les zones humides, sont soumis à conditions particulières les occupations et utilisations du sol suivantes :

- Les travaux de restauration et de réhabilitation des zones humides visant une reconquête de leurs fonctions naturelles (dessouchage, abattage, débroussaillage, élagage, modelés de terrain par terrassement et évacuation hors site, création de mares par terrassement en déblais, plantation d'espèces locales) sous réserve d'un plan de gestion ;
- Les aménagements légers nécessaires à la gestion ou à l'ouverture au public de ce milieu humide, à condition que leur localisation et leur aspect ne portent pas atteinte à la préservation des milieux et que les aménagements soient conçus de manière à permettre un retour du site à l'état naturel.

Le principe ERC (Éviter-Réduire-Compenser) s'applique sur les zones humides avérées. Les points suivants devront être dûment justifiés dans le dossier. Ainsi, le pétitionnaire devra dans l'ordre de priorité suivant :

- Chercher à éviter le dommage causé aux zones humides (mesures d'évitement sur l'emplacement des constructions) ;
- Chercher à réduire l'impact sur les zones humides, leurs fonctionnalités et leurs services rendus (mesures correctrices) ;
- S'il subsiste des impacts résiduels, ensuite et seulement, compenser le dommage résiduel identifié. » ;
- Des prescriptions spécifiques peuvent être envisagées pour les zones humides en contexte urbain de faciliter la prise en compte de la séquence Éviter-Réduire-Compenser dans les futurs projets d'aménagement.

Autres utilisations du sol interdites :

Dans les zones humides, tout ouvrage portant atteinte à la zone humide et à son alimentation en eau est proscrit. L'occupation du sol ne peut être que naturelle. Sont interdits :

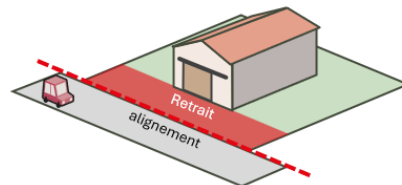
- Tous travaux, toute occupation et utilisation du sol, ainsi que tout aménagement susceptible de compromettre l'existence, la qualité hydraulique et biologique des zones humides ;
- L'affouillement, exhaussements ;
- La création de plans d'eau artificiels, le pompage ;
- Le drainage, le remblaiement, les dépôts divers ou le comblement ;
- L'imperméabilisation des sols ;
- La plantation de boisements susceptibles de remettre en cause les particularités écologiques de la zone.

CHAPITRE 2 – CARACTERISTIQUES URBAINES, ARCHITECTURALES, ENVIRONNEMENTALES ET PAYSAGERES

2.1 - Implantation des constructions par rapport à l'alignement

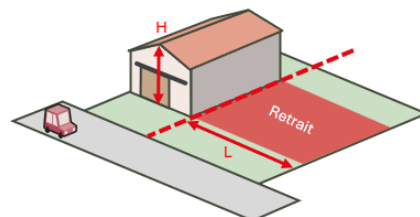
Les constructions de toute nature devront être **implantées en retrait des voies** et emprises publiques.

La marge minimale de retrait est fixée à **12 mètres** par rapport à l'alignement.



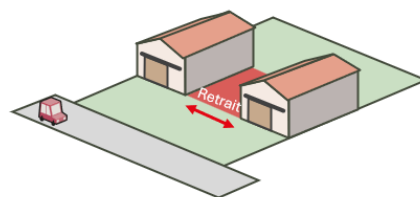
2.2- Implantation des constructions par rapport aux limites séparatives

Les constructions devront être implantées avec **un retrait minimum de 8 mètres** par rapport aux limites séparatives.



2.3 – Implantation des constructions sur un même terrain

Les constructions édifiées sur un même terrain pourront être implantées de manière contiguë ou en retrait.



Calcul du retrait :

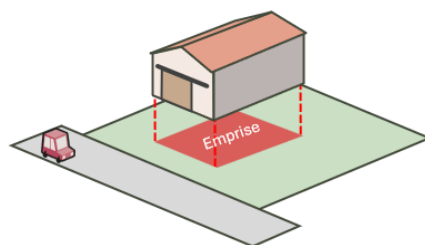
En cas de retrait, la marge de recul entre deux constructions, comptée horizontalement depuis la façade, ou partie de façade, doit être au moins égale à la hauteur de la plus haute des constructions, avec un minimum fixé à 8 mètres.

Il n'est pas fixé de distance minimale entre les bâtiments annexes et les constructions principales.

2.4 - Emprise au sol maximale des constructions

L'emprise au sol maximale est fixée à **15%** de l'unité foncière.

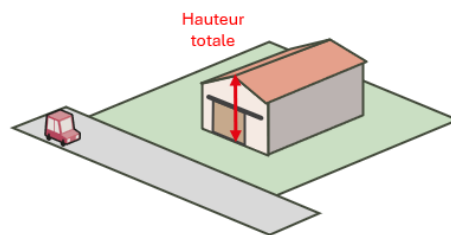
Les serres et toute autre installation nécessaire à l'activité de maraîchage ne sont pas constitutives d'une emprise au sol, leur emprise au sol maximale **n'est pas règlementée**.



2.5 - Hauteur maximale des constructions

La hauteur des constructions ne peut excéder :

- **9 mètres** au faîtage pour les constructions à usage d'habitation
- **12 mètres** au faîtage pour les constructions à vocation agricole



2.6 - Aspects extérieurs des constructions

Par leur situation, leur architecture, leurs dimensions ou leur aspect, les projets de constructions ne doivent pas porter atteinte au caractère ou à l'intérêt des lieux avoisinants, aux sites, aux paysages naturels ou urbains, à la conservation des perspectives monumentales. Elles doivent s'intégrer harmonieusement dans leur environnement.

Tout projet architectural doit s'intégrer dans son environnement.

Les clôtures

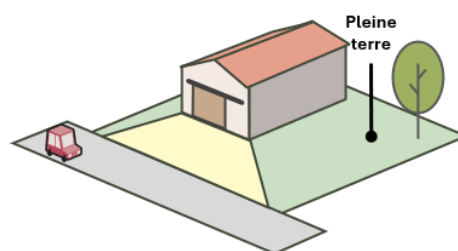
Les clôtures participent à la préservation de la qualité des paysages et sites naturels. Elles doivent faire l'objet d'une attention particulière et présenter une harmonie discrète dans le site ; leur impact dans le paysage doit être le plus faible possible. Les clôtures doivent être conçues de manière à permettre le maintien des corridors écologiques assurant notamment le passage et la circulation des animaux.

1. La hauteur des clôtures portails et portillons est limitée 2 mètres.
2. Afin de réduire au maximum l'impact des clôtures dans le paysage, l'édification de murs de clôture maçonnés et de clôtures pleines est interdite.
3. Les clôtures peuvent être composées :
 - a. de haies végétales composées d'essences locales ou indigènes,
 - b. de grillage ou de tout dispositif largement ajouré, éventuellement doublé de végétation ;
 - c. de clôture légère de type agricole (clôture de pâturage, enclos à bestiaux, etc.). La hauteur de la haie végétale ne doit pas dépasser 2,5 mètres.
4. 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, et doivent s'intégrer aussi discrètement que possible dans leur environnement.
5. Sont interdites les brises vues de type toile, canisse en plastique et en bois, ainsi que les palissades en bois, excepté sur les limites séparatives pour ces dernières.

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

Les abords de toute construction nouvelle ou installation doivent s'intégrer au mieux dans le cadre naturel environnant.

Les plantations et les haies, existantes ayant une fonctionnalité écologique avérée seront maintenues ou remplacées par des plantations équivalentes.



ZONE N – NATURELLE

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

La zone N couvre les espaces naturels qui doivent être préservés en raison de leur richesse écologique, ou en raison de la qualité des sites et des paysages naturels. Cette zone est destinée à demeurer dans son état naturel. Elles constituent des corridors écologiques nécessaires au maintien de la biodiversité. Elle peut cependant être aménagée pour des usages de plein air : promenades, terrains de sport. Une partie de la zone est impactée par le PPRI.

La zone N comprend les sous-secteurs suivants :

- **Nj** : jardins familiaux du secteur des petites fontaines ;
- **Ngdv** : Terrain familial pour Gens du Voyage ;
- **N1** : Secteur de Taille et de Capacité d'Accueil Limité du Moulin de la Boisselle ;
- **N2** : Secteur de Taille et de Capacité d'Accueil Limité du Moulin Fourcon ;

Plan de délimitation de la zone



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

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

Sous-destinations	Autorisées	Interdites	Autorisées sous conditions particulières...
HABITATION			
Logement			En toutes zones : L'aménagement ou l'extension des constructions existantes d'habitation légalement édifiées, et la création d'annexes (35 m² de surface plancher maximum), dans la limite de 30 % d'emprise au sol supplémentaire comptées par rapport à l'emprise à la date d'approbation du précédent PLU (29/09/2016), et à condition qu'elles ne soient pas situées sous des lignes haute tension. Seulement en sous-secteur N1, les constructions nouvelles à destination de logements sont autorisées.
Hébergement		X	
COMMERCES ET ACTIVITÉS DE SERVICES			
Artisanat et commerce de détail			Seulement en sous-secteur N1 sous condition de ne pas dénaturer le site remarquable.
Restauration			Seulement en sous-secteurs N1 et N2
Commerce de gros		X	
Activités de services avec accueil d'une clientèle		X	
Hôtel		X	
Autre hébergement touristique			Seulement en sous-secteur N2.
Cinéma		X	
AUTRES ACTIVITES DES SECTEURS PRIMAIRE, SECONDAIRE ET TERTIAIRE			
Industrie		X	
Entrepôt		X	
Bureau		X	
Centre de congrès et d'exposition		X	
Cuisine dédiée à la vente en ligne		X	
ÉQUIPEMENTS D'INTÉRÊT COLLECTIF ET SERVICES PUBLICS			
Locaux et bureaux des administrations publiques et assimilés	Ngdv		Seulement en sous-secteurs N1 : Dès lors qu'ils ne sont pas incompatibles avec l'exercice d'une activité agricole, pastorale ou forestière et qu'elles ne portent pas atteinte à la sauvegarde des espaces naturels et des paysages.
Locaux techniques et industriels des administrations publiques et assimilés	Ngdv		En toutes zones : Dès lors qu'ils ne sont pas incompatibles avec l'exercice d'une activité agricole, pastorale ou forestière et qu'elles ne portent pas atteinte à la sauvegarde des espaces naturels et des paysages.
Établissements d'enseignement, de santé et d'action sociale			Seulement en sous-secteurs N1 : Dès lors qu'ils ne sont pas incompatibles avec l'exercice d'une activité agricole, pastorale ou forestière et qu'elles ne portent pas atteinte à la sauvegarde des espaces naturels et des paysages.
Salles d'art et de spectacles			Seulement en sous-secteurs N1 et N2 : Dès lors qu'ils ne sont pas incompatibles avec l'exercice d'une activité agricole, pastorale ou forestière et qu'elles ne portent pas atteinte à la sauvegarde des espaces naturels et des paysages.
Équipements sportifs			Dès lors qu'ils ne sont pas incompatibles avec l'exercice d'une activité agricole, pastorale ou forestière et qu'elles ne portent pas atteinte à la sauvegarde des espaces naturels et des paysages.

Sous-destinations	Autorisées	Interdites	Autorisées sous conditions particulières...
Lieu de culte		X	
Autres équipements recevant du public			Seulement en sous-secteurs N1 et N2 : Dès lors qu'ils ne sont pas incompatibles avec l'exercice d'une activité agricole, pastorale ou forestière et qu'elles ne portent pas atteinte à la sauvegarde des espaces naturels et des paysages.
EXPLOITATIONS AGRICOLES ET FORESTIÈRES			
Exploitation agricole	X		
Exploitation forestière	X		

Dans le sous-secteur Ngdv, sont autorisés :

- Les constructions nécessaires à l'aménagement d'une aire d'accueil des gens du voyage sous condition de respect des prescriptions d'occupation, d'équipements, d'hygiène et de sécurité liées à un tel aménagement ;
- Le stationnement des caravanes.

Dans le sous-secteur Nj, sont autorisés :

- Les abris de jardin nécessaires aux jardins familiaux dans la limite de :
 - 10 m² maximum par unité de jardin ;
 - ou 40 m² maximum s'il est mutualisé entre minimum 4 jardins.

Dans les zones humides, sont soumis à conditions particulières les occupations et utilisations du sol suivantes :

- Les travaux de restauration et de réhabilitation des zones humides visant une reconquête de leurs fonctions naturelles (dessouchage, abattage, débroussaillage, élagage, modelés de terrain par terrassement et évacuation hors site, création de mares par terrassement en déblais, plantation d'espèces locales) sous réserve d'un plan de gestion ;
- Les aménagements légers nécessaires à la gestion ou à l'ouverture au public de ce milieu humide, à condition que leur localisation et leur aspect ne portent pas atteinte à la préservation des milieux et que les aménagements soient conçus de manière à permettre un retour du site à l'état naturel.

Le principe ERC (Éviter-Réduire-Compenser) s'applique sur les zones humides avérées. Les points suivants devront être dûment justifiés dans le dossier. Ainsi, le pétitionnaire devra dans l'ordre de priorité suivant :

- Chercher à éviter le dommage causé aux zones humides (mesures d'évitement sur l'emplacement des constructions) ;
- Chercher à réduire l'impact sur les zones humides, leurs fonctionnalités et leurs services rendus (mesures correctrices) ;
- S'il subsiste des impacts résiduels, ensuite et seulement, compenser le dommage résiduel identifié. » ;
- Des prescriptions spécifiques peuvent être envisagées pour les zones humides en contexte urbain de faciliter la prise en compte de la séquence Éviter-Réduire-Compenser dans les futurs projets d'aménagement.

Autres utilisations du sol interdites :

Dans les zones humides, tout ouvrage portant atteinte à la zone humide et à son alimentation en eau est proscrit. L'occupation du sol ne peut être que naturelle. **Sont interdits :**

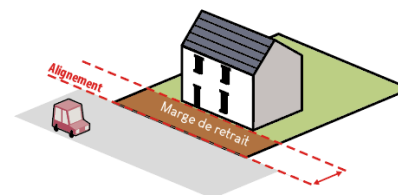
- Tous travaux, toute occupation et utilisation du sol, ainsi que tout aménagement susceptible de compromettre l'existence, la qualité hydraulique et biologique des zones humides ;
- L'affouillement, exhaussements ;
- La création de plans d'eau artificiels, le pompage ;
- Le drainage, le remblaiement, les dépôts divers ou le comblement ;
- L'imperméabilisation des sols ;
- La plantation de boisements susceptibles de remettre en cause les particularités écologiques de la zone.

CHAPITRE 2 – CARACTERISTIQUES URBAINES, ARCHITECTURALES, ENVIRONNEMENTALES ET PAYSAGERES

2.1 - Implantation des constructions par rapport à l'alignement

Les constructions de toute nature devront être implantées en retrait des voies et emprises publiques. La marge minimale de retrait est fixée à **6 mètres** par rapport à l'alignement.

Peuvent être admises à l'intérieur de ces marges les aménagements de constructions existantes qui n'entraînent pas de modification de la destination principale du bâtiment, sous réserve qu'il n'en résulte aucune extension horizontale ou verticale, à l'exception d'éléments légers tels que perrons, terrasses couverte, lucarnes...



En sous-secteurs N1, Ngdv, Nj

Non règlementé

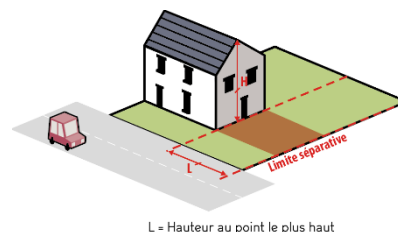
2.2- Implantation des constructions par rapport aux limites séparatives

Dispositions générales

Les constructions devront être implantées **en retrait de toutes les limites séparatives**.

La distance comptée horizontalement depuis la façade, ou partie de façade, par rapport à la limite située en vis-à-vis, doit être égale au minimum :

- A la moitié de la hauteur de la façade à l'égout avec un minimum de 8 mètres.
- Toutefois, cette distance peut être ramenée à 4 mètres à condition que la façade, ou partie de façade, par rapport à la limite située en vis-à-vis, ne comportent pas d'ouvertures créant des vues.



En sous-secteur N1 :

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

La distance comptée horizontalement depuis la façade, ou partie de façade, par rapport à la limite située en vis-à-vis, doit être égale au minimum :

- A la moitié de la hauteur de la façade à l'égout avec un minimum de 8 mètres.
- Toutefois, cette distance peut être ramenée à 4 mètres à condition que la façade, ou partie de façade, par rapport à la limite située en vis-à-vis, ne comportent pas d'ouvertures créant des vues.

En sous-secteur Nj :

Non règlementé

Dispositions particulières

Les constructions annexes peuvent s'implanter en limite séparative ou en retrait.

En cas d'implantation sur une limite séparative :

- La longueur de façade implantée sur la limite ne peut excéder 10 mètres
- La hauteur de la construction mesurée au droit de la limite ne peut excéder 2,50 mètres.

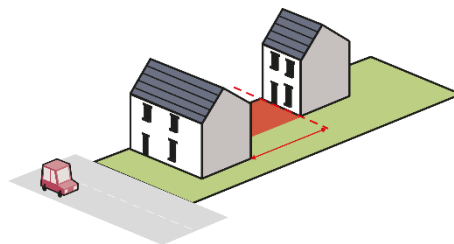
En cas d'implantation en retrait :

La distance comptée horizontalement depuis la façade, ou partie de façade, par rapport à la limite située en vis-à-vis, doit être égale au minimum à 4 mètres

1. Les extensions des constructions existantes à la date d'approbation du précédent PLU (29/09/2016), à destination d'habitation sont autorisées dans le prolongement de l'existant.

2.3 – Implantation des constructions sur un même terrain

Non règlementé



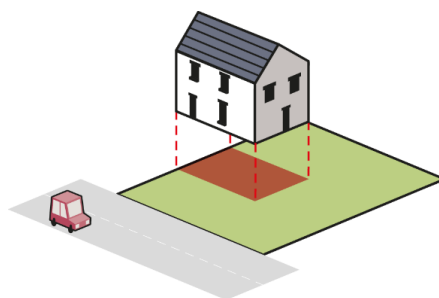
2.4 - Emprise au sol maximale des constructions

Dispositions générales

L'emprise au sol maximale est fixée à 15% de l'unité foncière.

En sous-secteurs N1 :

L'emprise au sol maximale est fixée à 60 % de la superficie de la zone.



En sous-secteur N2 :

L'emprise au sol maximale est fixée à l'emprise des bâtiments existants à la date d'approbation du présent règlement, augmentée de 15 %.

Dans le sous-secteur Nj :

L'emprise au sol maximale des abris de jardin est fixée à :

- 10 m² maximum par unité de jardin ;
- ou 40 m² maximum s'il est mutualisé entre minimum 3 jardins.

Dispositions particulières

L'aménagement ou l'extension des constructions existantes d'habitation, et la création d'annexes (35 m² de surface plancher maximum), dans la limite de 30 % d'emprise au sol supplémentaire comptées par rapport à l'emprise à la date d'approbation du présent règlement.

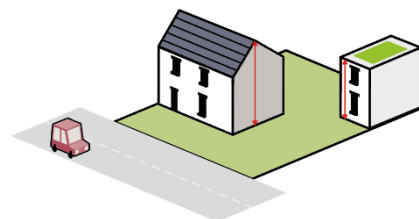
2.5 - Hauteur maximale des constructions

La hauteur des constructions ne peut excéder : 9 mètres au faîtage

En sous-secteurs N1 :

La hauteur des constructions ne peut excéder :

- **RDC+2 étages + Comble**, avec un maximum de 11 mètres au faîtage ;
- **10 mètres** à l'acrotère.



En sous-secteur N2 :

La hauteur maximale est limitée à la hauteur des bâtiments existants à la date d'approbation du présent règlement. Aucune surélévation n'est autorisée.

En sous-secteur Ngdv et Nj :

La hauteur maximale des constructions ne peut excéder 4 mètres au faîtage.

2.6 - Aspects extérieurs des constructions

Par leur situation, leur architecture, leurs dimensions ou leur aspect, les projets de constructions ne doivent pas porter atteinte au caractère ou à l'intérêt des lieux avoisinants, aux sites, aux paysages. Elles doivent s'intégrer harmonieusement dans leur environnement.

Les clôtures

Leur traitement, les matériaux et les couleurs doivent faire l'objet d'une attention particulière en respectant une harmonie avec les bâtiments ; leur impact dans le paysage doit être le plus faible possible. Les clôtures doivent être conçues de manière à permettre le maintien des corridors écologiques assurant notamment le passage et la circulation des animaux.

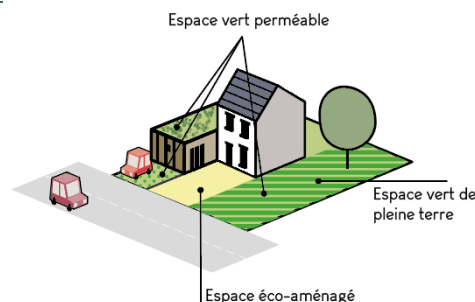
1. La hauteur des clôtures portails et portillons est limitée 2 mètres.
2. Afin de réduire au maximum l'impact des clôtures dans le paysage, l'édification de murs de clôture maçonnés et de clôtures pleines est interdite. Les clôtures peuvent être composées :
 - a. de haies végétales composées d'essences locales ou indigènes ; les thuyas et espèces exotiques ou potentiellement invasives sont proscrites ;
 - b. de grillage ou de tout dispositif largement ajouré, éventuellement doublé de végétation ;
 - c. de clôture légère de type agricole (clôture de pâturage, enclos à bestiaux, etc.). La hauteur de la haie végétale ne doit pas dépasser 2 mètres.
3. 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, et doivent s'intégrer aussi discrètement que possible dans leur environnement.
4. Sont interdites les brises vues de type toile, canisse en plastique et en bois, ainsi que les palissades en bois, excepté sur les limites séparatives pour ces dernières.

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

Les plantations existantes sont maintenues ou remplacées par des plantations équivalentes.

En sous-secteurs N1, Ngdv :

Un minimum de **25 %** de la superficie de la zone doit être en pleine terre et végétalisée.



En sous-secteurs N2 :

Les espaces verts de pleine terre existants à la date d'approbation du présent règlement doivent être conservés à l'exception des 15 % d'emprise supplémentaires permis à l'article 2.4.

En sous-secteur Nj :

Les espaces verts de pleine terre existants à la date d'approbation du présent règlement doivent être conservés à l'exception des emprises nécessaires aux abris de jardin.

VI. LEXIQUE

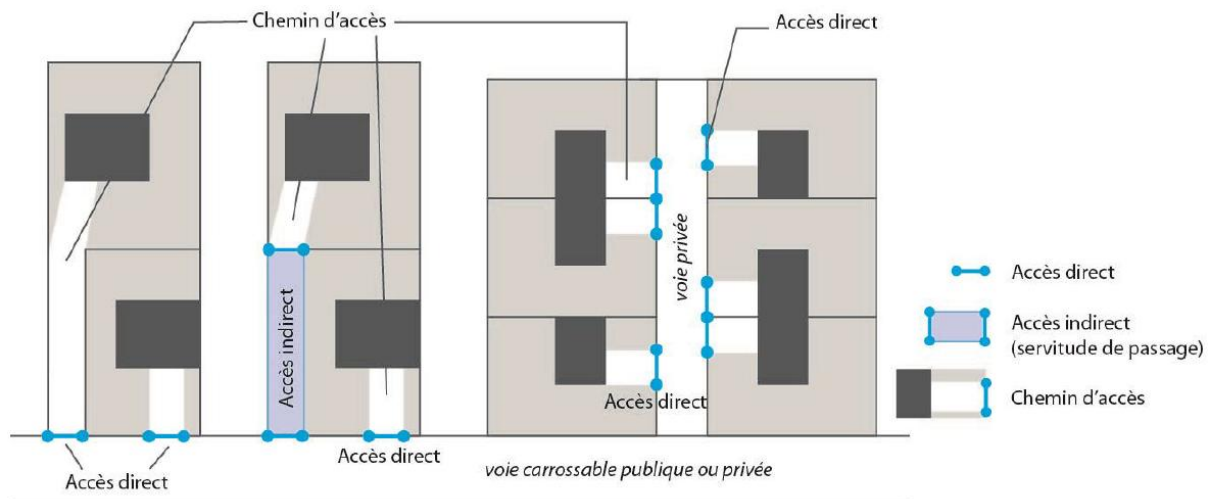
VI. LEXIQUE

Accès et voie

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

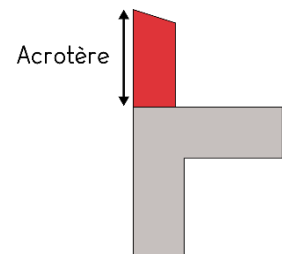
La voie est une emprise publique ou privée qui permet de desservir plusieurs terrains distincts.

Les accès et voies devront être libres de toute structure, construction, y compris clôtures, haies, etc.



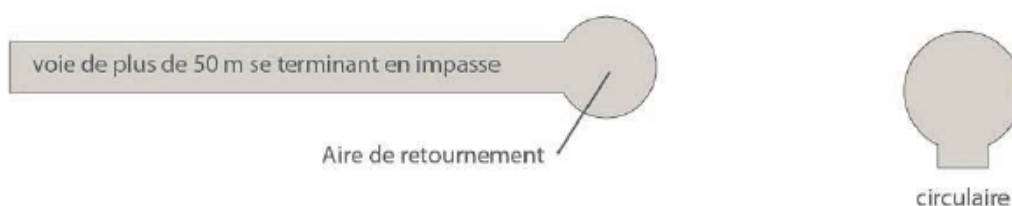
Acrotère

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



Aire de retournement

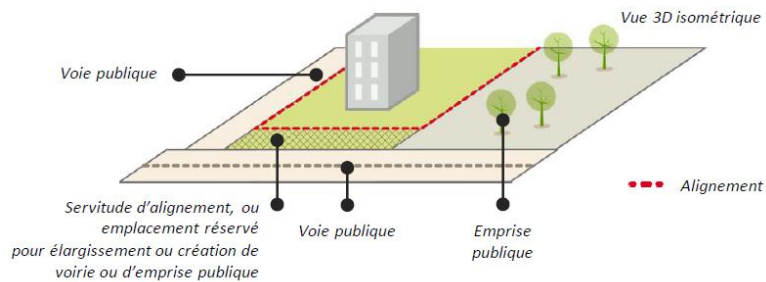
Une aire de retournement est un espace permettant aux véhicules d'effectuer un demi-tour au sein de la partie terminale d'une voie sans-issu publique ou privée. Cet espace prend la forme d'un espace giratoire, dont les dimensions doivent être suffisantes pour que les véhicules de service (déchets ménagers, services incendie...) puissent effectuer ce demi-tour sans nécessiter plusieurs manœuvres. Le rayon minimum devra être de 15 mètres et il pourra être porté à 20 mètres minimum dans le cas d'une activité qui nécessite la desserte par des camions de gabarit important.



VI. LEXIQUE

Alignement

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



Annexe

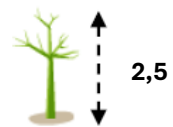
Voir « Construction annexe »

Arbre à grand et moyen développement

Végétal ligneux à tige simple comprenant un tronc, et une cime et le système racinaire adhoc devant atteindre au moins 10 mètres de hauteur à l'état adulte.

Est considéré comme *arbre à grand développement*, un arbre qui répond aux conditions cumulatives suivantes :

- Présente une *hauteur supérieure ou égale à 2,50 mètres* lors de la plantation
- Présente une capacité de développement dont la *hauteur* à maturité est **supérieure ou égale à 15 mètres**



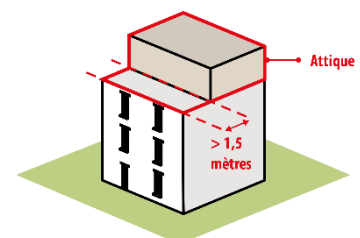
Lors de la plantation

Est considéré comme *arbre à moyen développement*, un arbre qui répond aux conditions cumulatives suivantes :

- Présente une *hauteur supérieure ou égale à 2,50 mètres* lors de la plantation
- Présente une capacité de développement dont la *hauteur* à maturité est **supérieure à 8 mètres et inférieure à 15 mètres**

Attique

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



Bâtiment

Ouvrage durable édifié au-dessus du niveau du sol.

Balcon

Plate-forme à hauteur de plancher formant saillie sur la façade, et fermé par une balustrade ou un garde-corps. Contrairement à une terrasse ou à un perron, un balcon n'est accessible que de l'intérieur du bâtiment.

VI. LEXIQUE

Clôture

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

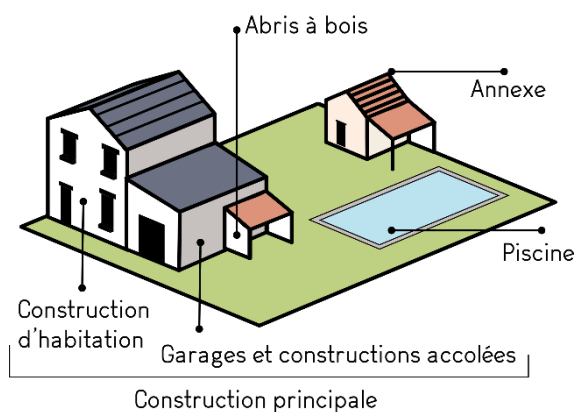
Construction

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

Construction annexe

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

- une construction d'une emprise au sol inférieure ou égale à 20 m² et d'une hauteur inférieure ou égale à 4 mètres ;
- une construction non affectée à l'habitation (ne comprenant pas d'installations sanitaires) ou à l'activité mais à usage d'abri de jardin, locaux techniques des piscines, remise à bois, chaufferie ;
- une construction non contiguë à une construction principale.



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

Les piscines ouvertes ne sont pas considérées comme des constructions annexes. À ce titre elles ne génèrent pas d'emprise au sol mais doivent respecter les dispositions en matière d'espaces de pleine terre et d'espaces perméables.

Constructions et installations nécessaires aux services publics

Ensemble des constructions publiques ou privées, affectées à une activité de service au public : cela concerne des équipements administratifs mais aussi les établissements scolaires, ainsi que les équipements publics ou privés qui assurent une fonction dans les domaines suivants : santé, culture, action sociale, sport, loisirs, tourisme, etc.

VI. LEXIQUE

Construction existante

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

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

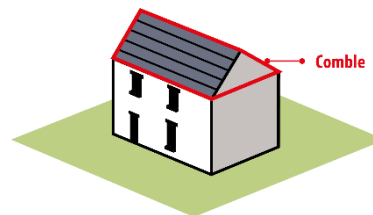
Construction principale

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

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

Comble

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



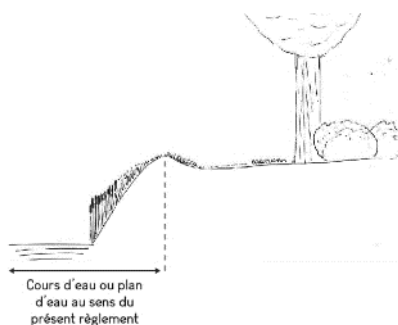
Cour commune

Une cour commune est un espace bénéficiant en commun aux constructions et/ou terrains la bordant. Au titre du présent règlement, étant donné que les cours communes ont pour conséquence l'effacement de la limite séparative c'est donc l'article concernant l'implantation des constructions sur un même terrain qui s'applique.

Cours d'eau et plans d'eau

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

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



VI. LEXIQUE

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

DÉFINITIONS	PRÉCISIONS TECHNIQUES
HABITATION	
Logement	
La sous-destination « logement » recouvre les constructions destinées au logement principal, secondaire ou occasionnel des ménages à l'exclusion des hébergements couverts par la sous-destination « hébergement ». La sous-destination « logement » recouvre notamment les maisons individuelles et les immeubles collectifs. Les chambres d'hôtes de 5 unités d'hébergement au plus sont comprises dans cette sous-destination.	Inclut : Tous les statuts d'occupation (propriétaires, locataire, occupant à titre gratuit, etc.) et tous les logements, quel que soit le mode de financement. Les « résidences démontables constituant l'habitat permanent de leurs utilisateurs » (ex : yourtes, tipis, etc.). Les chambres d'hôtes, limitées à cinq chambres et quinze personnes (code du tourisme, art. D. 324-13). <i>Les chambres d'hôtes « sont des chambres meublées situées chez l'habitant » (art. L. 324-3) et qu'elles sont limitées « à un nombre maximal de cinq chambres pour une capacité maximale d'accueil de quinze personnes. L'accueil est assuré par l'habitant. ».</i> La chambre d'hôte est considérée comme accessoire d'une destination « habitation » dès lors qu'elle est intégrée à l'habitation, qu'elle reste limitée à cinq chambres maximum et que l'accueil est effectué par l'habitant. Si l'un de ces critères n'est pas respecté, la chambre d'hôte relève alors de la destination « commerce et activité de service » et de la sous-destination « hôtel » ou « autre hébergement touristique ». Les meublés de tourisme ne proposant pas de prestations hôtelières, au sens du b) du 4° de l'article 261-D du code général des impôts.
Hébergement	
La sous-destination « hébergement » recouvre les constructions destinées à l'hébergement dans des résidences ou foyers avec service. Cette sous-destination recouvre notamment les maisons de retraite, les résidences universitaires, les foyers de travailleurs et les résidences autonomie.	Constructions à vocation sociale ou à vocation commerciale, destinées à héberger un public spécifique. Inclut les centres d'hébergement d'urgence, les centres d'hébergement et de réinsertion sociale (CHRS), les centres d'accueil de demandeurs d'asile (Cada).
COMMERCES ET ACTIVITÉS DE SERVICES	
Artisanat et commerce de détail	
La sous-destination « artisanat et commerce de détail » recouvre les constructions commerciales destinées à la présentation et vente de bien directe à une clientèle ainsi que les constructions artisanales destinées principalement à la vente de biens ou services.	Inclut les commerces de détail, notamment les épiceries, les supermarchés et les points permanents de retrait par la clientèle tels que les « drives ». Inclut également l'artisanat avec activité commerciale de vente de biens (boulangeries, charcuteries, etc.) et l'artisanat avec activité commerciale de vente de services (cordonnerie, salon de coiffure, etc.).
Restauration	
La sous-destination « restauration » recouvre les constructions destinées à la restauration ouverte à la vente directe pour une clientèle commerciale.	N'inclut pas la restauration collective (salariés ou usagers d'une entreprise ou administration).
Commerce de gros	
La sous-destination « commerce de gros » recouvre les constructions destinées à la présentation et la vente de biens pour une clientèle professionnelle.	Toutes constructions destinées à la vente entre professionnels.

VI. LEXIQUE

DÉFINITIONS	PRÉCISIONS TECHNIQUES
Activités de services avec 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 et accessoirement la présentation de biens.	Inclut : Les constructions où s'exerce une profession libérale (médecin, avocat, architecte, etc.) Toutes les constructions permettant l'accomplissement de prestations de services fournies à des particuliers ou à des professionnels : assurances, banques, agences immobilières, agences de location de véhicules, salles de sport, magasins de téléphonie mobile, etc.
Hôtel	
La sous-destination « hôtels » recouvre les constructions destinées à l'accueil de touristes dans des hôtels, c'est-à-dire des établissements commerciaux qui offrent à une clientèle de passage qui, sauf exception, n'y élit pas domicile, des chambres ou des appartements meublés en location, ainsi qu'un certain nombre de services	Inclut tous les hôtels et toutes les constructions démontables ou non, destinées à délivrer des prestations hôtelières au sens du b) du 4° de l'article 261-D du code général des impôts (réunissant au moins trois des prestations suivantes : petit-déjeuner, nettoyage des locaux, fourniture de linge de maison, réception, même non personnalisée, de la clientèle)
Autre hébergement touristique	
La sous-destination « autres hébergements touristiques » recouvre les constructions, autres que les hôtels, destinées à accueillir des touristes, notamment les résidences de tourisme et les villages de vacances, ainsi que les constructions dans les terrains de camping et dans les parcs résidentiels de loisirs.	Inclut notamment : les résidences de tourisme, les villages résidentiels de tourisme, les villages et maisons familiales de vacances et les <i>bâtiments</i> nécessaires au fonctionnement des terrains de camping et des parcs résidentiels de loisirs.
Cinéma	
La sous-destination « cinéma » recouvre toute construction répondant à la définition d'établissement de spectacles cinématographiques mentionnée à l'article L. 212-1 du code du cinéma et de l'Carte animée accueillant une clientèle commerciale.	Toute construction nécessitant d'obtenir une autorisation d'exploitation et l'homologation de la salle et de ses équipements de projection.
AUTRES ACTIVITES DES SECTEURS PRIMAIRE, SECONDAIRE OU TERTIAIRE	
Industrie	
La sous-destination « industrie » recouvre les constructions destinées à l'activité extractive et manufacturière du secteur primaire, les constructions destinées à l'activité industrielle du secteur secondaire ainsi que les constructions artisanales du secteur de la construction ou de l'industrie. Cette sous-destination recouvre notamment les activités de production, de construction ou de réparation susceptibles de générer des nuisances.	Constructions industrielles ou artisanales affiliées à l'industrie (construction automobile, construction aéronautique, ateliers métallurgiques, maçonnerie, menuiserie, peinture, ...).
Entrepôt	
La sous-destination « entrepôt » recouvre les constructions destinées au stockage des biens ou à la logistique.	Constructions destinées au stockage des biens ou à la logistique, et incluant notamment les locaux logistiques dédiés à la vente en ligne et les centres de données.
Bureau	
La sous-destination « bureau » recouvre les constructions destinées aux activités de direction et de gestion des entreprises des secteurs primaires, secondaires et tertiaires.	Constructions destinées au travail tertiaire, les sièges sociaux des entreprises privées et les différents établissements assurant des activités de gestion financière, administrative et commerciale. Les bureaux n'ont pas vocation à accueillir une clientèle.

VI. LEXIQUE

DÉFINITIONS	PRÉCISIONS TECHNIQUES
Centre de congrès et d'exposition	
La sous-destination « centre de congrès et d'exposition » recouvre les constructions destinées à l'événementiel polyvalent, l'organisation de salons et forums à titre payant.	Constructions de grandes dimensions, notamment les centres, les palais et les parcs d'exposition, les parcs d'attractions, les zéniths, etc.
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.	
ÉQUIPEMENTS D'INTÉRÊT COLLECTIF ET SERVICES PUBLICS	
Locaux et bureaux accueillant du public des administrations publiques et assimilés	
La sous-destination « locaux et bureaux accueillant du public des administrations publiques et assimilés » recouvre les constructions destinées à assurer une mission de service public. Ces constructions peuvent être fermées au public ou ne prévoir qu'un accueil limité du public. Cette sous-destination comprend notamment les constructions de l'État, des collectivités territoriales, de leurs groupements ainsi que les constructions des autres personnes morales investies d'une mission de service public.	Constructions des porteurs d'une mission de service public, que l'accueil du public soit une fonction principale du <i>bâtiment</i> (mairie, préfecture, etc.) ou une <i>annexe</i> (ministère, services déconcentrés de l'État) ou une maison de service public. Constructions permettant d'assurer des missions régaliennes de l'État (commissariat, gendarmerie, caserne de pompiers, établissements pénitentiaires, etc.). Bureaux des organismes publics ou privés, délégataires d'un service public administratif (Acos, Urssaf, etc.) ou d'un service public industriel et commercial (SNCF, RATP, régie de transports publics, VNF, etc.).
Locaux techniques et industriels des administrations publiques et assimilés	
La sous-destination « locaux techniques et industriels des administrations publiques et assimilés » recouvre les constructions des équipements collectifs de nature technique ou industrielle. Cette sous-destination comprend notamment les constructions techniques nécessaires au fonctionnement des services publics, les constructions techniques conçues spécialement pour le fonctionnement de réseaux ou de services urbains, les constructions industrielles concourant à la production d'énergie.	Équipements d'intérêt collectif nécessaires à certains services publics (fourrières automobiles, dépôts de transports en commun, stations d'épuration, etc.). Constructions permettant la production d'énergie reversée dans les réseaux publics de distribution et de transport d'énergie, locaux techniques nécessaires comme les transformateurs électriques, etc.
Établissements d'enseignement, de santé et d'action sociale	
La sous-destination « établissements d'enseignement, de santé et d'action sociale » recouvre les équipements d'intérêts collectifs destinés à l'enseignement ainsi que les établissements destinés à la petite enfance, les équipements d'intérêts collectifs hospitaliers, les équipements collectifs accueillant des services sociaux, d'assistance, d'orientation et autres services similaires.	Établissements d'enseignement (maternelle, primaire, collège, lycée, université, grandes écoles), établissements d'enseignement professionnels et techniques, établissement d'enseignement et de formation des adultes. Hôpitaux, cliniques, maisons de convalescence, maisons de santé privées ou publiques (code de la santé publique, art. L. 6323-3) assurant le maintien de services médicaux dans les territoires sous-équipés (lutte contre les déserts médicaux).
Salles d'art et de spectacles	
La sous-destination « salles d'art et de spectacles » recouvre les constructions destinées aux activités créatives, artistiques et de spectacle, musées et autres activités culturelles d'intérêt collectif.	Salles de concert, théâtres, opéras, etc.

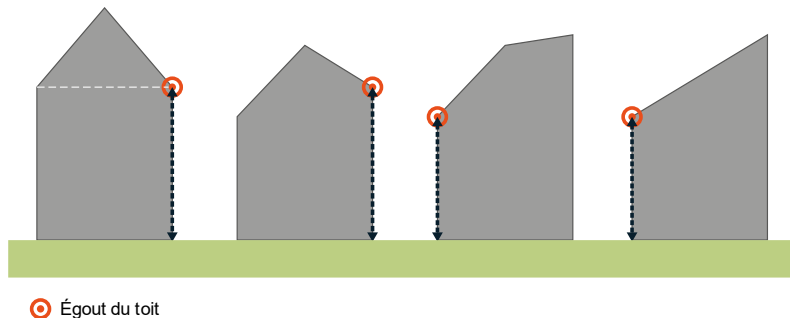
VI. LEXIQUE

DÉFINITIONS	PRÉCISIONS TECHNIQUES
Équipements sportifs	
La sous-destination « équipements sportifs » recouvre les équipements d'intérêts collectifs destinées à l'exercice d'une activité sportive. Cette sous-destination comprend notamment les stades, les gymnases ainsi que les <i>piscines</i> ouvertes au public.	• Stades dont la vocation est d'accueillir du public pour des événements sportifs privés (stades de football...) • Équipements sportifs ouverts au public en tant qu'usagers (<i>piscines</i> municipales, gymnases...).
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 destinées à accueillir du public afin de satisfaire un besoin collectif ne répondant à aucune autre sous-destination définie au sein de la destination « Équipement d'intérêt collectif et services publics ». Cette sous-destination recouvre notamment les salles polyvalentes, les aires d'accueil des gens du voyage.	Autres équipements collectifs dont la fonction est l'accueil du public pour tenir des réunions publiques, organiser des activités de loisirs ou de fête (salles polyvalentes, maisons de quartier...), assurer la permanence d'un parti politique, d'un syndicat, d'une association, pour accueillir des gens du voyage.
EXPLOITATIONS AGRICOLES ET FORESTIÈRES	
Exploitation agricole	
La sous-destination « exploitation agricole » recouvre les constructions destinées à l'exercice d'une activité agricole ou pastorale. Cette sous-destination recouvre notamment les constructions destinées au logement du matériel, des animaux et des récoltes.	Toutes constructions concourant à l'exercice d'une activité agricole au sens de l'article L. 3111-1 du Code rural et de la pêche maritime.
Exploitation forestière	
La sous-destination « exploitation forestière » recouvre les constructions et les entrepôts notamment de stockage du bois, des véhicules et des machines permettant l'exploitation forestière.	Notamment les scieries, maisons forestières, etc.

VI. LEXIQUE

Egout du toit

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



Emplacement réservé

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

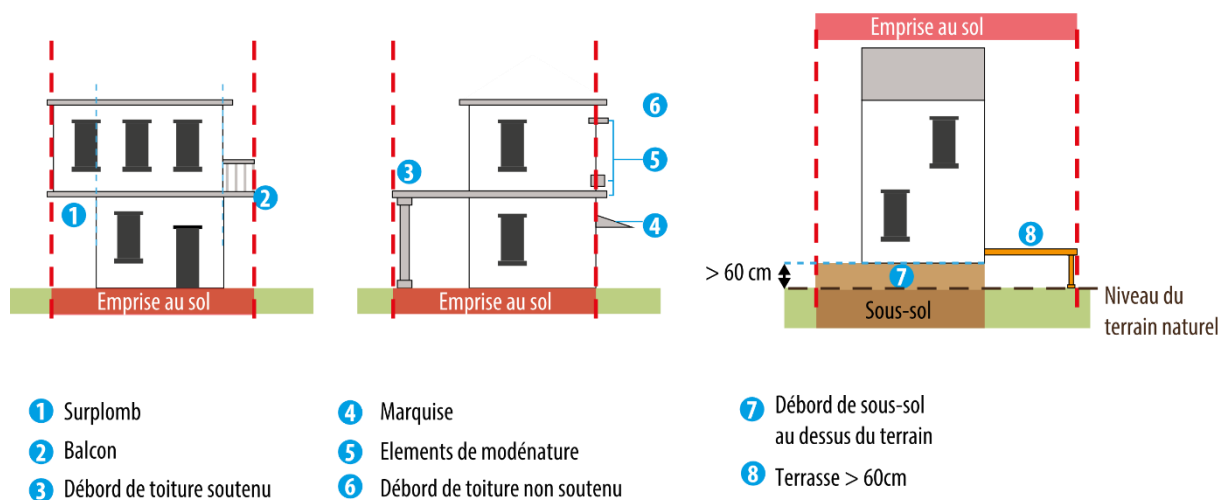
Emprise au sol

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

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

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

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



VI. LEXIQUE

Emprise publique

Espace public qui ne constitue pas une voie. Il s'agit notamment des voies ferrées, des cours d'eau domaniaux, des canaux, des parcs et jardins publics.

Espaces éco-aménagés

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

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

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



Gravillon



Béton drainant



Dalle alvéolaire



Pavés à joints enherbés



Platelage bois

Espace vert de pleine terre

Un espace de pleine terre est un espace végétalisé à ciel ouvert (Les espaces localisés sous des balcons à partir du niveau R+2 sont considérés comme à ciel ouvert) ne comportant aucune construction, installation, ni aucun ouvrage, non recouverts et dont le sous-sol est libre de toute construction.

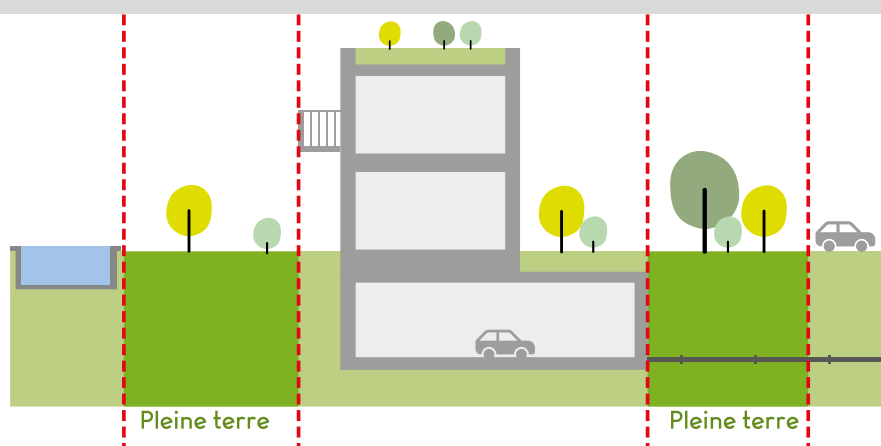
Il constitue un espace qui permet la libre et entière infiltration des eaux pluviales et qui ne dispose d'aucun traitement de sol autre que le passage éventuel de réseaux (électricité, téléphone, eaux, ou autre infrastructure souterraine...).

N'entrent pas dans la définition de la pleine terre :

- les espaces de terrasses non ajourées et non démontables
- les piscines
- les espaces de circulation, de stationnement des véhicules et les rampes d'accès aux sous-sols quel que soit le traitement.
- Les espaces couverts tels que les espaces situés sous les balcons, débords de toitures etc.

Les ouvrages d'infrastructure profonds participant à l'équipement urbain (ouvrages ferroviaires, réseaux, canalisations...) ne sont pas de nature à déqualifier un espace de pleine terre. La surface située au-dessus des locaux souterrains attenants aux constructions en élévation quelle que soit la profondeur desdits locaux, ne peut pas être pas de le qualifiée de pleine terre.

VI. LEXIQUE



Espace végétalisé

Un espace végétalisé est un espace planté à ciel ouvert. Un espace sous un balcon situé au niveau R+1 ou supérieur est considéré comme à ciel ouvert.

Les espaces végétalisés sont constitués par des terrains aménagés sur terre végétale ou substrat. La surface de ces terrains doit recevoir des plantations herbacées, arbustives ou arborées. Pour être compatible en tant qu'espace végétalisé, un espace sur dalle doit être constitué d'une épaisseur de terre au moins égale à 0,3 mètre.

Essences indigènes adaptées aux conditions bioclimatiques

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

Extension

L'extension consiste en un agrandissement de la construction existante présentant des dimensions inférieures à celle-ci. L'extension est horizontale, et doit présenter un lien physique et fonctionnel avec la construction existante.

Une construction destinée à faire partie intégrante d'un bâtiment préexistant notamment dans la communauté d'accès et de circulation intérieure constitue une extension.

Façade

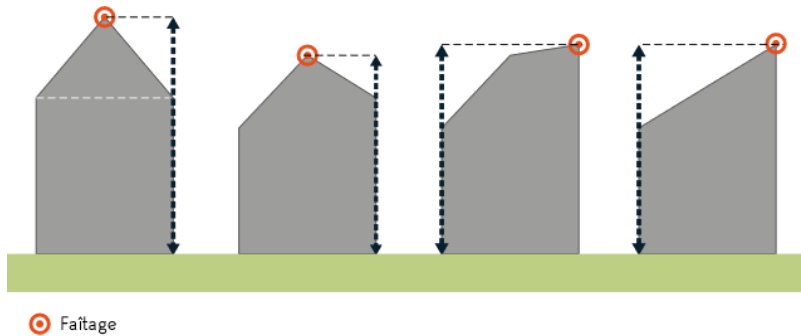
Les façades d'une construction correspondent à l'ensemble de ses parois extérieures hors toiture. Elles intègrent tous les éléments structurels, tels que les baies, les bardages, les ouvertures, l'isolation extérieure et les éléments de modénature. On distingue la façade principale (façade sur rue),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

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

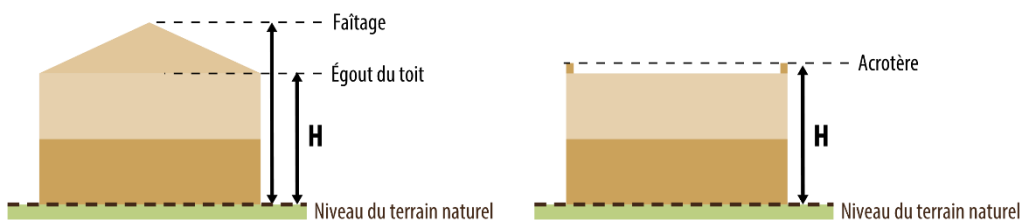
VI. LEXIQUE

Faîtage

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



Hauteur des constructions



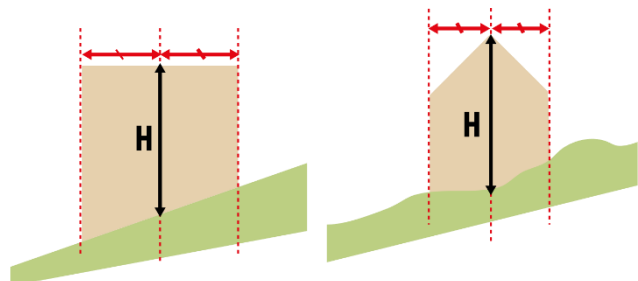
La hauteur totale d'une construction, d'une façade, ou d'une installation correspond à la différence de niveau entre son point le plus haut et son point le plus bas situé à sa verticale. Elle est mesurée à compter du terrain naturel moyen existant avant travaux, à la date de dépôt de la demande. Le point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

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

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

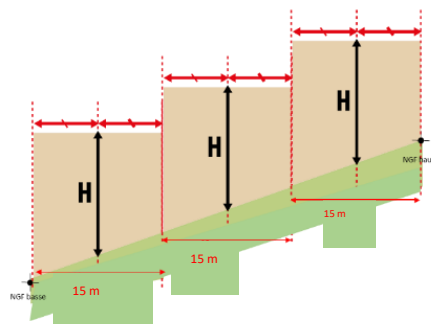
Modalités de calcul de la hauteur en cas de terrain en pente :

En cas de terrain en pente, c'est-à-dire dont la pente est supérieure à 10 %, la hauteur est mesurée au point médian de la construction par rapport au terrain naturel avant tout travaux par sections maximum de 15 mètres.

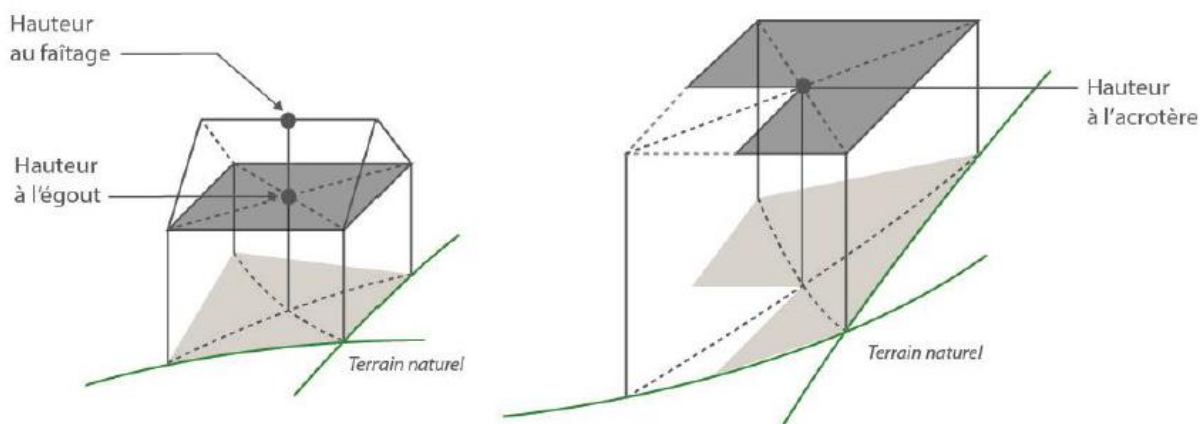


VI. LEXIQUE

Si le linéaire de façade est supérieur à 15 mètres, il est divisé en sections dont aucune n'excédera 15 mètres, et la hauteur sera mesurée au milieu de chaque section (voir schéma ci-dessous).



En cas de terrain en double pente ou plus, la hauteur maximale des constructions est mesurée à compter du sol existant avant travaux, au point le plus central de la construction.



Dans tous les cas, le calcul devra être effectué en cote NGF.

Calcul TN moyen = addition des cotes NGF de tous les côtés de la construction divisés par le nombre de côtés de celle-ci.

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

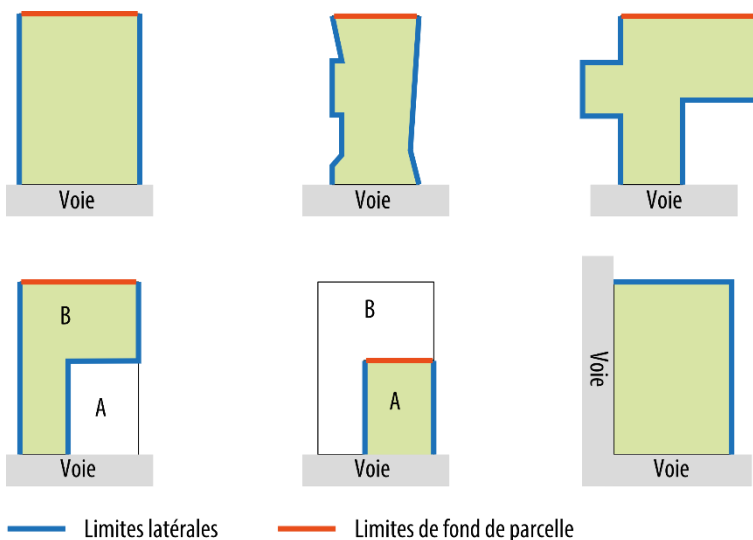
Les installations qualifiées de dangereuses, incommodes ou insalubres sont répertoriées dans une nomenclature établie par décret au conseil d'état. La réglementation relative aux installations classées est fixée par la loi n° 76663 du 19 juillet 1976 et le décret n° 77-1133 21 septembre 1977. Cette loi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

VI. LEXIQUE

Limites séparatives

Les limites séparatives correspondent aux limites entre le terrain de la construction, et le ou les terrains contigus. Elles peuvent être distinguées en deux types : les *limites latérales* et les *limites de fond de terrain*.

- Les limites séparatives latérales sont les limites du terrain qui aboutissent directement à la voie de desserte du terrain, soit en ligne droite, soit selon une ligne légèrement brisée avec un léger décrochement inférieur à 3 mètres.
- Toute limite ne joignant pas l'alignement constitue la *limite séparative de fond de terrain*.
- Un terrain d'angle est concerné principalement par des limites séparatives latérales aboutissant à une voie.



Logement social

La définition du logement social s'appuie sur les articles suivants du code de la construction et de l'habitation :

- **Les logements locatifs appartenant aux organismes d'habitation à loyer modéré**, à l'exception de ceux construits, ou acquis et améliorés à compter du 5 janvier 1977 et ne faisant pas l'objet d'une convention définie à l'article L. 351-2 du Code de la construction et de l'habitation ;
- **Les logements en accession sociale à la propriété**, au sens des articles L302-5 et L351-2 du Code de la construction et de l'habitation ;
- **Les autres logements conventionnés** dans les conditions définies à l'article L. 351-2 du Code de la construction et de l'habitation et **dont l'accès est soumis à des conditions de ressources** ;
- Les logements ou les lits des **logements-foyers de personnes âgées, de personnes handicapées, de jeunes travailleurs, de travailleurs migrants** et des logements-foyers dénommés résidences sociales, conventionnés dans les conditions définies au 5° de l'article L. 351-2 du Code de la construction et de l'habitation ;
- Les places des **centres d'hébergement et de réinsertion sociale** et des **centres d'accueil pour demandeurs d'asile** mentionnés, respectivement, aux articles L. 345-1 et L. 348-1 du Code de l'action sociale et des familles ;
- **Les terrains locatifs familiaux en état de service**, dans des conditions fixées par décret, destinés à l'installation prolongée de résidences mobiles dont la réalisation est prévue au schéma départemental d'accueil des gens du voyage et qui sont aménagés et implantés dans les conditions prévues à l'article L. 444-1 du Code de l'urbanisme ;

VI. LEXIQUE

- **Les logements du parc privé faisant l'objet d'un dispositif d'intermédiation locative** qui sont loués à un organisme agréé en application de l'article L. 365-4 du Code de la construction et de l'habitation pour exercer des activités d'intermédiation locative et de gestion locative sociale en vue de leur sous-location, meublée ou non, à des personnes mentionnées au II de l'article L. 301-1 du Code de la construction et de l'habitation, sous réserve que le loyer pratiqué au mètre carré par l'association soit inférieur ou égal à un montant défini par arrêté du ministre chargé du logement.
- **Les logements faisant l'objet d'un bail réel solidaire** défini à l'article L. 255-1 du code de la construction et de l'habitation.

Loggia

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

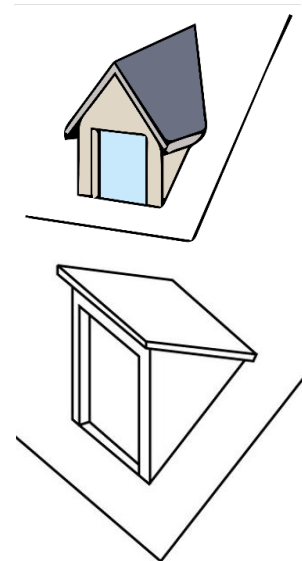
Lotissement (aux termes de l'article L.442-1 du code de l'urbanisme)

Constitue un lotissement l'opération d'aménagement qui a pour objet ou qui, sur une période de moins de dix ans, a eu pour effet la division, qu'elle soit en propriété ou en jouissance, qu'elle résulte de mutations à titre gratuit ou onéreux, de partage ou de locations, d'une ou de plusieurs propriétés foncières en vue de l'implantation de bâtiments.

Lucarnes

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

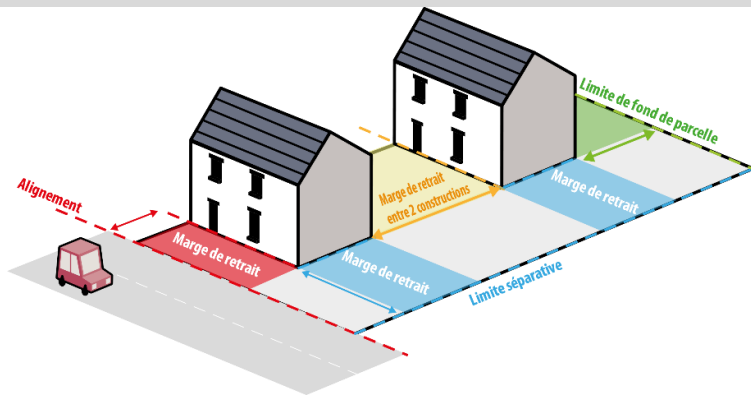
Une lucarne de type « chien-assis » correspond à une lucarne ou fenêtre pratiquée dans une toiture en redressant à cet endroit la pente du toit. Le « chien-assis » est parfois également nommé « lucarne retroussée ».



VI. LEXIQUE

Marge de recul ou de retrait

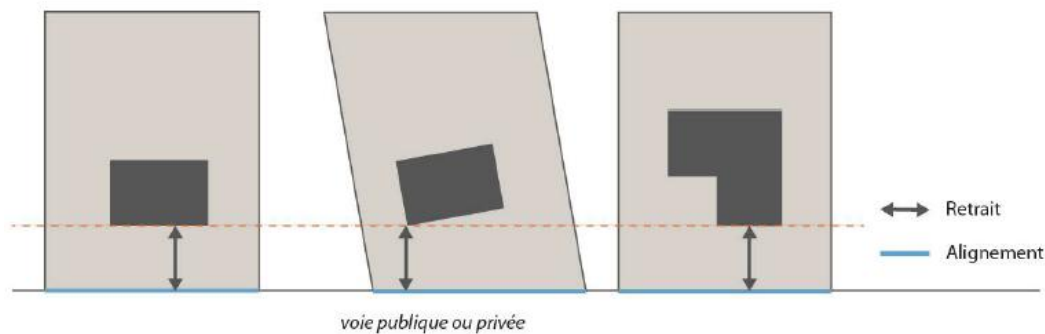
Distance de retrait fixée par les règles d'implantation des constructions du présent règlement entre une construction et les différentes limites du terrain (limites séparatives ou limite avec les voies ou emprises publiques) ou une autre construction sur le même terrain.



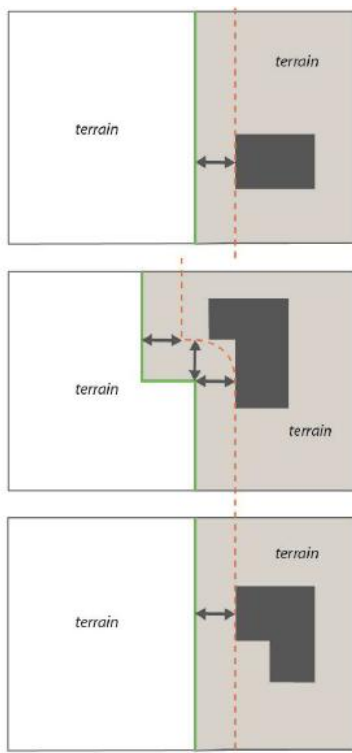
Dans tous les cas, la marge de retrait de la construction est comptée à partir de son point le plus proche de la limite du terrain ou le plus proche de l'autre construction située sur le même terrain.

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

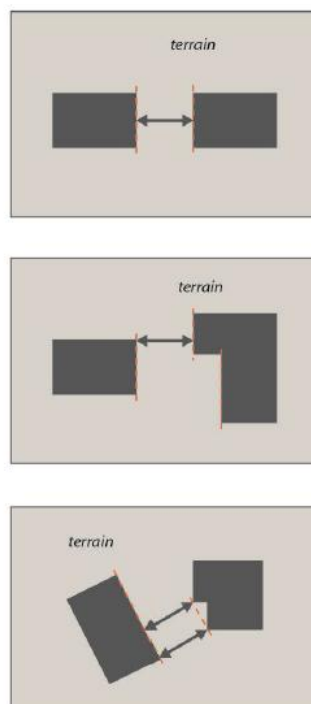
Marge de retrait depuis les voies :



depuis les limites séparatives :



entre deux constructions sur un même terrain :



VI. LEXIQUE

Ouvertures créant des vues :

Sont considérées comme ouvertures créant des vues au sens du présent règlement :

- les fenêtres, les portes fenêtres ;
- les ouvertures en toiture, dont l'allège est placée à moins de 1,90 mètres du plancher si elles sont au rez-de-chaussée
- les ouvertures en toiture dont l'allège est placée à moins de 1,90 mètre du plancher pour les étages supérieurs
- les balcons, les loggias ;
- les terrasses de plus de 0,60 m de hauteur par rapport au terrain naturel.

Ne sont pas considérées comme ouvertures créant des vues au sens du présent règlement :

- les ouvertures en sous-sol dont la hauteur de linteau est inférieure à 0,80 m du terrain naturel ;
- les portes pleines ;
- les châssis fixes équipés de verres non transparents ;
- les pavés de verre ;
- les balcons munis d'un dispositif de brise-vue fixe et pérenne.
- Les pergolas.

Ouverture de toit

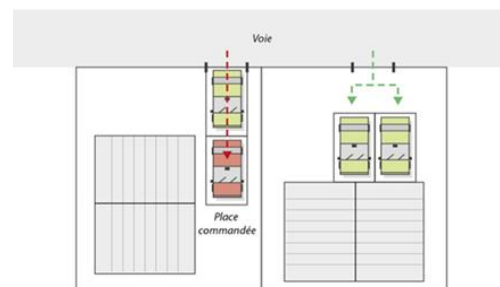
Ouverture à châssis vitré, ouvrant ou non, pratiquée dans la couverture (fenêtre de type Vélux).

Pan d'une toiture

Surface plane formée par un versant de toiture et limité à ses extrémités par une rive.

Place commandée

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



Piscine

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

Propriété

Parcelle ou ensemble de parcelles appartenant à un même propriétaire ou à un même groupe de propriétaires.

Parement

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

VI. LEXIQUE

Pignon et mur pignon

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

Saillie

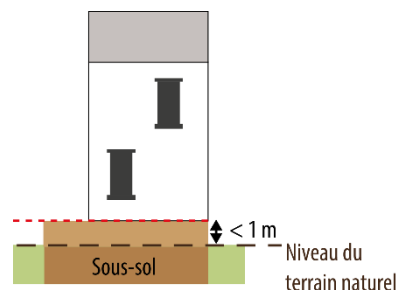
Toute partie ou élément de construction qui dépasse le plan de façade d'une construction.

Sentier

Chemin étroit et non carrossable ouvert uniquement aux piétons.

Sous-sol

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



Surélévation

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

Surface de plancher

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

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

VI. LEXIQUE

- d'une surface égale à 10 % des surfaces de planchers affectées à l'habitation telles qu'elles résultent le cas échéant de l'application des alinéas précédents, dès lors que les logements sont desservis par des parties communes intérieures.

Terrasse inaccessible

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

Terrain d'angle

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

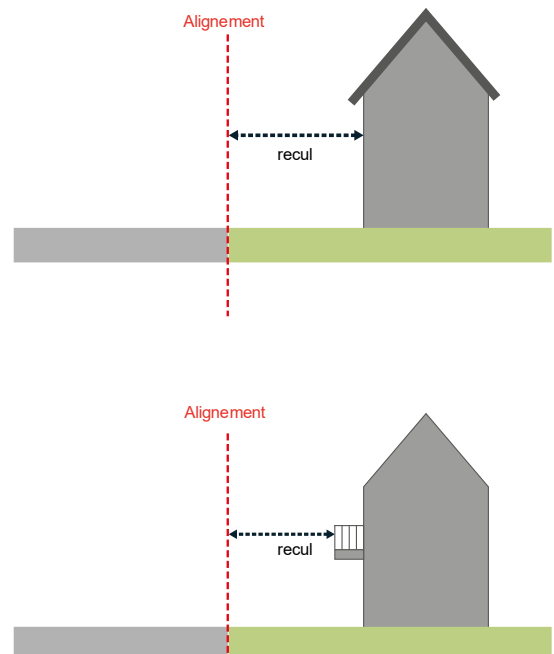
Recul

Le recul est la distance séparant une construction des emprises publiques ou des voies.

Il se mesure horizontalement et perpendiculairement à la limite d'emprise publique, de voie ou d'emplacement réservé.

Il est constitué par l'espace compris entre la construction et ces emprises publiques ou voies.

- **Sont pris en compte dans le calcul du recul**, les balcons, les coursives et tout élément de construction d'une hauteur supérieure à 0,60 mètres au-dessus du niveau du sol.
- **Ne sont pas comptés pour le calcul du recul**, les éléments de modénature, les auvents, les débords de toiture de moins de 0,80 mètre, les parties enterrées des constructions et les éléments accessoires non structurels (gouttières etc.).

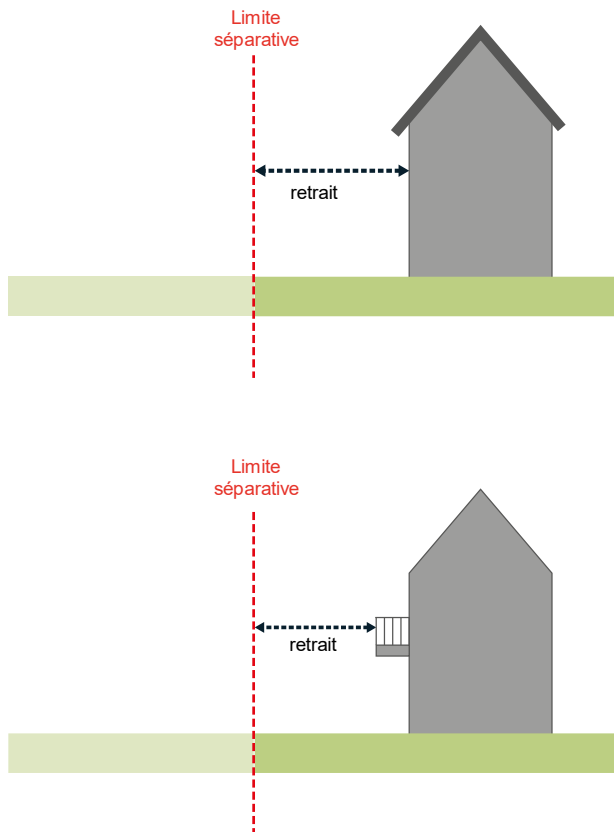


VI. LEXIQUE

Retrait

Le retrait est la distance séparant tout point de la construction d'une limite séparative. Il se mesure horizontalement et perpendiculairement à la limite séparative.

- **Sont pris en compte dans le calcul du retrait**, les balcons, les coursives, les terrasses accessibles ne disposant pas d'un mur écran d'une hauteur minimum de 1,90 mètres et tout élément de construction d'une hauteur supérieure à 0,60 mètres au-dessus du niveau du sol.
- **Ne sont pas comptés pour le calcul du retrait**, les éléments de modénature, les auvents, les débords de toiture de moins de 0,80 mètre, les parties enterrées des constructions et les éléments accessoires non structurels (gouttières etc.).



Toiture végétalisée

Une toiture est considérée comme végétalisée lorsqu'elle comprend un substrat de terre végétale d'au moins 30 cm d'épaisseur.

Unité foncière ou terrain

Ensemble des parcelles cadastrales contiguës sur lesquelles une même personne physique ou morale détient, par un droit réel ou personnel, l'autorisation d'user des droits à construire attachés à chaque parcelle.

Deux terrains appartenant à un même propriétaire, situés de part et d'autre d'une voie constituent deux unités foncières au sens du droit des sols.

- Les dispositions du règlement s'appliquent au terrain sachant que l'emprise des voies privées doit être déduite de la superficie du terrain [la surface cadastrale inclue la plupart du temps la demi-voie privée] pour le calcul du Coefficient d'Emprise au Sol (CES) et des espaces en pleine terre et végétalisés.
- Pour les terrains concernés par un emplacement réservé ou un périmètre de localisation au titre de l'article L.151-41-(1°- (2° -(6° du code de l'urbanisme, le respect du CES s'apprécie au regard de la totalité du terrain. L'emprise de la servitude est par contre déduite de la surface du terrain pour le calcul des espaces en pleine terre et végétalisés.

Véranda

Une véranda est un espace clos adossé à la construction principale, aux parois majoritairement vitrées et sans maçonnerie (à ossatures métalliques ou ossatures bois), utilisée généralement comme salon ou jardin d'hiver.

VI. LEXIQUE

Voies et emprises publiques

Les voies et emprises publiques sont définies de la manière suivante :

- Les voies doivent être ouvertes à la circulation automobile, et recouvrent tous les types de voies, quel que soit leur statut (publiques ou privées).
- Les emprises doivent correspondre à des espaces ouverts au public qui ne relèvent pas de la notion de voie, telles que les voies ferrées, et tramways, les cours d'eau domaniaux, les canaux, les jardins et parcs publics, les places publiques, les parkings publics.

Les cheminements piétons et cyclistes (caractérisés le plus souvent par une largeur de faible importance, un aménagement dédié à leur seul usage, un tracé et des emprises différenciées), ainsi que les servitudes de passage et les voies ferrées ne sont pas considérés comme des voies et emprises publiques.

Une voie est composée d'une plate-forme qui comprend la chaussée mais aussi des trottoirs et des accotements s'il y a lieu.

