



Révision du **PLAN**
LOCAL
URBANISME

5. RÈGLEMENT

Projet de PLU approuvé par délibération du Conseil municipal en date du 31 mars 2025



INTRODUCTION

SOMMAIRE

INTRODUCTION	5
1. Champs d'application du PLU	
2. Division du territoire en zones et contenu du document graphique	
3. Articulation du règlement avec les Orientations d'Aménagement et de Programmation	
4. Organisation et contenu du présent règlement	
5. Utilisation du présent règlement	
I. DISPOSITIONS GENERALES	8
1. Portée du règlement à l'égard des autres législations relatives à l'occupation des sols	
2. Rappel de dispositions législatives, réglementaires et jurisprudentielles, et de délibérations municipales	
II. LEXIQUE	15
III. DISPOSITIONS COMMUNES APPLICABLES EN TOUTES ZONES	36
1. Destination des constructions, usages des sols et natures d'activités	
2. Caractéristiques urbaines, architecturales, environnementales et paysagères	
3. Stationnement	
4. Équipements et réseaux	
IV. DISPOSITIONS PARTICULIERES APPLICABLES AUX ZONES URBAINES	58
• ZONE UA : Zone centrale mixte	
• ZONE UB : Zone centrale mixte	
• ZONE UC : Zone d'habitat collectif	
• ZONE UD : Zone d'habitat individuel	
• ZONE UE : Zone d'activité	
• ZONE UL : Zone d'équipements	
• ZONE US : Zone aéroportuaire et routière	
V. DISPOSITIONS PARTICULIERES APPLICABLES AUX ZONES NATURELLES	140
• ZONE N : Secteurs à dominante naturelle	
○ ZONE N : Secteur naturel strict	
○ ZONE Na : golfs de la Boulie et Domaine de Saint-Marc	
VI. DISPOSITIONS PARTICULIERES APPLICABLES AUX ZONES AGRICOLES	150
• ZONE A : secteur agricole	
VII. ANNEXES	160

INTRODUCTION

A) CHAMPS D'APPLICATION DU PLU

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

B) DIVISION DU TERRITOIRE EN ZONES ET CONTENU DES DOCUMENTS GRAPHIQUES

Les documents graphiques présentent la division du territoire en :

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

Les documents graphiques comportent également des inscriptions graphiques relatives :

- aux emplacements réservés et aux servitudes
- aux secteurs de projet
- à la protection du patrimoine bâti et paysager
- à la protection de la trame verte et bleue

Zone centrale mixte :

- UA, UAr
- UB

Zone d'habitat collectif :

- UC

Zone d'habitat individuel :

- UDa1, UDa2, UDa3, UDa4
- UDb

Zone d'activité :

- UE
- UEa, UEa1, UEa2

Zone d'équipements :

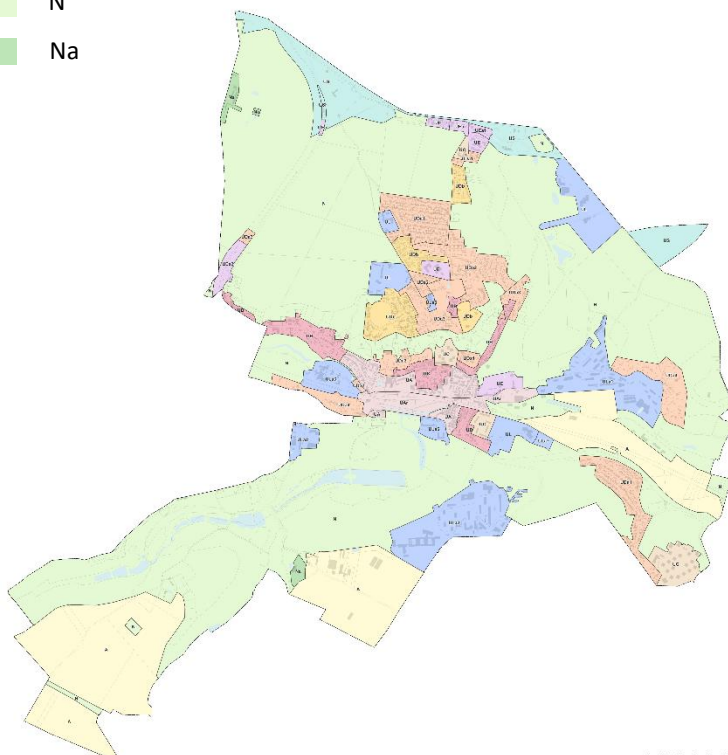
- UL, ULa1, ULa2, ULa3, ULa4, ULa5, ULa6, ULa7

Zone aéroportuaire et routière :

- US, USr

Zones agricoles et naturelles :

- A
- N
- Na



Plan de zonage en couleur – illustration à caractère indicatif

INTRODUCTION

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

Les orientations d'aménagement et de programmation viennent compléter les dispositions réglementaires. Elles précisent l'application spatiale de dispositions réglementaires écrites (la localisation des constructions, leur destination, etc.),

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

D) 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 du code de l'urbanisme.

Le présent règlement est organisé en 7 parties :

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

INTRODUCTION

E) 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. Ce règlement comprend des schémas pédagogiques qui ont une vocation illustrative.

Application des dispositions du règlement

Consulter :

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

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



I. DISPOSITIONS GÉNÉRALES

1 – PORTÉE DU REGLEMENT À L'ÉGARD DES AUTRES LÉGISLATIONS RELATIVES À L'OCCUPATION DES SOLS

1. Demeurent applicables, en plus des règles du PLU, les articles du règlement national d'urbanisme, à l'exception des articles R. 111-3, R. 111-5 à R. 111-19 et R. 111-28 à R. 111-30 du Code de l'urbanisme.
2. Par ailleurs, sont et demeurent applicables sur le territoire communal, les articles législatifs du Code de l'urbanisme relatifs :
 - aux périmètres de travaux publics,
 - aux périmètres de déclaration d'utilité publique,
 - à la réalisation de réseaux.
3. S'ajoutent de plus aux règles propres du PLU, les servitudes d'utilité publique qui font l'objet d'une notice annexée au présent dossier de PLU.
4. Les prescriptions prises au titre des autres législations spécifiques concernant l'occupation ou l'utilisation des sols s'ajoutent aux règles propres au PLU, notamment les périmètres de droit de préemption urbain.
5. Au titre de la réglementation sur l'archéologie préventive (article L. 521-1 du Code du patrimoine et article R. 425-31 du Code de l'urbanisme), toute découverte fortuite de vestiges susceptibles de présenter un caractère archéologique doit faire l'objet d'une déclaration immédiate au maire.
6. Règles de construction : tout *bâtiment* créé, étendu ou modifié en application du présent règlement doit respecter les dispositions du Code de la construction et de l'habitation et du Code civil (notamment ses articles 653 à 710 relatifs aux vues, droit de passage, servitude de cour commune, mitoyenneté, plantations, etc.), ainsi que les normes d'accessibilité pour autrui.
7. Accessibilité des personnes handicapées : en application de l'article L. 152-4 du Code de l'urbanisme, l'autorité compétente pour délivrer l'autorisation d'urbanisme 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 à l'article L.161-1 et suivants du Code de la construction et de l'habitation.

2 – RAPPELS DE DISPOSITIONS LÉGISLATIVES, RÉGLEMENTAIRES ET JURISPRUDENTIELLES, ET DE DÉLIBÉRATIONS MUNICIPALES

ADAPTATIONS MINEURES

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

ASPECT EXTERIEUR DES CONSTRUCTIONS

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

BATIMENTS DETRUIITS OU DEMOLIS

Au titre de l'article L. 111-15 du Code de l'Urbanisme, lorsqu'un bâtiment régulièrement édifié vient à être détruit ou démoli, sa reconstruction à l'identique est autorisée dans un délai de dix ans nonobstant toute disposition d'urbanisme contraire, sauf si le plan local d'urbanisme ou le plan de prévention des risques naturels prévisibles en dispose autrement.

Dans le cas présent, le PLU autorise la reconstruction à *emprise au sol* identique, et sous réserve de la prise en compte de l'ensemble des règles du PLU dans les conditions ci-dessus, et dans le respect du plan de prévention des risques naturels.

C'est au pétitionnaire d'apporter la preuve de l'existence légale de cette construction. Le principe du droit à reconstruire à l'identique ne dispense pas de la nécessité d'obtenir une autorisation du droit des sols.

CONSTRUCTIONS EXISTANTES NON CONFORMES AUX REGLES DU PLU

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

DEROGATION AUX REGLES DU PLU

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

DIVISION PARCELLAIRE

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

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

EMPLACEMENTS RÉSERVÉS

Les emplacements réservés institués au titre de l'article L. 151-41 du Code de l'Urbanisme, sont mentionnés sur le tableau figurant sur le document graphique.

Sur les emprises foncières classées en *Emplacement réservé* ne sont autorisées que les occupations et utilisations du sol correspondant à la destination de cet emplacement. Toutefois, une construction à titre précaire peut exceptionnellement être réalisée conformément à l'article L. 433-1 du Code de l'Urbanisme.

Le propriétaire d'un terrain, bâti ou non, inscrit en *Emplacement réservé* par un PLU peut :

- Conserver et jouir de son bien tant que la collectivité bénéficiaire n'aura pas l'intention de réaliser l'équipement prévu ;
- Au titre du L. 151-2 du Code de l'urbanisme, mettre en demeure le bénéficiaire de l'*Emplacement réservé* d'acquérir son terrain dans les conditions et délais mentionnés aux articles L. 230-1 et suivants.

PARTICIPATION DES CONSTRUCTEURS

Il est rappelé que les bénéficiaires d'une autorisation d'urbanisme sont soumis aux taxes et participations prévues par les dispositions législatives en vigueur et participeront ainsi au financement des équipements.

PRÉVENTION DU RISQUE D'INONDATION

La commune de Jouy-en-Josas est concernée par l'arrêté préfectoral portant approbation du Plan de Prévention des Risques Inondation (PPRI) de la Bièvre. Cet arrêté n°2020-DDT6SE-000041 du 10 mars 2020 vaut servitude d'utilité publique. Cette servitude est annexée au dossier : 7.1 Servitudes d'utilité publique.

PRÉVENTION DU RISQUE DE RETRAIT-GONFLEMENT DES ARGILES

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

LUTTE CONTRE LE BRUIT

La commune de Jouy-en-Josas est concernée par un arrêté préfectoral de classement acoustique des infrastructures de transports terrestres et à l'isolement acoustique des bâtiments dans les secteurs affectés par le bruit.

Cet arrêté n°00.219/DUEL du 10 octobre 2000 fixe les secteurs concernés et les niveaux de nuisances sonores à prendre en compte pour la construction de bâtiments et pour les prescriptions techniques de nature à les réduire (article L. 571-10 du code de l'environnement).

Ce classement ne constitue pas une servitude, mais les informations du classement sont reportées dans les annexes informatives du PLU (7.3 du dossier).

Des prescriptions d'isolement acoustique s'appliquent au titre des articles L.571-9 et L.571-10 du Code de l'environnement, dans les secteurs qui, situés au voisinage des infrastructures de transports terrestres, sont affectés par le bruit.

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

TRANSPORT DE MATIÈRES DANGEREUSES

La commune de Jouy-en-Josas est concernée par un risque lié au transport de matières dangereuses. Des dispositions particulières en matière de maîtrise de l'urbanisation s'appliquent dans le périmètre des servitudes d'utilité publique (SUP) prenant en compte la maîtrise des risques autour des canalisations de transport de gaz naturel institué par l'arrêté du 5 mars 2014. L'arrêté en question est annexé au PLU.

Dans les zones à risques d'effondrement du talus identifiées sur le document graphique au titre du R. 111-2 du Code de l'urbanisme, tout projet doit respecter les recommandations et préconisations géotechniques et hydrogéologiques du rapport du CEREMA annexé au PLU dont le tableau ci-dessous fait la synthèse :

type de travaux		préconisations géotechniques et hydrogéologiques
Pour tous travaux d'aménagement		consultation d'un géotechnicien en phase projet
		drainage adéquat à prévoir
Travaux d'aménagement importants		étude de sol par un géotechnicien pour la conception de l'ouvrage
Travaux de terrassement		privilégier les périodes sèches pour les travaux
	Talus en déblais	pente au moins égales à 3H/2V
	Protection de surface des talus	stabilisation des terres par paroi clouée (ou autre solution technique justifiée)
		prévoir des dispositifs de collecte des eaux étanches en crête de talus
		prévoir un drainage en pied de talus
		création de banquettes intermédiaires
		mise en place d'un géotextile étanche (type Bidim)
		végétalisation du talus
	Interaction avec la nappe des Sables de Fontainebleau	rabattement de nappe par pointes filtrantes et joints drainants
Talutages verticaux sur des hauteurs < 1,5m de profondeur	Ouvrage de type L	largeur de semelle d'au-moins 1,5m pour 1,5m de hauteur
		semelle ancrée à au-moins 50cm dans le sol
		dispositifs de drainage – une barbacane tous les 3m en partie inférieure du soutènement
	Ouvrage type gabion	largeur d'au-moins 0,6m
	Ouvrage type ATALUS	inclinaison minimale des blocs de 60° par rapport à l'horizontale
Réalisation de tranchées	Au droit du versant	fouilles blindées
	Hors versant	fouilles blindées à partir d'un mètre de profondeur

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

SITES ARCHÉOLOGIQUES

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

Les découvertes de vestiges archéologiques faites fortuitement à l'occasion de travaux quelconques doivent immédiatement être signalées au Maire de la commune, lequel prévient la Direction Régionale des Affaires Culturelles conformément à l'article L.531-14 du Code du Patrimoine.

SITES INSCRITS ET CLASSÉS

La commune de Jouy-en-Josas est concernée par :

- le site classé de la Vallée de la Bièvre sur une vaste partie nord du territoire communal par décret du 7 juillet 2000.
- le site inscrit de la Vallée de la Bièvre et les étangs de Saclay, sur une grande partie des zones urbaines du territoire communal, par arrêté du 4 mai 1972 (la protection accordée à ce site est partiellement abrogée par le décret classant le site, dénommé Vallée de la Bièvre).

Ces sites instituent une servitude qui consiste à soumettre tous travaux susceptibles de modifier l'état ou l'aspect du site à une autorisation spéciale de l'État. Les périmètres de ces sites sont reportés sur le plan des servitudes situé dans les annexes du PLU.



II. LEXIQUE

LEXIQUE

Abris légers

Sont considérées comme abris légers, les constructions ouvertes sur au moins 1 façade (de type abris bois, abris stockage déchets, abris vélos...) contiguës à la construction principale à condition de respecter les conditions cumulatives suivantes :

- Facilement démontable
- une emprise au sol maximale de 5 m²
- une hauteur maximale à 3 mètres au point le plus haut

Sont considérées comme abris légers, Les constructions ouvertes sur au moins 3 façades (de type carport, pergolas...) contiguës à la construction principale à condition de respecter les conditions cumulatives suivantes :

- Facilement démontable
- une emprise au sol maximale de 30 m²
- une hauteur maximale à 3 mètres au point le plus haut

Une fermeture postérieure des façades des abris légers sera considérée comme une extension de la construction principale.

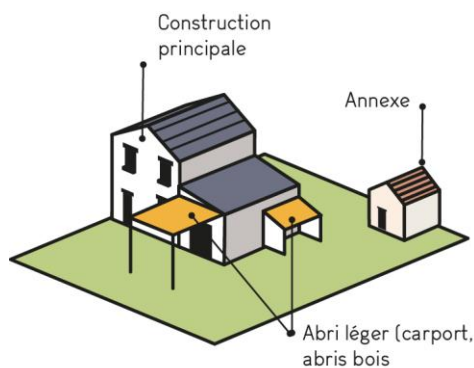
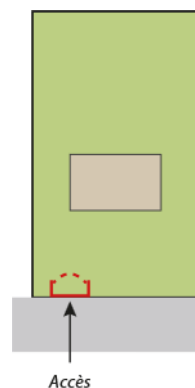


Schéma non définitif à caractère illustratif

Accès

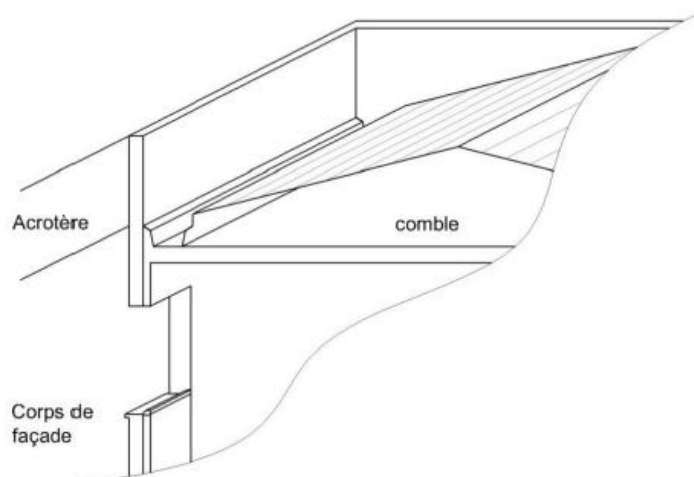
L'accès correspond à la limite entre l'unité foncière et la voie privée ou publique ou emprise publique qui la dessert, par lequel les véhicules entrent et sortent de l'unité foncière. Le nombre et la largeur des accès sont adaptés à l'occupation du terrain, et au type d'usage des accès (véhicule ou piéton).



LEXIQUE

Acrotère

Nom qui désigne l'ouvrage (quelle que soit sa nature, son matériau et sa composition), prolongeant et terminant dans sa partie supérieure la façade d'une construction.

**Adaptation, réfection ou extension**

Des règles particulières tenant compte de l'existence de bâtiments existants sont prévues par certains articles du règlement.

Elles ont pour but de ne pas faire obstacle à des travaux d'extension (agrandissement au sol, surélévation ...) ou d'amélioration de ces bâtiments, dans des proportions raisonnables.

Elles ne peuvent par conséquent aboutir à la reconstruction ou une augmentation de surface trop importante par rapport à l'existant.

Sont par conséquent exclus, au sens de cette règle, les travaux ayant pour effet :

- de reconstruire un immeuble après démolition partielle ou totale. Sont considérés comme démolition les travaux qui, rendant l'utilisation des locaux dangereuse ou impossible, se soldent par l'inhabitabilité du local (destruction de la toiture et du dernier plancher haut, des murs de façade, des murs porteurs, etc.).
- de conforter un bâtiment vétuste ou construit en matériaux légers, ou dont la surface de plancher est inférieure à 60 m².

Une extension mesurée au sens du présent règlement est une extension qui n'a pour effet d'augmenter de plus de 20% la surface de plancher ou de l'emprise au sol, suivant la plus contraignante des deux.

Affouillement

Extraction de terrain qui doit faire l'objet d'une autorisation si sa superficie est supérieure à 100 m² et si sa profondeur excède 2 mètres.

LEXIQUE

Alignement

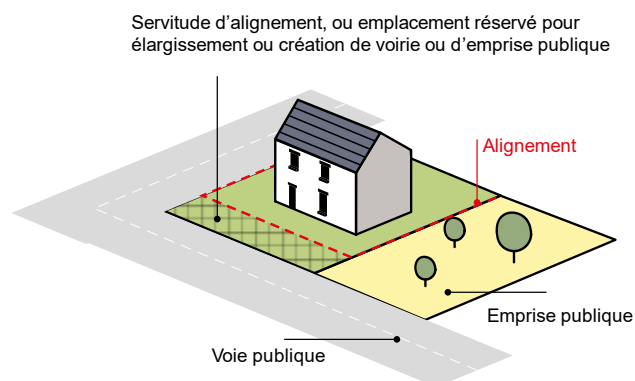
L'alignement constitue la limite entre le domaine public et le domaine privé. On dit que l'on construit « à l'alignement » lorsqu'une construction est édifiée en bordure du domaine public.

L'implantation à l'alignement n'exclut pas des ruptures dans la façade pour des raisons architecturales ou pour tenir compte de la forme du terrain (relief, longueur du bâtiment, courbure de la voie, etc...).

De même, des ouvrages tels que balcons ou orielles peuvent être édifiés en saillie, sous réserve de l'autorisation du gestionnaire ou du propriétaire de la voie.

Lorsqu'il existe un plan d'alignement, ou si le PLU prévoit l'élargissement d'une voie, l'alignement constitue la limite entre le domaine public futur et le domaine privé.

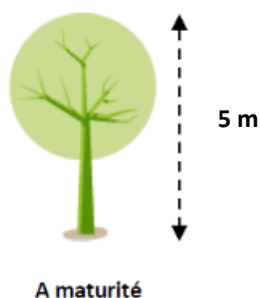
Les règles d'alignement ne s'appliquent pas aux rampes de descente vers les sous-sols, aux ouvrages enterrés (à condition qu'ils n'émergent pas par rapport au niveau fini de l'espace public situé en limite de l'alignement), et aux piscines (20 centimètres maximum de saillie par rapport au sol).

**Annexe**

Voir Construction Annexe.

Arbre

Végétal ligneux comportant un tronc sur lequel s'insèrent des branches ramifiées portant le feuillage dont l'ensemble forme le houppier. Un arbre dit de "haute tige" doit présenter une capacité de développement supérieure à 5 mètres à maturité et/ou d'un tronc d'une circonférence d'au minimum 25 cm mesuré à 1,30 mètre de haut à compter du sol.



LEXIQUE

Artisanat / Installations classées

Les installations classées pour la protection de l'environnement sont régies par les dispositions de la loi n°76-663 du 19 juillet 1976 modifiée et codifiée au Code de l'environnement sous les articles L. 511-1 et suivants.

Sont soumis aux dispositions du Code de l'environnement et notamment à autorisation ou à déclaration, les usines, ateliers, dépôts, chantiers et, d'une manière générale, les installations exploitées ou détenues par toute personne physique ou morale, publique ou privée, qui peuvent présenter des dangers ou des inconvénients soit pour la commodité du voisinage, soit pour la santé, la sécurité, l'insalubrité publiques, soit pour l'agriculture, soit pour la protection de la nature et de l'environnement, soit pour la conservation des sites et des monuments ainsi que des éléments du patrimoine archéologique.

Les dispositions du Code de l'environnement, sont également applicables aux exploitations de carrières au sens des articles 1er et 4 du Code minier.

Ces installations sont répertoriées et font l'objet d'une immatriculation au répertoire des métiers tenu par la Chambre des Métiers.

Elles sont définies notamment par le fait que :

1. L'activité exercée doit être une activité de production, transformation, réparation ou prestation de services.
2. L'effectif des salariés employés ne doit pas être supérieur à 10. Ce chiffre peut être porté dans certains cas à 15 selon l'activité exercée et la qualification du chef d'entreprise.

Attique

Niveau placé au sommet d'une construction et situé en retrait par rapport à la façade du niveau directement inférieur de la construction d'un minimum de 1,5 mètre.

Balcon

Plateforme en saillie sur la façade d'un bâtiment et qui communique avec une pièce.

Bâtiment

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

Clôture

Désigne tout type d'installation (mur, muret, grille, etc.) et/ou de plantation de végétaux (haies...), qui délimite un terrain qui sert à enclore deux propriétés privées ou une propriété privée et le domaine public, ou à l'intérieur d'une même unité foncière.

LEXIQUE

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 :

- Doit être affectée à une fonction complémentaire de la construction principale (de type garage, abris, etc.) et ne peut constituer une nouvelle unité d'habitation ;
- Non contiguë à une construction principale ;
- Une superficie et une hauteur maximales : 20 m² d'emprise au sol et 3 mètres au point le plus haut

Tout élément accolé à la construction principale est considéré comme une extension, et respecte les mêmes règles que la Construction principale (sauf les abris légers).

Les piscines ne sont pas considérées comme des constructions annexes.

Un bâtiment qui est relié à la construction principale par un simple auvent ou un porche est considéré comme une extension.

Toute construction dépassant la superficie et la hauteur maximale définies pour les constructions annexes, est considérée comme une construction principale.).

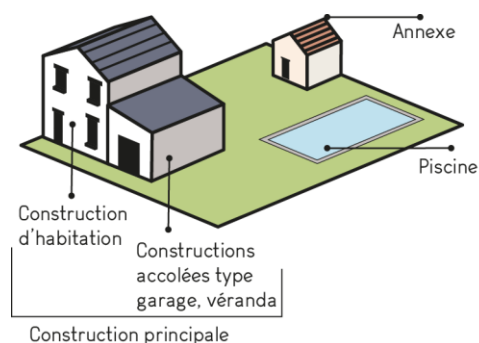


Schéma non définitif à caractère illustratif

Construction existante

Est considérée comme construction existante, toute construction implantée légalement sur le territoire de la commune, et/ou ayant fait l'objet d'une autorisation délivrée par la collectivité, avant la date d'entrée en vigueur du Plan Local d'Urbanisme.

Construction principale

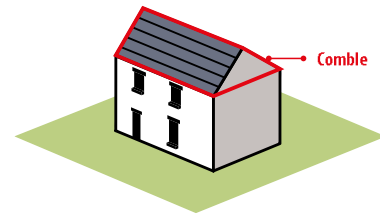
La *construction principale* correspond au volume bâti, notamment à destination d'habitation, qui peut comprendre un garage intégré au volume.

Les éléments complémentaires ne sont pas inclus dans cette notion de construction ou bâtiment principal. Il s'agit des *bâtiments* non contigus et non destinés à l'habitation : abri de jardin, les *piscines* (hauteur de la couverture inférieure à 1,80 mètre au point le plus haut), etc.

LEXIQUE

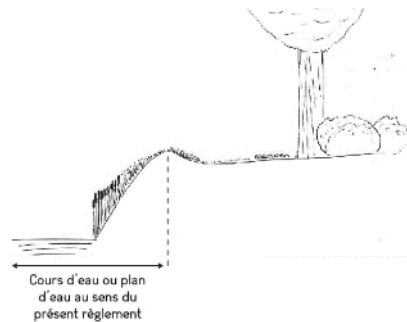
Comble

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

**Cours d'eau et plans d'eau**

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

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



LEXIQUE

Destination et sous-destination des constructions (articles R. 151-27 à R. 151-19 du Code de l'urbanisme)

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

Destinations	Sous-destinations	Arrêté du 10 novembre 2016 modifié par décret du 22 mars 2023 définissant les destinations et sous-destinations
HABITATION	Logement	La sous-destination « logement » recouvre les constructions destinées au logement principal, secondaire ou occasionnel des ménages à l'exclusion des hébergements couverts par la sous-destination « hébergement ». La sous-destination « logement » recouvre notamment les maisons individuelles et les immeubles collectifs.
	Hébergement	La sous-destination « hébergement » recouvre les constructions destinées à l'hébergement dans des résidences ou foyers avec service. Cette sous-destination recouvre notamment les maisons de retraite, les résidences universitaires, les foyers de travailleurs et les résidences autonomie.
COMMERCES ET ACTIVITÉS DE SERVICES	Artisanat et commerce de détail	La sous-destination “ artisanat et commerce de détail ” recouvre les constructions destinées aux activités artisanales de production, de transformation, de réparation ou de prestation de services, les constructions commerciales avec surface de vente destinées à la présentation ou à l'exposition de biens et de marchandises proposées à la vente au détail à une clientèle, ainsi que les locaux dans lesquels sont exclusivement retirés par les clients les produits stockés commandés par voie télématique.
	Restauration	La sous-destination “ restauration ” recouvre les constructions destinées à la restauration sur place ou à emporter avec accueil d'une clientèle.
	Commerce de gros	La sous-destination commerce de gros recouvre les constructions destinées à la présentation et la vente de biens pour une clientèle professionnelle.
	Activités de services où s'effectue l'accueil d'une clientèle	La sous-destination activité de service avec accueil d'une clientèle recouvre les constructions destinées à l'accueil d'une clientèle pour la conclusion directe de contrat de vente de services ou de prestation de services, notamment médicaux et accessoirement la présentation de biens.
	Hôtels	La sous-destination “ hôtels ” recouvre les constructions destinées à l'accueil de touristes dans des hôtels, c'est-à-dire des établissements commerciaux qui offrent à une clientèle de passage qui, sauf exception, n'y élit pas domicile, des chambres ou des appartements meublés en location, ainsi qu'un certain nombre de services.

LEXIQUE

	Autres hébergements touristiques	La sous-destination “ autres hébergements touristiques ” recouvre les constructions autres que les hôtels, destinées à accueillir des touristes, notamment les résidences de tourisme et les villages de vacances, ainsi que les constructions dans les terrains de camping et dans les parcs résidentiels de loisirs.
	Cinéma	La sous-destination cinéma recouvre toute construction répondant à la définition d'établissement de spectacles cinématographiques mentionnée à l'article L. 212-1 du Code du cinéma et de l'image animée, accueillant une clientèle commerciale.
AUTRES ACTIVITÉS DES SECTEURS SECONDAIRE ET TERTIAIRE	Industrie	La sous-destination “ industrie ” recouvre les constructions destinées à l'activité extractive du secteur primaire, les constructions destinées à l'activité industrielle et manufacturière du secteur secondaire, ainsi que les constructions destinées aux activités artisanales du secteur de la construction ou de l'industrie. Cette sous-destination recouvre notamment les activités de production, de construction ou de réparation susceptibles de générer des nuisances.
	Entrepôt	La sous-destination “ entrepôt ” recouvre les constructions destinées à la logistique, au stockage ou à l'entreposage des biens sans surface de vente, les points permanents de livraison ou de livraison et de retrait d'achats au détail commandés par voie télématique, ainsi que les locaux hébergeant les centres de données.
	Bureau	La sous-destination “ bureau ” recouvre les constructions fermées au public ou prévoyant un accueil limité du public, destinées notamment aux activités de direction, de communication, de gestion des entreprises des secteurs primaires, secondaires et tertiaires et également des administrations publiques et assimilées.
	Centre de congrès et d'exposition	La sous-destination " centre de congrès et d'exposition " recouvre les constructions destinées à l'événementiel polyvalent, l'organisation de salons et forums à titre payant.
	Cuisine dédiée à la vente en ligne	La sous-destination “ cuisine dédiée à la vente en ligne ” recouvre les constructions destinées à la préparation de repas commandés par voie télématique. Ces commandes sont soit livrées au client, soit récupérées sur place.
EQUIPEMENTS D'INTERET COLLECTIF ET SERVICES PUBLICS	Locaux et bureaux des administrations publiques et assimilés	La sous-destination " locaux et bureaux accueillant du public des administrations publiques et assimilés " recouvre les constructions destinées à assurer une mission de service public. Une partie substantielle de la construction est dédiée à l'accueil du public. Cette sous-destination comprend notamment les constructions de l'Etat, des collectivités territoriales, de leurs groupements ainsi que les constructions des autres personnes morales investies d'une mission de service public.

LEXIQUE

EQUIPEMENTS D'INTERET COLLECTIF ET SERVICES PUBLICS	Locaux techniques et industriels des administrations publiques et assimilés	La sous-destination " locaux techniques et industriels des administrations publiques et assimilés " recouvre les constructions des équipements collectifs de nature technique ou industrielle. Cette sous-destination comprend notamment les constructions techniques nécessaires au fonctionnement des services publics, les constructions techniques conçues spécialement pour le fonctionnement de réseaux ou de services urbains, les constructions industrielles concourant à la production d'énergie.
	Etablissements d'enseignement, de santé et d'action sociale	La sous-destination " établissements d'enseignement, de santé et d'action sociale " recouvre les équipements d'intérêt collectif destinés à l'enseignement ainsi que les établissements destinés à la petite enfance, les équipements d'intérêt collectif hospitaliers, les équipements collectifs accueillant des services sociaux, d'assistance, d'orientation et autres services similaires.
	Salles d'art et de spectacles	La sous-destination " salles d'art et de spectacles " recouvre les constructions destinées aux activités créatives, artistiques et de spectacle, musées et autres activités culturelles d'intérêt collectif.
	Équipements sportifs	La sous-destination " équipements sportifs " recouvre les équipements d'intérêt collectif destinés à l'exercice d'une activité sportive. Cette sous-destination comprend notamment les stades, les gymnases ainsi que les piscines ouvertes au public.
	Lieux de culte	La sous-destination " lieux de culte " recouvre les constructions répondant à des besoins collectifs de caractère religieux.
	Autres équipements recevant du public	La sous-destination " autres équipements recevant du public " recouvre les équipements collectifs destinés à accueillir du public afin de satisfaire un besoin collectif ne répondant à aucune autre sous-destination définie au sein de la destination " Equipement d'intérêt collectif et services publics ". Cette sous-destination recouvre notamment les salles polyvalentes et les aires d'accueil des gens du voyage.
EXPLOITATIONS AGRICOLLES ET FORESTIERES	Exploitation agricole	La sous-destination " exploitation agricole " recouvre les constructions destinées à l'exercice d'une activité agricole ou pastorale. Cette sous-destination recouvre notamment les constructions destinées au stockage du matériel, des récoltes et à l'élevage des animaux ainsi que celles nécessaires à la transformation, au conditionnement et à la commercialisation des produits agricoles, lorsque ces activités constituent le prolongement de l'acte de production, dans les conditions définies au II de l'article L. 151-11 du code de l'urbanisme.
	Exploitation forestière	La sous-destination " exploitation forestière " recouvre les constructions et les entrepôts notamment de stockage du bois, des véhicules et des machines permettant l'exploitation forestière.

LEXIQUE

Égout du toit

L'égout d'un toit (gouttière) ou d'un *pan* de toiture se compose d'une ou plusieurs lignes par lesquelles se déversent les eaux pluviales. Il constitue la partie basse du toit.

Emplacement réservé

Les emplacements réservés sont des servitudes instituées par le document local d'urbanisme en vue de permettre la réalisation, entre autres, de projets de voies, d'équipements publics, d'espaces verts, de programmes de logements... Ils permettent :

- d'anticiper l'acquisition d'un terrain en vue d'un projet précis ;
- et, dans l'attente de celui-ci, d'y interdire tout autre projet de construction
- ou tout du moins, toute construction qui ne serait pas compatible avec la réalisation à venir du projet pour lequel cet emplacement est réservé.

Il s'agit en conséquence d'une servitude limitant le droit à construire, puisqu'une autorisation d'urbanisme, et notamment un permis de construire, ne peut être délivré que si son objet est cohérent avec la destination de l'emplacement réservé.

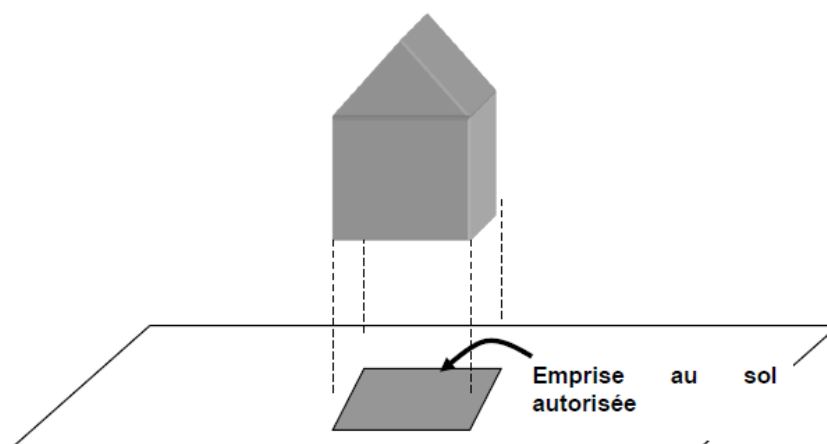
Emprise au sol

L'emprise au sol est définie par le Code de l'urbanisme, comme étant la projection verticale du volume de la construction, tous débords et surplombs inclus.

Sont exclus du calcul :

- Des éléments de modénature, tels que bandeaux, corniches, et de simples débords de toitures,
- Les sous-sols totalement enterrés,
- Les piscines enterrées ou semi-enterrées jusqu'à 12m² de surface margelles comprises,
- Les balcons d'une profondeur inférieure à 1,80 mètres mesurée depuis le nu de la façade.

En revanche, les terrasses situées à plus de 0,60 mètre du sol naturel constituent de l'emprise au sol.



LEXIQUE

Equipement public ou d'intérêt général

Ouvrage (école, hôpital, caserne, stade...) appartenant à une collectivité publique ou abritant des missions d'intérêt général (enseignement / formation, action sanitaire ou sociale...), ouvrages nécessaires à la distribution des fluides....

Espaces libres ou espaces non bâtis

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

Espace vert de pleine terre

Un *espace vert de pleine terre* est un espace de jardin végétalisé qui doit permettre l'infiltration des eaux et qui ne dispose d'aucun traitement de sol autre que la terre. Un espace est considéré comme « de pleine terre » au sens du présent règlement lorsque qu'il n'existe aucun élément bâti ou ouvrages sous sa surface. Les allées piétonnes réalisées en matériaux perméables et naturels, par exemple en pavés à joints enherbés, pas japonais, sable stabilisé, graviers, platelage bois sont considérées dans le calcul des espaces verts de pleine terre dès lors qu'ils n'excèdent pas une largeur de 1,40 m.

N'entrent pas dans la définition de la pleine terre les espaces de terrasses, *piscines*, circulation et stationnement des véhicules quel que soit le traitement, les rampes d'accès aux sous-sols.

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

Espace perméable

Un *espace perméable* est un espace qui permet l'infiltration directe des eaux pluviales dans le sol.

Essences indigènes

Voir 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 peut être horizontale ou verticale (par surélévation, excavation ou agrandissement), et doit présenter un lien physique et fonctionnel avec la construction existante. Ne peut être considérée comme une extension, une construction dont les dimensions sont supérieures à la partie existante conservée.

LEXIQUE

Exhaussement / affouillement de sol

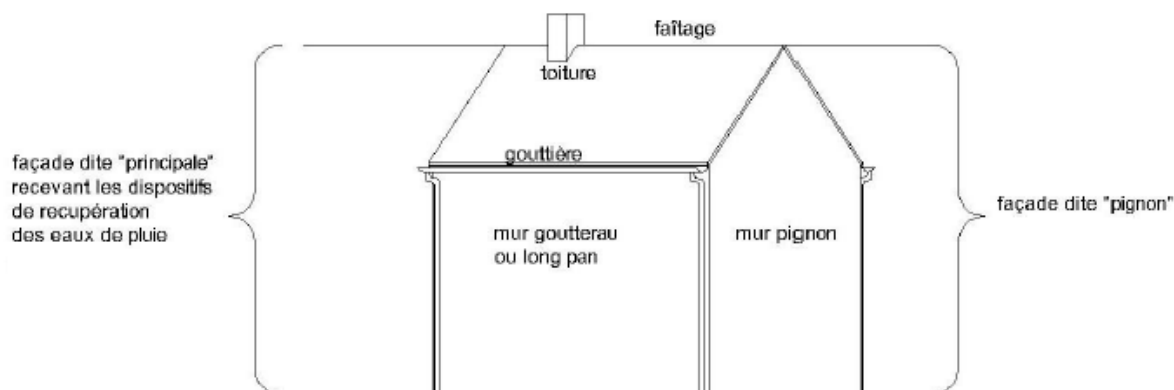
Remblaiement ou décaissement de terrain qui doit faire l'objet d'une autorisation si sa superficie est supérieure à 100 m² et si sa hauteur de déblais ou remblais excède 2 mètres.

Façade et pignon

Les *façades* d'un *bâtiment* ou d'une construction correspondent à l'ensemble de ses parois extérieures hors toiture. Elles intègrent tous les éléments structurels, tels que les baies, les bardages, les *ouvertures*, l'isolation extérieure et les éléments de modénature.

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*.

Au titre du présent règlement, le terme de pignon désigne une façade non surmontée par une pente de toit et non équipée de gouttière, de forme triangulaire à son sommet.

**Faîtage**

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

Gabarit existant

Il s'agit du volume limité par les façades et la couverture existante. Prolonger un gabarit existant signifie allonger un bâtiment en conservant la même distance des façades par rapport aux limites de terrain et en conservant la toiture à la même hauteur que l'existant.

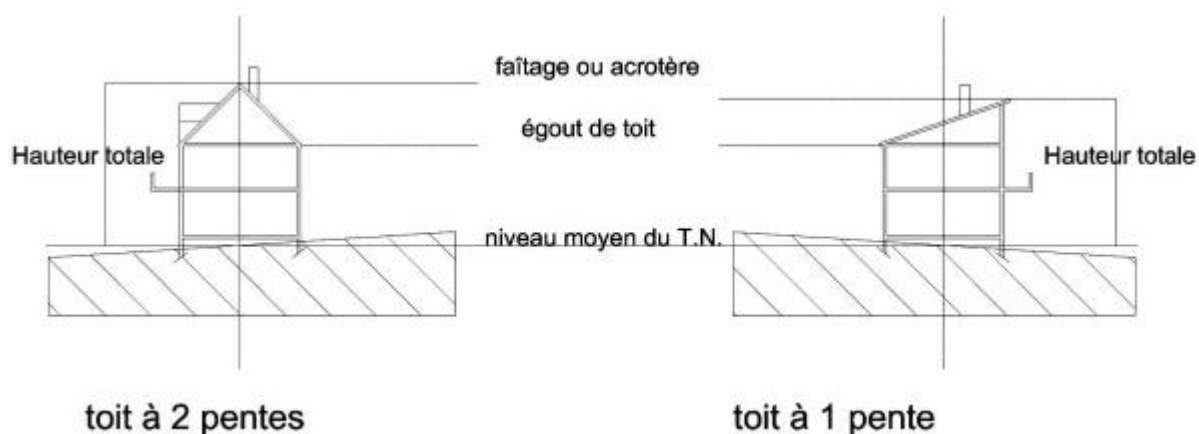
Hauteur

La hauteur de façade est définie par la différence d'altitude entre le niveau du terrain naturel et le bas de la pente du toit (où se situe en général la gouttière).

En l'absence d'égout de toit, la hauteur de façade se confond avec la hauteur totale.

En cas de toiture terrasse ou à pente bordée par un acrotère, la hauteur se mesure au sommet de l'acrotère ou à l'égout du terrasson pour les toitures brisées et notamment celles dites à la Mansart.

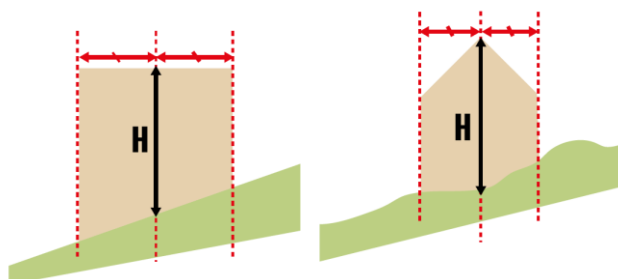
LEXIQUE



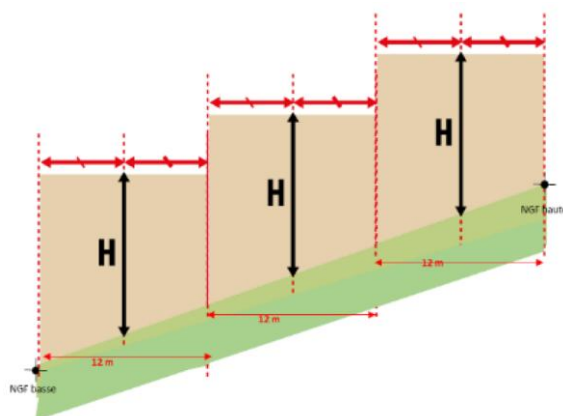
La hauteur totale est définie par la différence d'altitude entre la partie la plus élevée de la construction ou de l'ouvrage (en général le faîtage ou le sommet de l'acrotère) et le terrain naturel.

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

En cas d'unité foncière en pentes, c'est-à-dire dont la pente est supérieure à 10 %, la hauteur est mesurée au point médian calculé entre la cote N.G.F (nivellement général de la France) la plus élevée de la construction et la cote N.G.F la moins élevée de la construction, c'est-à-dire à la cote N.G.F pris au milieu de la construction (intersection des diagonales) au terrain naturel.



Si le linéaire de façade est supérieur à 12 mètres, il est divisé en sections dont aucune n'excédera 12 mètres, et la hauteur sera mesurée au milieu de chaque section (voir schéma ci-dessous).



LEXIQUE

Ne sont pas pris en compte pour définir cette hauteur :

- Les locaux techniques de machinerie d'ascenseur :
- Les accès aux toitures-terrasses
- Les éléments ponctuels d'architecture tels que frontons, lucarnes

Installation annexe

Est considérée comme *installation annexe* une installation à usage de loisirs ou sportifs (par exemple piscine ou terrain de tennis), établie sans aucune construction en élévation hormis la clôture légère pouvant être réalisée sur ses abords à des fins de praticité ou de sécurité. Une *piscine naturelle* non maçonnée, tout comme un bassin d'agrément dédiés à la faune et la flore, n'est pas considérée comme une *installation annexe*.

Les conditions d'implantation des piscines sont définies en « dispositions générales applicables en toutes zones » du présent règlement.

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

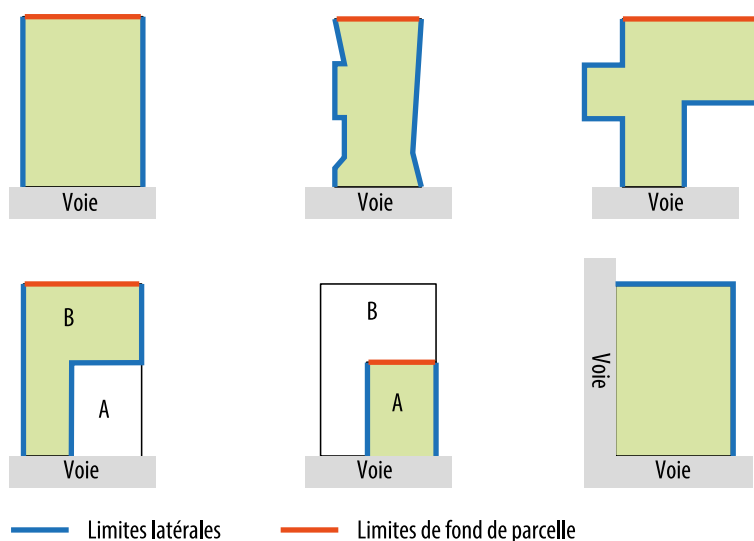
Les installations qualifiées de dangereuses, inconfortables ou insalubres sont répertoriées dans une nomenclature établie par décret au conseil d'état. La réglementation relative aux installations classées est fixée par la loi n° 76663 du 19 juillet 1976 et le décret n° 77-1133 21 septembre 1977. Cette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

Limites séparatives latérales et de fond de parcelle

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

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

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



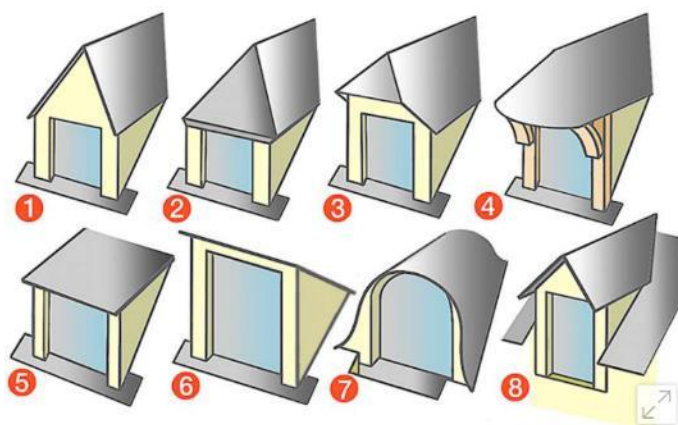
LEXIQUE

Loggia

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

Lucarne

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



1. Lucarne jacobine ; 2. Lucarne à croupe ; 3. Lucarne normande ; 4. Guitarde ; 5. Lucarne rampante ; 6. Chien-assis ; 7. Lucarne en chapeau de gendarme ; 8. Lucarne pendante. © M.B.

Illustrations non exhaustives

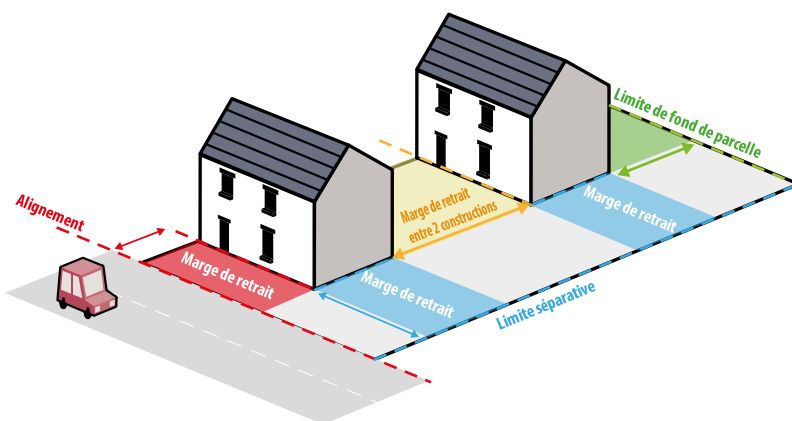
Marge de recul ou de retrait

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.

Les règles de retrait ne s'appliquent pas aux rampes de descente vers les sous-sols, aux ouvrages enterrés (à condition qu'ils n'émergent pas par rapport au niveau fini de l'espace public situé en limite de l'alignement), aux piscines (20 centimètres maximum de saillie par rapport au sol), et aux balcons en vis-à-vis de l'alignement (le point le plus proche de la construction est le nu de la façade dans ce cas).



LEXIQUE

Ouverture

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

Ouvertures créant des vues

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

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

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

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

Ouverture de toit

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

Pan d'une toiture

Surface plane formée par un versant de toiture.

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. Il peut également s'agir d'un revêtement qui permet d'habiller une façade ou un mur.

LEXIQUE

Piscine

Une piscine est un bassin artificiel étanche rempli d'eau dont les dimensions permettent à un être humain de s'y plonger au moins partiellement. La piscine concerne également la catégorie jacuzzi/spa/piscine hors sol. Au sens du présent règlement, les piscines ne sont pas identifiées comme des constructions annexes.

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 inférieur à 1,80 mètre.

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

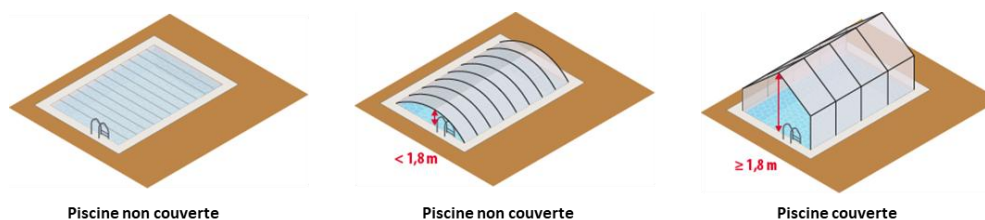


Schéma non définitif à caractère illustratif

Piscine naturelle (également appelée biologique, ou écologique)

Un bassin de baignade biologique, appelé plus couramment piscine biologique, piscine naturelle ou encore étang de baignade, est un type de bassin fonctionnant grâce à l'action de certaines bactéries et de plantes aquatiques (principe du lagunage), reproduisant ainsi les mécanismes à l'œuvre dans le milieu naturel.

Ce type de bassins, lorsqu'il n'est pas maçonné n'est pas considéré comme une "piscine" mais est assimilable à un bassin de jardin. Une piscine naturelle non maçonnée ne peut être considérée comme une construction. Elle n'est pas constitutive d'emprise au sol ou de pleine terre.

Les règles s'appliquant aux piscines naturelles sont fixées dans le chapitre « dispositions communes applicables en toutes zones ».

Pignon et mur pignon

Voir façade.

LEXIQUE

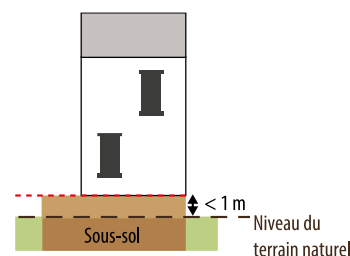
Pleine terre

Un espace est considéré comme de pleine terre lorsque les éventuels ouvrages existants ou projetés dans son tréfonds ne portent pas préjudice à l'équilibre pédologique du sol et permettent notamment le raccordement de son sous-sol à la nappe phréatique.

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. Les locaux souterrains attenants aux constructions en élévation et en dépendant directement, quelle que soit la profondeur desdits locaux ne permettent pas de le qualifier de pleine terre.

Sous-sol

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

**Surélévation**

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

Surface

La surface prise en compte pour déterminer le droit à construire est celle de l'unité foncière.

Est par conséquent déduite la superficie située :

- Dans un emplacement réservé pour la création ou l'élargissement de voies ;
- Dans une voie privée telle que définie dans la présente annexe.

LEXIQUE

Surface de plancher

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

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

Terrain

Il convient de distinguer :

- La parcelle : Il s'agit du plus petit élément du territoire. Elle figure sur le titre de propriété, identifiée par un numéro et rattachée à une section cadastrale ;
- Le terrain ou unité foncière : Il/elle est constitué(e) de l'ensemble des parcelles cadastrales contiguës qui appartiennent au même propriétaire ou issues de la même indivision, le terrain ou unité foncière est la seule notion retenue pour l'application du règlement du PLU.

Terrain naturel

Il s'agit du terrain préexistant à toute construction. Les surélévations ou décaissements effectués lors de phases précédentes de travaux ne permettent pas de qualifier le niveau préexistant au jour de la nouvelle construction, de terrain naturel. Le terrain naturel est établi le cas échéant en référence aux terrains environnants non remaniés (s'il n'existe plus aucun point du terrain qui n'ait préalablement été modifié).

Nonobstant cette disposition, pour les terrains en pente, et pour la bande de terrain située entre l'alignement et une ligne située à 18m de celui-ci, le niveau du terrain naturel sera arbitrairement considéré placé sur la ligne perpendiculaire au trottoir, en tout point de celui-ci, joignant le niveau de celui-ci et le niveau du terrain 18m en retrait de l'alignement.

LEXIQUE

Toiture

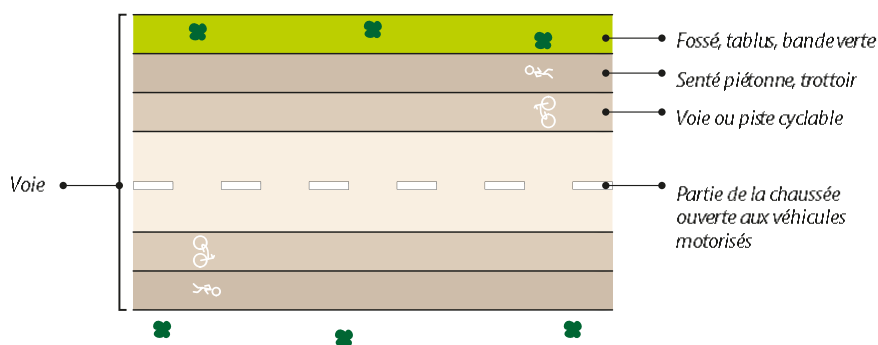
Une *toiture* (l'ensemble des toits d'un bâtiment) est une couverture généralement supportée par une charpente. Elle peut être constituée d'un ou plusieurs pans, ou être plane (toiture-terrasse). Elle peut comporter des ouvertures de type lucarne, châssis de toit.

Unité foncière

Voir terrain.

Voie

Est considérée comme une voie, une voie publique ou privée, existante ou future, permettant de desservir plusieurs terrains distincts. Elle inclut, le cas échéant, la partie de la chaussée ouverte à la circulation des véhicules motorisés, les itinéraires cyclables, les trottoirs ou itinéraires piétonniers, les accotements et les fossés et talus la bordant.

**Voie en impasse**

Les voies en impasse ne comportent qu'un seul accès à partir d'une autre voie, que leur partie terminale soit ou non aménagée pour permettre les demi-tours.

La longueur des voies en impasse peut être limitée dans le souci de ne pas favoriser l'urbanisation en profondeur sur des terrains de grande longueur, et de ne pas alourdir le fonctionnement des services publics (collecte des ordures ménagères, etc.).

Voie publique

Désigne une voie du domaine public ouverte à la circulation publique pour tous les modes de déplacement ou uniquement pour les modes actifs (marche, vélo, etc...).

Voie privée

Désigne une voie sur emprise privée desservant au moins deux unités foncières, ouverte ou non à la circulation publique et disposant des aménagements nécessaires à la circulation des personnes et/ou des véhicules. Une voie privée desservant une seule unité foncière est considérée comme un chemin d'accès. Toute voie privée ouverte à la circulation publique doit être considérée comme une voie publique (cf. alignement).



III. DISPOSITIONS COMMUNES APPLICABLES EN TOUTES ZONES

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

INTERDICTION ET LIMITATION DE CERTAINS USAGES ET AFFECTATIONS DES SOLS, CONSTRUCTIONS ET ACTIVITÉS

Occupation des sols

Nature de l'occupation et de l'utilisation du sol interdites (hors zones US, N et A) :

- Les dépôts et décharges de toute nature ;
- Les entreprises de cassage de voitures et de transformation des matériaux de récupération ;
- L'ouverture de carrière ;
- Les terrains de camping ou de caravanage ainsi que ceux affectés à l'implantation d'habitations légères de loisir ;
- Le stationnement des caravanes et habitations légères de loisir.

Sont autorisées sous conditions particulières, selon la nature de l'occupation du sol (hors zones US, N et A) :

- Les constructions et installations strictement nécessaires à l'exploitation du service ferroviaire, ou aux ouvrages routiers de franchissement des voies. En cas de contraintes techniques spécifiques, certaines prescriptions édictées dans les articles par zone du présent règlement peuvent ne pas leur être imposées ;
- Les constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif, à l'implantation des différents réseaux de distribution (eau potable, électricité, gaz, téléphone, télédiffusion, assainissement, etc.), sous réserve qu'elles s'intègrent dans l'environnement urbain existant ou projeté et qu'elles soient conformes aux règles de la zone. En cas de contraintes techniques spécifiques, certaines prescriptions édictées dans les articles par zone du présent règlement de la zone peuvent toutefois ne pas leur être imposées ;
- Les affouillements et les exhaussements de sol, à condition qu'ils soient directement liés aux travaux de construction autorisés, aux travaux de voirie ou aux aménagements paysagers des espaces libres.
- Les aires de stationnement, sous réserve d'un traitement paysager conforme aux dispositions du présent règlement ;

L'adaptation, la réfection, le changement de destination ou l'extension mesurée des constructions implantées légalement, antérieurement à l'entrée en vigueur du présent document, à l'exception des caravanes et constructions précaires.

MIXITÉ FONCTIONNELLE

Linéaires commerciaux

Le long du « linéaire de mixité d'activités » identifié sur le document graphique au titre des dispositions de l'article L151-16 du Code de l'urbanisme, les locaux à rez-de-chaussée sur rue, lors d'un changement de destination, ou créés dans le cadre d'une restructuration lourde ou d'une construction nouvelle (hors locaux nécessaires à l'accès et à la desserte de l'immeuble) doivent relever des sous-destinations d'artisanat et commerce de détail, de restauration, d'activité de service où s'effectue l'accueil d'une clientèle, équipement publics.

2 - CARACTERISTIQUES URBAINES, ARCHITECTURALES, ENVIRONNEMENTALES ET PAYSAGERES

VOLUMÉTRIE ET IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS

Extension et surélévation des constructions existantes

Extension : Pour les constructions existantes ne respectant pas les règles d'implantation par rapport aux voies publiques (ou à la limite d'emprise des voies privées ouvertes à la circulation publique), l'adaptation, la réfection ou l'extension mesurée (voir glossaire et définition des termes employés) de ces constructions sont autorisées à condition qu'elles se réalisent dans le prolongement et dans le gabarit de l'existant et qu'elles n'aient pas pour effet de réduire les marges de recul existantes.

Lorsqu'il s'agit de constructions existantes dont la hauteur ne respecte pas les règles de hauteur. Dans ce cas, des travaux de réhabilitation ou d'aménagement des volumes existants sont autorisés. Dans le cas d'extension au sol dans la limite de l'emprise au sol énoncée dans chaque zone, la hauteur maximale de référence sera celle du bâtiment préexistant auquel la construction est accolée

Les extensions seront limitées et reprendront les éléments architecturaux, les pentes et avancées de toiture, les matériaux du bâtiment initial.

S'agissant d'annexes ou d'extension, il pourra être fait usage de matériaux différents de ceux décrits ci-dessus, mais en harmonie d'aspect et de couleur avec ceux de la construction principale si celle-ci présente un caractère architectural particulier.

Surélévation : Lorsqu'il s'agit de constructions existantes dont l'emprise au sol ne respecte pas les règles ci-dessus. Dans ce cas, seuls des travaux de surélévation, dans la limite de la hauteur maximale autorisée dans chaque zone, sont autorisés dans le prolongement vertical des murs existants

Dépassement d'emprise au sol en cas d'exemplarité énergétique

Conformément à l'article L. 151-28 du Code de l'urbanisme, dans les zones urbaines ou à urbaniser, un dépassement des règles d'emprise au sol fixée par le règlement est possible, dans la limite de + 2 % d'emprise au sol, pour les constructions faisant preuve d'exemplarité énergétique ou environnementale ou qui intègrent des procédés de production d'énergies renouvelables. Dans le cadre du présent PLU sont considérés comme « exemplarité énergétiques ou environnementales » les constructions respectant la RE 2020.

Par ailleurs, les pompes à chaleur ne sont pas comptées dans le calcul de l'emprise au sol.

Dérogation pour les équipements publics

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

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

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

2 - CARACTERISTIQUES URBAINES, ARCHITECTURALES, ENVIRONNEMENTALES ET PAYSAGERES

Annexes et abris légers

Implantation par rapport à l'alignement :

Les annexes doivent respecter les règles d'implantations des constructions principales.

L'implantation des abris légers est libre.

Implantation par rapport aux limites séparatives :

Les annexes et abris légers peuvent être implantés dans la marge de retrait de la zone concernée ou en limites séparatives latérales ou de fond à condition que le linéaire de façade en vis-à-vis de la limite séparative soit limité à une longueur maximale de 6 mètres. Dans le cas d'annexes situées à l'angle de deux limites, le cumul d'appui sur ces deux limites ne pourra excéder 10 mètres.

Dans les secteurs concernés par une bande de 18 mètres par rapport à l'alignement, il sera permis l'édification en limite, au-delà de 18 mètres, contre héberge de bâtiments existants sur le fond voisin, de constructions ne dépassant en aucun sens (longueur, hauteur) les dimensions du bâtiment voisin.

Implantation entre deux constructions sur une même unité foncière :

Les annexes doivent être implantées à une distance minimale de 1 mètre par rapport à une autre construction.

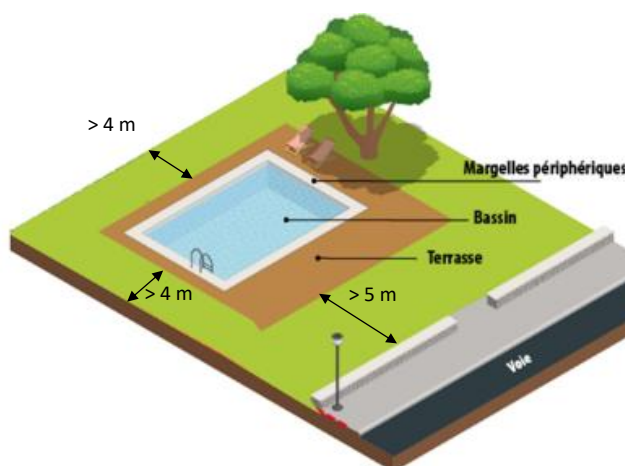
Aucune règle de retrait n'est fixée pour les abris légers par rapport à une autre construction.

Piscines

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 4 mètres de la limite séparative et de fond, et 5 m par rapport à l'alignement.

Les piscines non couvertes 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) doivent respecter les dispositions qui s'appliquent aux constructions principales.



Au même titre qu'un bassin d'agrément dédié à la faune et la flore, l'implantation d'une piscine naturelle non maçonnée est libre. Son aménagement doit être réalisé de manière à ne présenter aucun risque (inondation par débordement notamment) vis-à-vis des propriétés voisines.

2 - CARACTERISTIQUES URBAINES, ARCHITECTURALES, ENVIRONNEMENTALES ET PAYSAGERES

QUALITÉ URBAINE, ARCHITECTURALE, ENVIRONNEMENTALE ET PAYSAGÈRE

Performances énergétiques et environnementales

Les dispositifs de production d'énergie alternative et renouvelable sont autorisés sous réserve d'une bonne intégration au site et au bâti.

En outre sur le coteau situé en site classé il ne pourra pas être installé de panneaux solaires apparents depuis la vallée ou depuis le coteau opposé, sauf à être totalement intégrés au bâti (pan de toiture entier, panneaux et armatures de teintes sombres et mats).

Les panneaux solaires sont disposés en correspondance avec l'ordonnancement de la façade du bâtiment qui les supportent, et préférentiellement traités en pans entier de toiture ou à la façon d'une verrière en bas de pente.

Les panneaux solaires thermiques, de plus petite taille, sont traités comme des châssis de toit.

Pour rappel, la réglementation thermique en vigueur à la date d'approbation du présent PLU est la RE 2020. Cette réglementation thermique s'applique aux constructions et aux extensions des constructions existantes.

Réseau de chaleur de source renouvelable

Pour tout programme de construction de plus de 1.000 m² de surface de plancher, desservi par un réseau de chaleur de source renouvelable, il est obligatoire de se raccorder au réseau de chaleur quand le raccord est techniquement et économiquement possible. Dans le cas contraire, le raccordement ultérieur des nouvelles constructions à un réseau de chaleur doit être prévu, en réservant une partie suffisante de l'assiette du projet pour la création des installations techniques associées (sous station...).

Patrimoine bâti (L.151-19 du Code de l'urbanisme)

Le plan de zonage identifie des éléments de patrimoine bâti et paysager à protéger au titre de l'article L151-19 du Code de l'urbanisme. Ces éléments sont classés en différentes catégories :

- Bâtiment remarquable
- Ensemble bâti homogène
- Petit édifice
- Grotte artificielle
- Mur à protéger
- Éléments de paysage à protéger pour des motifs historiques

Certains de ces éléments font l'objet de prescriptions spécifiques au sein des fiches annexées au présent règlement.

Pour l'ensemble des éléments repérés, les dispositions suivantes s'appliquent :

Dispositions relatives aux travaux sur le patrimoine bâti

Tous les travaux réalisés sur le bâti patrimonial (constructions, murs et clôtures ouvragées) doivent être conçus dans le respect des caractéristiques à préserver ou à restaurer et doivent notamment :

2 - CARACTERISTIQUES URBAINES, ARCHITECTURALES, ENVIRONNEMENTALES ET PAYSAGERES

- Respecter la volumétrie du bâti patrimonial existant. En particulier, les surélévations sont interdites, sauf exception mentionnée dans l'annexe du règlement relative au patrimoine bâti remarquable ;
- Respecter et mettre en valeur les caractéristiques architecturales du bâti, et notamment la forme des toitures, les modénatures et tout élément habillant la façade (garde-corps, ferronnerie, balcons, volets...), les baies en façade, les lucarnes, les menuiseries extérieures et les devantures ;
- Les motifs décoratifs, sculptés ou moulurés seront conservés. En cas d'altération profonde, ces motifs seront consolidés ou remplacés à l'identique ;
- Mettre en œuvre des matériaux et des techniques permettant de conserver ou de restituer l'aspect d'origine du bâti dans le cas de requalification et réhabilitation ;
- Traiter les installations techniques de manière à ne pas altérer la qualité patrimoniale.

La restauration de ces bâtiments doit conserver ou restituer les dispositions architecturales spécifiques à leur époque, sans exclure certains aménagements mineurs concourant à l'amélioration des conditions d'usages.

La réfection de toiture doit respecter le style de la construction patrimoniale existante. La couverture des toitures et les façades des bâtiments remarquables doivent conserver ou retrouver la richesse d'origine et de leur mise en œuvre, notamment les plâtres moulurés, la pierre et la brique ainsi que le bois, les moellons ou la céramique, le cas échéant.

Les travaux de restauration ou d'entretien (avec ou sans changement de destination) seront réalisés en maintenant les percements ou en restituant, le cas échéant, les percements d'origine. Ils seront exécutés avec des matériaux d'apparence analogue à ceux d'origine et avec les mêmes mises en œuvre notamment en ce qui concerne les façades, les couvertures, les souches de cheminée, les lucarnes et les menuiseries. Les percements en toiture sont interdits ;

La modification de ces bâtiments devra respecter l'harmonie générale en s'accordant avec les volumes et les matériaux d'origine, sans exclure un projet adoptant des formes et matériaux de l'architecture contemporaine, propre à souligner la qualité du bâtiment originel. Lorsqu'un mur de clôture accompagne un bâtiment remarquable mais n'est pas repéré en tant que tel, il pourra être reconstruit dans les mêmes proportions. Le traitement paysager, des constructions annexes et des extensions devra s'accorder avec un aménagement harmonieux des abords du bâtiment remarquable. En particulier, les nouvelles constructions et extensions ne devront pas masquer la totalité d'un bâtiment remarquable visible depuis l'espace public.

Condition de démolition du patrimoine bâti

La démolition des constructions ou parties de constructions à valeur patrimoniale identifiées au titre de l'article L. 151-19 du code de l'urbanisme est autorisée, dans les seuls cas suivants :

- Démolition(s) partielle(s) rendue(s) nécessaire(s) pour des travaux de mise en conformité avec des normes impératives (sécurité incendie, accessibilité pour des personnes handicapées, etc..).
- Démolition(s) partielle(s) ou totale rendue(s) nécessaire(s) pour les cas suivants :
 - o les constructions menaçant ruine en application du code de la construction et de l'habitation,
 - o ou d'immeuble insalubre en application du code de la santé publique,

Ces dispositions conditionnant la démolition ne s'appliquent pas aux extensions et autres ajouts postérieurs à la construction initiale qui n'adoptent pas une harmonie avec la construction principale.

2 - CARACTERISTIQUES URBAINES, ARCHITECTURALES, ENVIRONNEMENTALES ET PAYSAGERES

Isolation du patrimoine bâti

Les travaux d'isolation sont à privilégier par l'intérieur. En cas d'isolation par l'extérieur, les éléments de modénature existants (corniches, bandeaux, encadrements de fenêtres et portes, chaînage d'angles...) et les façades en pierre (pierre de taille, meulière...) sont à préserver.

Dispositions spécifiques relatives aux murs à protéger

Les murs remarquables doivent être réhabilités à l'identique (matériaux, appareillage, mise en œuvre). Leur démolition est interdite, sauf impératif technique comme la création ou l'agrandissement indispensable à l'accès pérenne à l'unité foncière (dans la limite d'un seul accès par unité foncière, sauf impossibilité technique dûment justifiée notamment pour la destination d'équipement d'intérêt collectif ou service public). La démolition pour accès temporaire à la parcelle (par exemple pour passage d'engins de travaux) ne peut être autorisée que s'il n'existe aucune autre solution technique (dans la limite d'un seul accès par unité foncière d'une largeur maximale de 3,50 mètres, sauf impossibilité technique dûment justifiée). La reconstruction en fin de travaux est obligatoire et à l'identique.

En cas d'effondrement subit d'un mur remarquable existant, sa reconstruction doit être assurée à l'identique.

Dispositions spécifiques relatives aux éléments de paysage historique

Tout élément de paysage historique identifié sur le plan de zonage doit être préservé. La vue doit être préservée. Toute construction principale y est interdite.

Dispositions spécifiques relatives à la grotte artificielle

Des grottes artificielles sont identifiées au plan de zonage. Leur préservation doit être assurée. Il est interdit de les combler.

Insertion des constructions à proximité du patrimoine bâti et extensions

Lorsqu'il existe sur l'unité foncière ou sur l'une des unités foncières contigus une construction repérée au titre de l'article L 151-19, les projets situés à proximité immédiate des bâtiments doivent être élaborés dans la perspective d'une mise en valeur de ce patrimoine.

Pour les éléments de patrimoine bâti repéré au titre de l'article L.151-19 du Code de l'urbanisme, toute extension ou construction nouvelle doit être implantée de façon à préserver les caractéristiques qui ont prévalu pour son recensement.

2 - CARACTERISTIQUES URBAINES, ARCHITECTURALES, ENVIRONNEMENTALES ET PAYSAGERES

TRAITEMENT ENVIRONNEMENTAL ET PAYSAGER DES ESPACES NON-BÂTIS ET ABORDS DES CONSTRUCTIONS

Patrimoine paysager et espaces paysagers à protéger (L.151-23 du Code de l'urbanisme)

Des « **espaces paysagers à protéger** » ont été identifiés sur le plan de zonage au titre 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, paysager ou écologique. Certains de ces éléments font l'objet de prescriptions spécifiques au sein des fiches annexées au présent règlement.

Les espaces verts à protéger doivent conserver leur aspect naturel et végétal : les plantations existantes doivent être maintenues. Le caractère perméable de la zone doit être préservé. Les clôtures en limites séparatives des espaces verts à protéger doivent être perméables à la petite faune.

Toute construction, aménagement, mouvements de sols ou les changements apportés au traitement des espaces extérieurs y est interdit, hormis :

- les travaux d'amélioration et le changement de destination des constructions existantes ;
- les extensions des constructions principales existantes, dans la limite d'un total de 20 m² d'emprise au sol de l'unité foncière à compter de la date d'application du présent règlement,
- une construction annexe
- des abris légers dans la limite de 30 m² d'emprise au sol
- les aménagements liés aux circulations douces de moins de 1,40 m de large, à condition qu'ils soient perméables,
- les aménagements, les constructions, installations et ouvrages techniques liés et nécessaires au fonctionnement des services publics ou d'intérêt collectif,
- les aménagements de renaturation de la Bièvre.

Les clôtures en limites séparatives des espaces verts à protéger doivent être perméables à la petite faune.

Traitement des espaces libres

Les espaces libres, et en particulier la marge de recul, doivent faire l'objet d'une composition paysagère soignée comprenant des éléments végétaux participant à l'insertion de la construction dans le site, à l'amélioration du cadre de vie, au renforcement de la biodiversité et à la gestion de l'eau pluviale.

Les espaces libres de construction et de circulation, en particulier en cœur d'îlot, doivent être traités en espaces végétalisés et plantés d'essences locales ou choisies parmi les espèces recommandées en annexe.

Afin de ne pas accentuer l'imperméabilisation des sols, il est recommandé que les espaces minéralisés soient de préférence sablés ou traités en revêtements perméables, limitant les espaces bitumés ou enrobés.

2 - CARACTERISTIQUES URBAINES, ARCHITECTURALES, ENVIRONNEMENTALES ET PAYSAGERES

Le traitement des espaces libres, et plus particulièrement des espaces arborés, devra tenir compte des recommandations de la Charte de l'arbre (en annexe du présent règlement).

Selon leur nature ou leur vocation (espaces de circulation, jardins, terrasses, bassins ...), le traitement paysager des espaces libres doit :

- Tenir compte de l'échelle du terrain et de l'organisation du bâti et être conçu comme un accompagnement ou un prolongement des constructions ;
- S'adapter à la nature du terrain (topographie, géologie, configuration, ...), y compris pour répondre à des problématiques de ruissellement ;
- Privilégier les espaces verts d'un seul tenant et la contiguïté avec les espaces libres végétalisés des terrains voisins ;
- Intégrer la gestion des eaux pluviales ;
- Permettre une amélioration du confort thermique du bâti.

Dès lors que la conception des constructions offre des vues ou des passages depuis l'emprise publique vers l'intérieur de l'îlot, doivent être privilégiés le maintien ou la création, des cours et jardins au droit des vues ou des passages de façon à ce qu'ils participent au paysage de la rue.

En cas d'implantation des constructions en retrait de l'alignement, au moins 50 % de la superficie de l'espace situé entre la construction et l'alignement doit être végétalisé.

Densité et diversité de plantations/végétalisation :

Les espaces de pleine terre doivent être plantés de différentes strates végétales (arbres de grand, moyen et petit développement, arbustes, plantes herbacées, grimpantes) dès lors que leur configuration et le caractère des espaces le permet. L'annexe du présent règlement présente une liste des essences d'arbres et d'arbustes à privilégier, ainsi qu'une liste des espèces invasives et allergènes à proscrire. Cette liste est susceptible d'évoluer notamment au regard des changements climatiques.

Les arbres plantés, nouveaux ou en remplacement d'arbres abattus, doivent au moment de la plantation avoir une hauteur d'au moins 2 mètres. La surface des espaces végétalisés doit permettre le développement des plantations en port libre. Les plantations d'arbres nouveaux ou l'implantation des constructions neuves à proximité d'arbres existants doivent respecter une distance minimale de 2 mètres entre le tronc de l'arbre et les façades.

Pour toute unité foncière présentant des espaces libres, il est doit être planté, ou préservé, au moins un arbre de haute tige par tranche de 100 m² d'espaces libres. Le nombre minimal est arrondi au nombre entier supérieur. Les arbres doivent être répartis sur le terrain et plantés dans un espace de pleine terre au moins égal à un cube de 2,50 mètres de côté, ou 12 m³. Les arbres doivent être plantés et entretenus dans des conditions leur permettant de se développer normalement.

2 - CARACTERISTIQUES URBAINES, ARCHITECTURALES, ENVIRONNEMENTALES ET PAYSAGERES

Les arbres de moyenne et haute tige doivent être plantés au minimum à 2 mètres des limites séparatives.

Pour toute plantation d'arbre de haute tige, un recul de 6 mètres minimum est imposé par rapport aux voies de chemin de fer. Ce recul est porté à 10 mètres minimum pour les arbres à feuilles caduques.

Les plantations ne dépassant pas 2 m de hauteur peuvent être implantées à 0,5 m des limites séparatives.

Plantations existantes

Les projets de constructions doivent être étudiés dans le sens d'une conservation maximale des plantations existantes sur l'unité foncière. L'abatage d'arbres existants ne peut être motivé que par des impératifs d'implantation de construction, de sécurité ou phytosanitaire justifiés par une étude spécifique et sera possible à condition qu'ils soient remplacés en nombre équivalent d'espèces indigènes et de troncs de circonférences minimales 12/14 centimètres mesurées à 1 mètre du sol. Ils devront être remplacés dans un délai de moins d'un an à compter de la délivrance de l'autorisation d'urbanisme.

L'implantation des bâtiments devra préserver au mieux les sujets les plus intéressants et pérennes.

Aires de stationnement

Les aires de stationnement extérieur comportant plus de quatre emplacements seront plantées à raison d'un arbre de haute tige au moins pour 50 m² de la superficie affectée à cet usage.

Il peut être dérogé à la plantation de ces arbres de haute tige dans le cas de l'installation d'ombrières de parking munies de panneaux photovoltaïques ou végétalisées.

Obligation de plantation / transition paysagère

Un rideau paysager végétalisé doit être constitué en limites séparatives en contact avec un terrain classé dans une zone désignée au PLU sous le sigle UE et UL.

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.

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.

2 - CARACTERISTIQUES URBAINES, ARCHITECTURALES, ENVIRONNEMENTALES ET PAYSAGERES

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. Y sont notamment interdits, les recouvrements du sol par tout matériau imperméable : ciment, bitume ainsi que les remblais.

Les accès aux propriétés et les cheminements y sont admis dans la mesure où ils ne compromettent pas la préservation des boisements existants et qu'ils sont perméables.

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 du code de l'urbanisme.

Protection des lisières de bois et de forêts

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

En dehors des sites urbains constitués :

Toute construction, est interdite dans la bande de 50 mètres de protection des lisières des massifs boisés de plus de 100 hectares identifiés sur le document graphique (plan de zonage). Toutefois, sont admis dans la marge des 50 mètres :

- la réfection des constructions existantes à la date d'approbation du présent PLU,
- les bâtiments à destination agricole ou d'exploitation forestière.

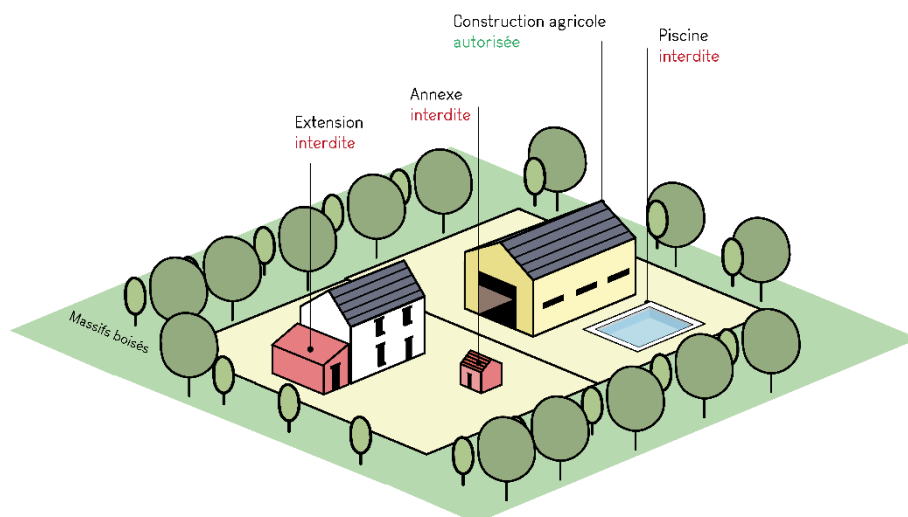


Schéma illustratif à titre indicatif

2 - CARACTERISTIQUES URBAINES, ARCHITECTURALES, ENVIRONNEMENTALES ET PAYSAGERES

À l'intérieur des sites urbains constitués :

Toute construction est interdite dans la bande de 50 mètres de protection des lisières des massifs boisés de plus de 100 hectares identifiés sur le document graphique (plan de zonage). Toutefois, sont admis dans la bande des 50 mètres :

- la réfection des constructions existantes à la date d'approbation du présent PLU,
- les extensions des constructions existantes à la date d'approbation du présent PLU, dans la limite de 20% de l'emprise au sol de la construction principale (possibilité maximale totale réalisées en une ou plusieurs fois) à compter de la date d'approbation du présent règlement,
- les équipements publics ou d'intérêt collectif,
- les constructions, à condition qu'elles ne soient pas implantées en direction du massif et qu'elles ne dépassent pas le front d'urbanisation existant. Toutefois, dans la configuration spécifique où les sites urbains constitués sont concernés par plusieurs lisières forestières qui se superposent, les constructions devront être implantées au plus proche de la voie,
- les constructions annexes.

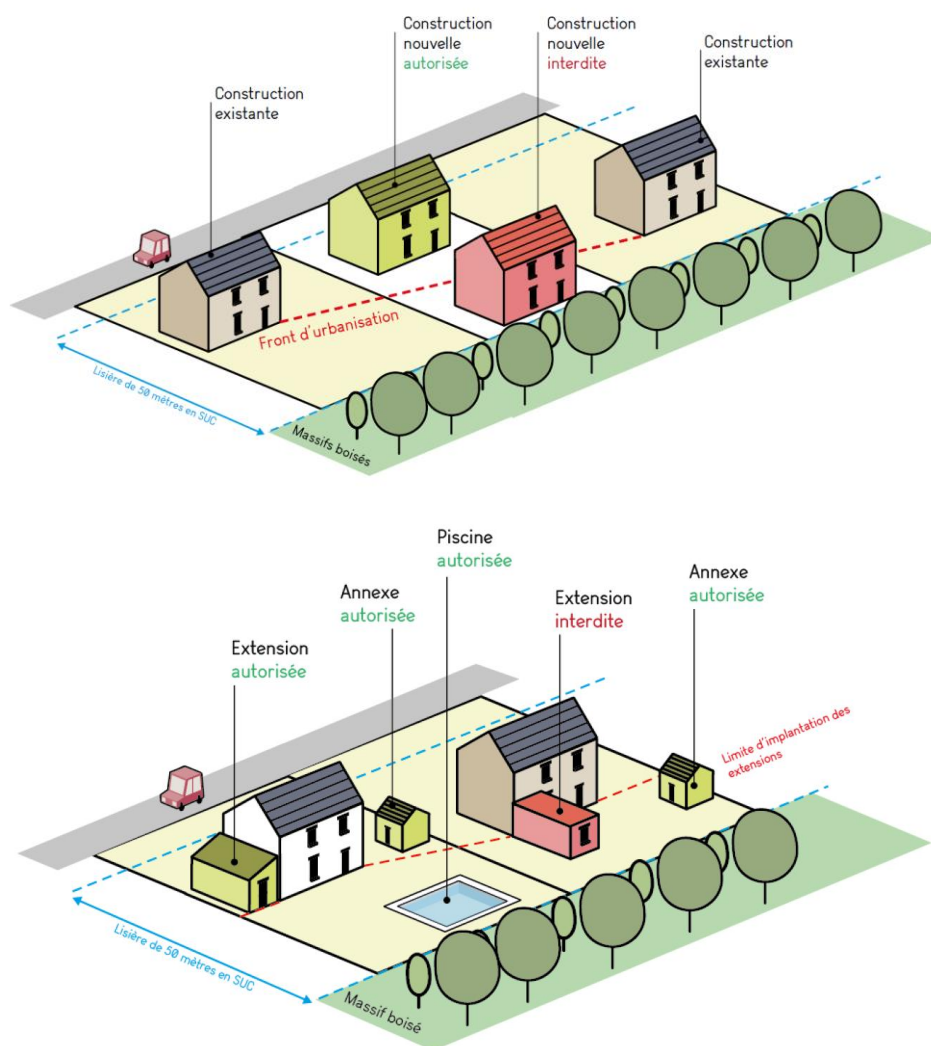


Schéma illustratif à titre indicatif

2 - CARACTERISTIQUES URBAINES, ARCHITECTURALES, ENVIRONNEMENTALES ET PAYSAGERES

Alignements d'arbres

Sont interdits les coupes et abattages d'arbres remarquables identifiés au titre de l'article L. 151-23 du code de l'urbanisme sur le document graphique, sauf pour des motifs sanitaires ou de sécurité des personnes et des biens dûment justifiés par un diagnostic sanitaire réalisé par un organisme indépendant et immédiatement assorti d'une exigence de replantation d'espèces qui présentent un développement similaire à l'âge adulte sur le terrain. Le format minimum à la plantation sera le suivant :

- Baliveau d'au moins 300/350 cm,
- ou arbre de grand développement d'au moins 15 m à l'âge adulte.

Il est interdit d'impacter le houppier ou le système racinaire de l'arbre ni de nuire à terme à son développement. Sont cependant admis les élagages justifiés pour des motifs sanitaires ou de sécurité des biens et des personnes, dans le strict respect des règles de la profession, sans altération de la pérennité de l'arbre et de son développement futur.

Par ailleurs, les accès aux propriétés devront expressément prendre en compte la présence des arbres ou plantations existantes. Toutefois s'il s'avère qu'il n'existe pas de solution alternative, même onéreuse, l'abattage devra être autorisé par le gestionnaire du domaine public sous réserve d'une « replantation » de compensation.

Certains de ces éléments font l'objet de prescriptions spécifiques au sein des fiches annexées au présent règlement.

Implantation à l'alignement

Des saillies en débords de l'alignement sont autorisées, après consultation du service voirie et sous réserve d'un accord de l'autorité gestionnaire de ce domaine public, et dans le respect des conditions cumulatives :

- Porter sur des voies ou emprises d'une largeur supérieure à 8 mètres,
- Ne pas dépasser de plus de 0,80 mètre par rapport à l'alignement,
- Être situées à 4,50 mètres au moins du sol,
- Ne pas constituer de surface de plancher.

Implantation par rapport aux limites séparatives

Tout dispositif technique à usage domestique, de type pompe à chaleur, et pompe de filtration de piscine, ..., doivent être implantés en retrait des limites séparatives. La distance minimale entre l'installation et tout point de la limite séparative doit être au moins égale à 4 mètres.

Les climatiseurs doivent être implantés en retrait des limites séparatives. La distance minimale entre l'installation et tout point de la limite séparative doit être au moins égale à 5 mètres.

Ces dispositifs devront intégrer un caisson acoustique, ceci dans le but de limiter les nuisances sonores éventuelles.

2 - CARACTERISTIQUES URBAINES, ARCHITECTURALES, ENVIRONNEMENTALES ET PAYSAGERES

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

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

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

Dans les zones humides 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, sauf pour les aménagements de renaturation de la Bièvre.

Toute zone humide, inventoriée ou non, doit également être protégée et sa gestion définie conformément aux éléments mentionnés dans le cadre du Schéma d'Aménagement et de Gestion de l'Eau (SAGE) de la Bièvre en vigueur.

Conformément au SAGE de la Bièvre approuvé en mars 2023, toute destruction de zone humide doit conduire à une compensation sur une surface égale à au moins 150 % de la surface impactée, dans le bassin versant de la Bièvre.

Implantation des constructions par rapport aux cours d'eau et plans d'eau

A proximité du tracé d'un cours d'eau canalisé ou non, un recul d'au moins 5 mètres de part et d'autre des berges du cours d'eau ou d'au moins 6 mètres de part et d'autre de l'axe de la canalisation pour les tronçons où le cours d'eau est canalisé doit être respecté.

Aucune implantation n'est autorisée :

- Soit à moins de 5 mètres de la tête de berge de la Bièvre et de ses bras et biefs,
- Soit à moins de 6 mètres de part et d'autre de l'axe de la canalisation pour les tronçons où le cours d'eau est canalisé, sauf constructions ou installations strictement nécessaires et indispensables à la gestion des risques hydrauliques.

3 - STATIONNEMENT

QUALITÉ URBAINE, ARCHITECTURALE, ENVIRONNEMENTALE ET PAYSAGÈRE

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

Les places de stationnement doivent avoir une dimension minimale de 2,50 mètres de largeur et de 5 mètres de longueur.

Les places réalisées en dehors des constructions doivent être perméables.

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

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

Les dimensions et pentes des places de stationnement accessibles aux personnes à mobilité réduite devront répondre, selon le cas, aux spécifications des réglementations en vigueur relatives à l'accessibilité aux personnes handicapées des *bâtiments* d'habitation collectifs et des maisons individuelles lors de leur construction ou relatives à l'accessibilité aux personnes handicapées des établissements recevant du public lors de leur construction et des installations ouvertes au public lors de leur aménagement.

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

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

Nombre minimal de places de stationnement :

Destinations	Sous-destinations	Règles de stationnement
HABITATION	Logement	1 place de stationnement par tranche entamée de 60 m² <i>surface de plancher</i> avec un minimum d'1 place par logement ; 1 place supplémentaire par tranche entamée de 60 m² de <i>surface de plancher</i> supplémentaire ; - Il est exigé, par le code de l'urbanisme, 1 place par logement social. Le nombre de places exigible de stationnement ne pourra excéder 3 places de stationnement par logement. A cette norme s'ajoute une place « visiteurs » pour la 1ère tranche de 5 à 10 logements créés, puis une supplémentaire par tranche de 10 logements complémentaires. En cas d'extension inférieure ou égale à 20 m², il ne sera pas demandé de création de place supplémentaire.
	Hébergement	Le nombre de places exigible doit être déterminé au cas par cas en tenant compte des besoins propres avec un minimum de : 1 place / chambre - Hébergement étudiant : 0,5 place / chambre.

3 - STATIONNEMENT

Destinations	Sous-destinations	Règles de stationnement
COMMERCES ET ACTIVITÉS DE SERVICES	Artisanat et commerce de détail	- Il n'est pas imposé de place de stationnement pour les commerces et les surfaces d'artisanat de moins de 80 m² de <i>surface de plancher</i>. - Pour les constructions supérieures à 80 m² de <i>surface de plancher</i> : 1 place de stationnement par tranche entamée de 30 m² de <i>surface de plancher</i>.
	Restauration	
	Activités de services où s'effectue l'accueil d'une clientèle	
	Hôtel	1 place de stationnement par chambre
	Autre hébergement touristique	1 place de stationnement par hébergement
	Cinéma	Le nombre de places exigible doit être déterminé au cas par cas en tenant compte des besoins propres.
AUTRES ACTIVITES DES SECTEURS SECONDAIRES ET TERTIAIRES	Industrie	Le nombre de places exigible doit être déterminé au cas par cas en tenant compte des besoins propres.
	Entrepôt	Le nombre de places exigible doit être déterminé au cas par cas en tenant compte des besoins propres.
	Bureau	À moins de 500 m d'un point de desserte de transport en commun structurante : maximum 1 place de stationnement par tranche entamée de 45 m² de <i>surface de plancher</i>. Au-delà d'un rayon de 500 m d'un point de desserte de transport en commun structurante : minimum 1 place de stationnement par tranche entamée de 55 m² de <i>surface de plancher</i>
ÉQUIPEMENTS D'INTERET COLLECTIF ET SERVICES PUBLICS		Le nombre de places exigible doit être déterminé au cas par cas en tenant compte des besoins propres créés par l'équipement. En cas de projet mêlant de la formation et de l'hébergement la règle la plus défavorable s'appliquera, à savoir par exemple un maximum de 0,5 place par hébergement étudiant le cas échéant.

3 - STATIONNEMENT

Dispositions communes à toutes les destinations de constructions :

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

En zones UA, il n'est pas fixé de règle dans le cadre de la restructuration/rénovation d'une construction existante, ou d'un changement de destination, ou d'une extension inférieure à 30 m² de surface de plancher nouvelle.

Dans les autres zones, en cas d'un changement de destination, les règles applicables à la nouvelle destination s'appliquent.

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

En application de l'article L. 151-33 du Code de l'urbanisme, lorsque le bénéficiaire du permis ou de la décision de non-opposition à une déclaration préalable ne peut pas satisfaire aux obligations résultant de l'alinéa précédent, il peut être tenu quitte de ces obligations en justifiant, pour les places qu'il ne peut réaliser lui-même, soit de l'obtention d'une concession à long terme dans un parc public de stationnement existant ou en cours de réalisation et situé à proximité du projet, soit de l'acquisition ou de la concession de places dans un parc privé de stationnement répondant aux mêmes conditions.

Obligations en matière de stationnement pour les véhicules électriques et hybrides (pour les bâtiments comprenant au moins 2 logements)

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

Article R113-6 à R113-10 du Code de la construction et de l'habitation

Le pré-équipement d'un emplacement de stationnement tel que défini à l'article L. 113-11 rend possible la mise à disposition de l'énergie électrique au point de recharge et est dimensionné en fonction de la puissance électrique nécessaire au déploiement ultérieur des points de recharge.

Les conduits mis en place pour le passage des câbles électriques sont dimensionnés pour autoriser un passage carré d'au moins 100 mm de côté.

L'énergie électrique est délivrée soit par un tableau général basse tension de l'installation électrique intérieure du bâtiment, situé en aval d'un point de livraison spécifique ou non à l'infrastructure de recharge des véhicules électriques, soit par un ouvrage du réseau public d'électricité situé sur l'emprise du bâtiment. Ces équipements ou ouvrages sont dimensionnés de façon à pouvoir alimenter au moins 20 % de la totalité des emplacements de stationnement, avec au minimum un emplacement.

La configuration des emplacements de stationnement pré-équipés est compatible avec la mise en place ultérieure d'un pilotage des points de recharge.

Un arrêté conjoint des ministres chargés de la construction et de l'énergie précise les modalités d'application du présent article.

[...]

3 - STATIONNEMENT

3 – Obligations en matière de stationnement vélo (hors 2 roues motorisées) pour tout bâtiment de 2 logements et plus (conformément à l'arrêté du 30 juin 2022) :

Destinations	Sous-destinations	Règles de stationnement vélo
HABITATION	Logement	Pour les constructions comprenant plus de 2 logements, il est demandé : - la réalisation d'un local à cycles clos et couvert d'une superficie minimale de 1,5 m² par emplacement avec minimum 3 m² par local, aménagé au rez-de-chaussée, à proximité de l'entrée principale. Il donnera dans la mesure du possible directement sur la <i>voie</i> 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 1 emplacement par logement pour les logements jusqu'à deux pièces principales au moins 2 emplacements par logement dans les autres cas
AUTRES ACTIVITES DES SECTEURS SECONDAIRES ET TERTIAIRES	Bureau	Au moins 1 place pour 10 employés , avec un minimum de 3 m ²
	Industrie	Au moins 1 place pour 10 employés , avec un minimum de 3 m ²
	Entrepôt	
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 – ÉQUIPEMENTS ET RÉSEAUX

DESSERTE PAR LES VOIES PUBLIQUES OU PRIVÉES

Accès

Pour être constructible, un terrain doit être accessible par une voie carrossable publique ou privée ouverte à la circulation publique, en bon état de viabilité, présentant des caractéristiques permettant de satisfaire aux exigences de la sécurité, de la défense contre l'incendie et de la protection civile dans les conditions définies au Code de l'urbanisme. Tout terrain enclavé est inconstructible, sauf si son propriétaire obtient un passage aménagé sur des fonds voisins, dans les conditions définies par l'article 682 du Code Civil. Aucun projet ne peut prendre accès sur les pistes cyclables, les sentiers touristiques, les chemins piétons et les voies express et les autoroutes. Lorsque le terrain est riverain de deux ou plusieurs voies publiques, l'accès sur celle de ces voies qui présentent une gêne ou un risque pour la circulation peut être interdit. La disposition des accès doit assurer la sécurité des usagers, et leurs abords doivent être dégagés de façon à assurer la visibilité. Les accès doivent être situés en des points les plus éloignés possibles des carrefours existants, des virages et autres endroits où la visibilité est mauvaise.

Pour chaque projet, il ne sera permis qu'un accès « véhicules » sur le domaine public ou sur les voies privées ouverte à la circulation générale. Cet accès ne devra pas excéder :

- 3,50 mètres de linéaire de la façade de terrain si celle-ci est inférieure ou égale à 10 mètres sur rue,
- 35% du linéaire de façade de terrain dans la limite de 5 mètres dans le cas contraire.

Cet accès devra être réalisé en limite de l'emprise de la voie, sauf s'il est imposé un recul pour des raisons de sécurité et de visibilité. Les places de stationnement du projet seront distribuées, à partir de cet accès, à l'intérieur de la parcelle. Les rampes d'accès aux aires de stationnement en sous-sol ne doivent pas entraîner de modifications dans le niveau des trottoirs et leur pente. La pente sera limitée à 5 % sur les 4 premiers mètres à partir de l'emprise publique. Le niveau des seuils de portails doit être établi de façon à ne pas générer de pente en travers imposante sur le trottoir (pente recommandée maximale de 2% pouvant aller ponctuellement jusqu'à 8% pour tenir compte de la pente de la voirie). Pour les constructions comportant plusieurs logements, un local ou emplacement adapté à la collecte sélective des ordures ménagères devra être accessible depuis la voie publique ou privée ouverte à la circulation publique.

En cas de création de tout nouvel accès à une unité foncière, la voirie existante devra être remise en état telle qu'elle l'était avant travaux.

Voirie

Les dimensions, formes et caractéristiques des voies publiques ou privées ouvertes à la circulation publique, existantes ou à créer, doivent être adaptées aux projets qu'elles doivent desservir.

Si le projet comporte au plus 3 logements et/ou moins de 200 m² de surface de plancher, la voie de desserte intérieure aura une largeur de 3 mètres minimum, si sa longueur est inférieure à 50 mètres ou si elle est à sens unique. Sinon ou dans le cas de voie en impasse, la largeur sera portée à au moins 5 mètres, et son extrémité sera aménagée de façon qu'un véhicule de défense incendie puisse y faire demi-tour (voir schéma en annexe avec dimensions minimum).

Des conditions particulières peuvent être imposées en matière de tracé, de largeur ou de modalités d'exécution dans l'intérêt de la circulation et de l'utilisation de certains terrains riverains ou avoisinants ou en vue de leur intégration dans la voirie publique communale.

4 – ÉQUIPEMENTS ET RÉSEAUX

DESSERTE PAR LES RÉSEAUX

Eau potable

L'alimentation en eau potable doit être assurée par le réseau public. Chaque construction doit disposer d'un branchement particulier et de compteurs individuels par logement ou activités, conformes à la réglementation en vigueur.

Assainissement

Eaux usées

Les collecteurs d'eaux usées conduisent les eaux usées domestiques, soit les eaux ménagères et les eaux vannes au réseau de transport aboutissant à l'unité de dépollution. Les eaux industrielles prétraitées et conformes aux normes de rejet peuvent y être admises sur autorisation.

À l'intérieur d'un même terrain, les eaux pluviales et les eaux usées doivent être recueillies séparément jusqu'en limite de propriété.

Une demande d'autorisation de raccordement devra impérativement être effectuée auprès des services techniques de la Communauté d'Agglomération Versailles Grand Parc (CAVGP). Les installations d'assainissement doivent être réalisées dans le respect des préconisations édictées dans le règlement communautaire d'assainissement de la CAVGP.

Dans les zones d'assainissement non collectif délimitées par le zonage annexé au PLU, ou pour les immeubles non raccordés au réseau d'assainissement collectif, les constructions doivent être équipées d'ouvrages d'assainissement non-collectif conformes aux règles techniques en vigueur et aux objectifs de protection des milieux naturels établis par la réglementation.

L'évacuation des eaux usées provenant des installations industrielles ou artisanales est subordonnée à une autorisation spéciale de déversement, définissant le prétraitement approprié conformément aux articles R.111-8 à R.111-12 du code de l'urbanisme, ainsi qu'à la conclusion si nécessaire d'une convention de déversement particulière.

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

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

Eaux pluviales

Les constructions et aménagements réalisés sur un terrain ne doivent pas faire obstacle au libre écoulement des eaux pluviales (article 640 et 641 du Code Civil).

Conformément au SAGE de la Bièvre et aux prescriptions du règlement communautaire de l'assainissement collectif de la Communauté d'Agglomération Versailles Grand Parc (CAVGP), joint en annexe sanitaire, l'objectif de gestion des eaux pluviales dans les secteurs urbanisés est le « zéro » rejet pluvial dans les réseaux d'eaux pluviales de la collectivité. L'infiltration sur l'unité foncière est la première solution recherchée. Au-delà des premiers 10mm de pluie, le rejet de l'excédent pourra être dirigé vers le milieu naturel après limitation de débit conforme aux préconisations SAGE de la Bièvre, sous réserve de justifier de l'impossibilité de gestion à la parcelle.

Le rejet des eaux pluviales au milieu naturel doit faire l'objet d'une l'autorisation des services compétents suivant la rubrique 2.1.5.0 de la nomenclature IOTA.

4 – ÉQUIPEMENTS ET RÉSEAUX

Les eaux pluviales collectées depuis les constructions, y compris sur les balcons, à partir des constructions et aménagements nouveaux, ne peuvent pas être rejetées sur la voie publique.

En cas d'extension ou d'aménagement d'une construction existante, le projet ne doit pas aggraver la situation au regard de l'imperméabilisation des sols. Des dispositifs appropriés peuvent être recherchés afin d'assurer la maîtrise des débits et l'écoulement des eaux pluviales et de ruissellement, en se rapprochant des normes édictées ci-dessus.

Les immeubles édifiés ou aménagés postérieurement à l'exécution des canalisations publiques de collecte d'eaux usées doivent y être raccordés avant que l'immeuble ne soit livré pour son usage définitif.

Tout nouveau raccordement ou toute modification d'un raccordement existant au réseau d'assainissement doit préalablement faire l'objet d'une demande d'autorisation (formulaire) à adresser à la Direction du Cycle de l'Eau de la Communauté d'Agglomération Versailles Grand Parc.

Les travaux de raccordement, y compris le branchement sous domaine public, sont à la charge des propriétaires conformément aux articles L.1331-1 et suivants du Code de la Santé Publique.

Aux fins de validation du raccordement, le bénéficiaire de ces travaux informe la Direction du Cycle de l'Eau de la Communauté d'Agglomération Versailles Grand Parc 15 jours avant leur exécution sous domaine public.

Toute création ou modification de branchement d'assainissement est soumise à la réalisation d'un contrôle de conformité du raccordement en domaine privé et en domaine public.

Les propriétaires des constructions neuves, réhabilitées, agrandies ou ayant changé d'affectation sont astreints à verser la Participation Financière à l'Assainissement Collectif (PFAC) conformément à la délibération de la Communauté d'Agglomération Versailles Grand Parc en vigueur à la date de signature du présent arrêté.

Les dispositions techniques applicables au projet de construction sont précisées dans l'avis du service d'assainissement annexé à l'avis sur demande d'autorisation d'urbanisme.

Il convient en outre de se référer au règlement du Schéma d'aménagement et de gestion des eaux (SAGE) de la Bièvre approuvé en mars 2023, qui contient des prescriptions en matière de gestion des eaux pluviales.

Autres réseaux

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

GESTION DES DÉCHETS

Toute construction ou installation doit être desservie par une voie publique ou privée dont les caractéristiques correspondent à sa destination, notamment les caractéristiques des accès doivent permettre de satisfaire aux règles minimales de desserte pour la collecte des ordures ménagères.

Tout projet (construction, division...) aboutissant à la création de plus de 2 logements, doit disposer d'un espace réservé pour recevoir les divers conteneurs liés à la collecte sélective des différents déchets. Un dispositif permettant de masquer les conteneurs depuis l'espace public est obligatoire.

Les règles relatives à la gestion des déchets ménagers sur l'agglomération de Versailles Grand Parc sont établies à travers le règlement de collecte annexé au PLU. De plus, le cahier des prescriptions techniques annexé au PLU complète en précisant les dispositions techniques relatives à la gestion des déchets ménagers.

4 – ÉQUIPEMENTS ET RÉSEAUX

Compostage :

Tout projet de moins de 4 logements doit permettre l'installation d'un composteur de 400 à 600 l (selon nombre de participants), soit environ 2m².

Tout projet de 5 logements et plus doit permettre l'installation d'une aire de compostage d'au moins 8 m².

Pour un dimensionnement plus précis en fonction du nombre de logement (taille et nombre des composteurs), il est nécessaire de consulter les services de la communauté d'agglomération de Versailles Grand Parc.



IV. DISPOSITIONS PARTICULIÈRES APPLICABLES AUX ZONES URBAINES

ZONE UA : SECTEUR HISTORIQUE

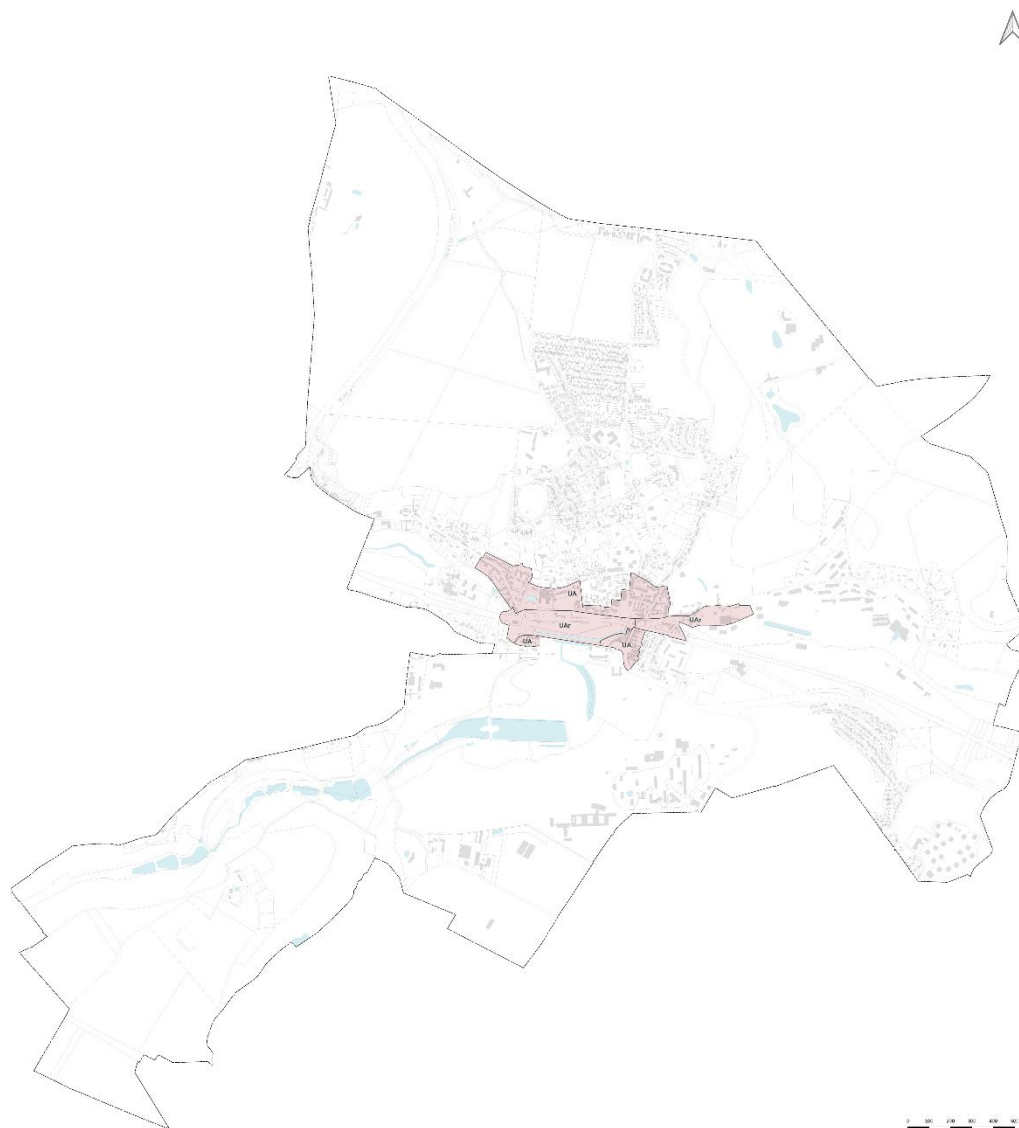
Cette zone correspond au cœur du village et du Petit Jouy. Il s'agit de la partie urbaine la plus dense de la Commune de Jouy-en-Josas.

Cette zone recouvre les territoires où les fonctions de centralité urbaine doivent être confortées et renforcées. Elles s'appuient sur le secteur historique (habitat ancien traditionnel à préserver, éléments de bâti remarquables) et les pôles économiques existants (rue Oberkampf et Gare de Jouy notamment).

Le secteur « UAr » correspond au projet « Cœur de Ville », qui concerne le sud de la rue Jean Jaurès et les terrains en friche au sud des voies ferrées ainsi que la « casse à Becquelin ». Il s'agit de la zone urbaine centrale dans laquelle ont été identifiés les enjeux forts de renouvellement urbain.

Le secteur « UAr » et une partie de la zone UA sont concernés par les Orientations d'Aménagement et de Programmation « Cœur de ville » et « Thabot Manufacture ».

Plan de délimitation de la zone



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

ZONE UA : SECTEUR HISTORIQUE

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

Sous-destinations	Interdites	Autorisées	Autorisées sous conditions particulières...
HABITATION			
Logement			En zone UA : - À condition que les projets ayant pour effet de créer 10 logements et plus comportent au moins 30% de logements sociaux, sauf dispositions renforcées figurant dans les O.A.P au sens de l'article 55 de la loi n° 2000-1208 du 13/12/2000 relative à la solidarité et au renouvellement urbains. Le nombre de logements à réaliser en application de ces pourcentages sera arrondi à l'entier supérieur. En zone UAr : - À condition que les projets ayant pour effet de créer 10 logements et plus comportent au moins 35% de logements sociaux, sauf dispositions renforcées figurant dans les O.A.P au sens de l'article 55 de la loi n° 2000-1208 du 13/12/2000 relative à la solidarité et au renouvellement urbains. Le nombre de logements à réaliser en application de ces pourcentages sera arrondi à l'entier supérieur.
Hébergement			
COMMERCES ET ACTIVITÉS DE SERVICES			
Artisanat et commerce de détail			
Restauration			
Commerce de gros			
Activités de services où s'effectue l'accueil d'une clientèle			- À condition que l'activité soit jugée compatible avec le voisinage du point de vue de l'environnement et des nuisances pouvant être générées lors de son exploitation.
Hôtel			- À condition que l'activité soit jugée compatible avec le voisinage du point de vue de l'environnement et des nuisances pouvant être générées lors de son exploitation.
Autre hébergement touristique			
Cinéma			
AUTRES ACTIVITÉS DES SECTEURS SECONDAIRES ET TERTIAIRES			
Industrie	Sauf dans les conditions exposées ci-contre		- Uniquement dans le périmètre de l'OAP Centre-Ville en lien avec le projet de la Cité de la Toile, à condition que l'activité soit jugée compatible avec le voisinage du point de vue de l'environnement et des nuisances pouvant être générées, et dans la limite de 100 m² de surface de plancher maximum ;
Entrepôt			
Bureau			
Centre de congrès et d'exposition			
Cuisine dédiée à la vente en ligne			

ZONE UA : SECTEUR HISTORIQUE

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

ZONE UA : SECTEUR HISTORIQUE

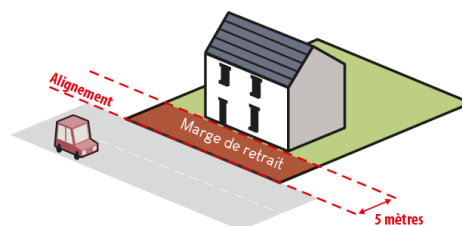
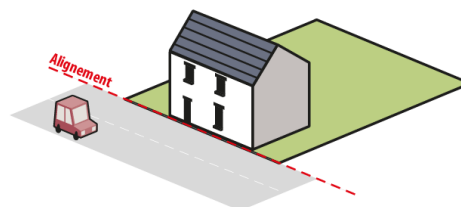
CHAPITRE 2 – CARACTERISTIQUES URBAINES, ARCHITECTURALES, ENVIRONNEMENTALES ET PAYSAGERES

2.1 - Implantation des constructions par rapport aux voies et emprises publiques

Lorsqu'une prescription de type « alignement obligatoire » ou « retrait obligatoire » est défini aux documents graphiques, les constructions seront implantées respectivement à l'alignement ou selon le recul indiqué sur le document graphique par le liseré sur la totalité de la façade sur rue du rez-de-chaussée (hors saillie de l'égout de toiture, des appuis de baie, et autres modénatures).

En l'absence d'un liseré au plan de zonage, les constructions doivent être implantées :

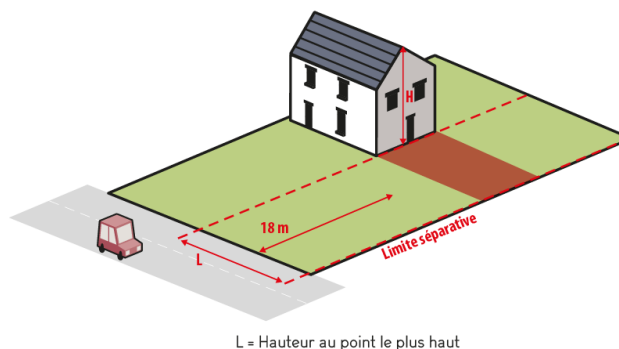
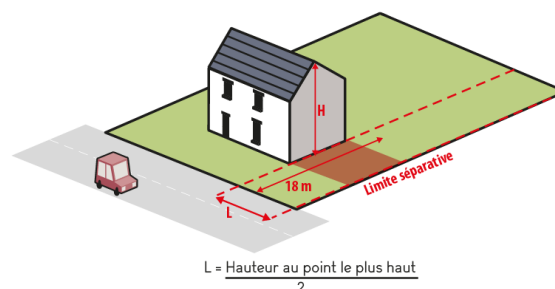
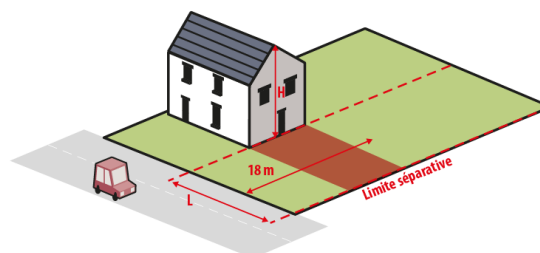
- soit à l'alignement,
- soit en retrait 5 mètres minimum des voies ou espaces publics existants ou à créer.



2.2- Implantation des constructions par rapport aux limites séparatives

Les constructions principales doivent être implantées :

- Dans une bande de 18 mètres mesurée depuis l'alignement de la rue : sur les limites séparatives ou en retrait d'au moins une limite séparative. En cas de retrait, la distance de retrait devra :
 - lorsque la façade comporte des vues : être au moins égale à la hauteur de la construction, avec une distance minimale de 4 mètres ($L=H$).
 - lorsque la façade ne comporte pas de vues : être au moins égale à la moitié de la hauteur de la construction, avec une distance minimale de 2,50 mètres ($L=H/2$).
 - Dans le cas de pignons, la distance à la limite séparative peut être réduite de 2 mètres, sans pouvoir être inférieure respectivement aux seuils précités.
- Au-delà de la bande de 18 mètres mesurée depuis l'alignement de la rue : à une distance égale à la hauteur de la construction, avec une distance minimale de 4 mètres.



ZONE UA : SECTEUR HISTORIQUE

En zone UAr :

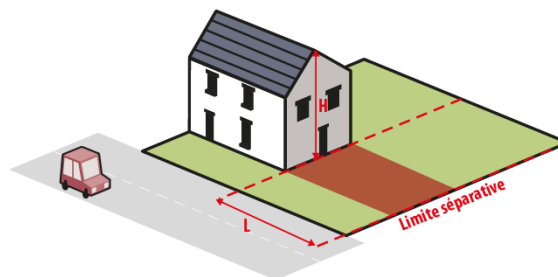
Les constructions principales doivent être implantées en retrait des limites séparatives. La distance de retrait devra :

- lorsque la façade comporte des vues : être au moins égale à la hauteur de la construction, avec une distance minimale de 4 mètres ($L=H$).
- lorsque la façade ne comporte pas de vues : être au moins égale à la moitié de la hauteur de la construction, avec une distance minimale de 2,50 mètres ($L=H/2$).

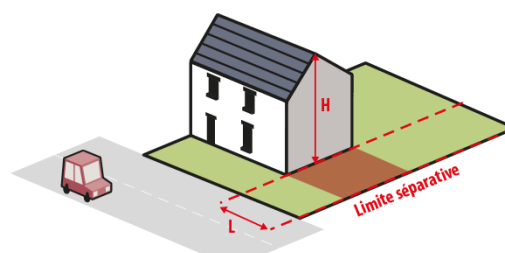
Une implantation sur les limites séparatives latérales ou de fond de parcelle est autorisée dans les cas suivants :

- Il sera permis l'édification en limite, au-delà de 18 mètres compté depuis l'alignement de la voie publique ou privée, contre héberge de bâtiments existants sur le fond voisin, de constructions ne dépassant en aucun sens (longueur, hauteur) les dimensions du bâtiment voisin,
- Lorsque la hauteur totale de la construction n'excède pas 3,50 mètres et la longueur cumulée accolée en limite(s) 6 mètres, ou 10 mètres, s'il s'agit d'un bâtiment implanté en angle de terrain.

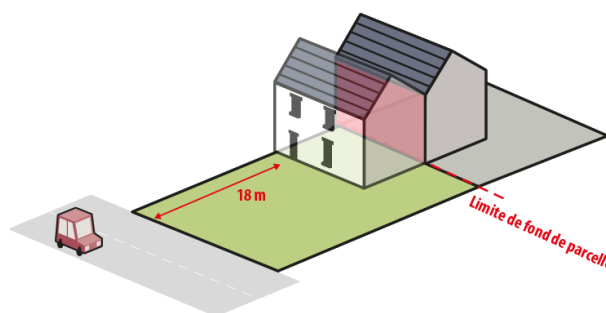
En zone UAr



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



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



ZONE UA : SECTEUR HISTORIQUE

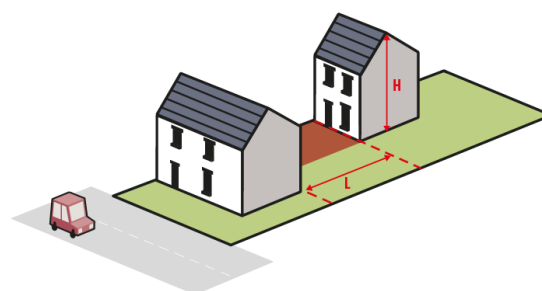
2.3 – Implantation des constructions sur une même unité foncière

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

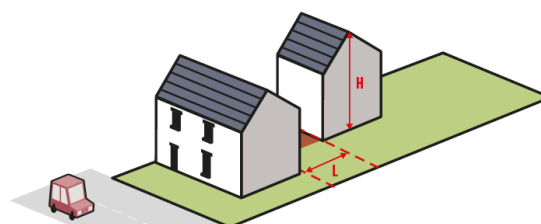
- lorsque la façade comporte des vues : au moins égale à la hauteur de la construction, avec une distance minimale de 4 mètres ($L=H$).
- lorsque la façade ne comporte pas de vues : être au moins égale à la moitié de la hauteur de la construction, avec une distance minimale de 2,50 mètres ($L=H/2$).

Les règles ci-dessus ne s'appliquent pas :

- Aux aménagements des constructions existantes, accompagnées ou non de changement de destination, dès lors qu'elles n'aggravent pas la non-conformité du présent règlement.



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



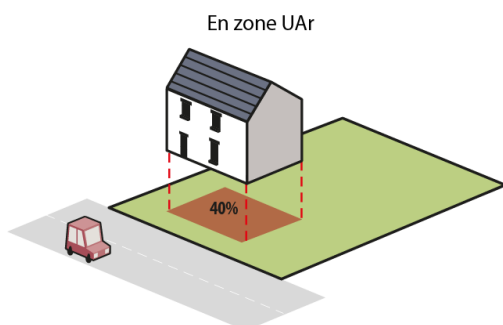
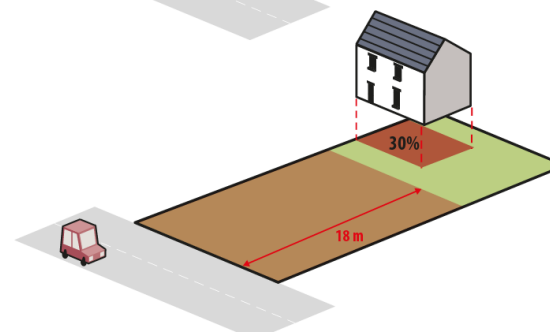
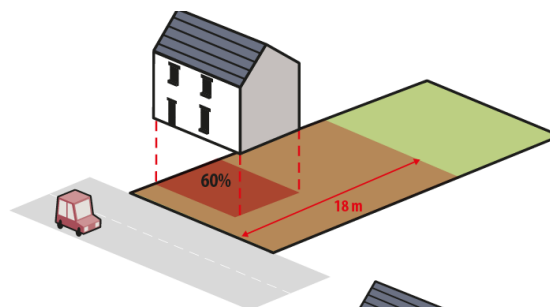
$L = \frac{\text{Hauteur au point le plus haut}}{2}$

2.4 - Emprise au sol maximale des constructions

Dans une bande de terrain comprise de l'alignement à 18 mètres : l'emprise au sol maximale des constructions ne pourra excéder 60% de la superficie du terrain comprise dans la bande.

Au-delà de la bande de 18 mètres à compter de l'alignement : l'emprise au sol maximale des constructions ne pourra excéder 30% de la superficie du terrain comprise dans la bande.

En zone UAr : l'emprise au sol maximale des constructions ne pourra excéder 40% de l'unité foncière.



En zone UAr

ZONE UA : SECTEUR HISTORIQUE

2.5 - Hauteur maximale des constructions

La hauteur maximale des constructions est fixée à :

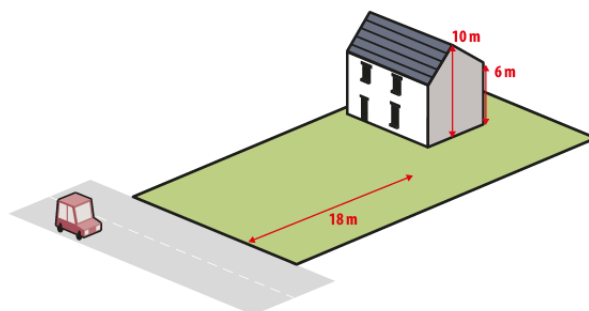
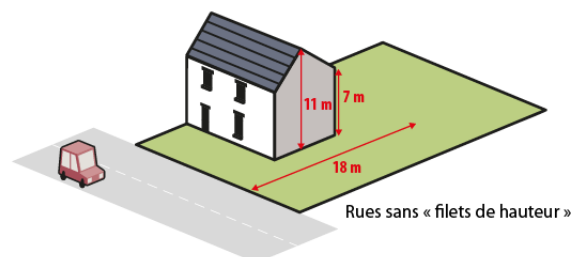
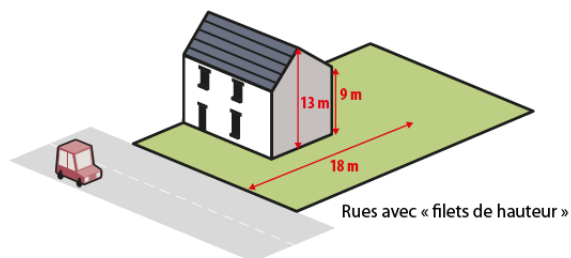
- Dans une bande de terrain comprise de l'alignement à 18 mètres, rues avec « filets de hauteur » inscrits au document graphique :
 - 9 mètres à l'égout du toit,
 - 13 mètres au faîtage.
- Dans une bande de terrain comprise de l'alignement à 18 mètres, rues sans « filets de hauteur » inscrits au document graphique :
 - 7 mètres à l'égout du toit,
 - 11 mètres au faîtage.
- Au-delà de la bande de 18 mètres :
 - 6 mètres à l'égout du toit,
 - 10,50 mètres à l'acrotère.

En zone UAr :

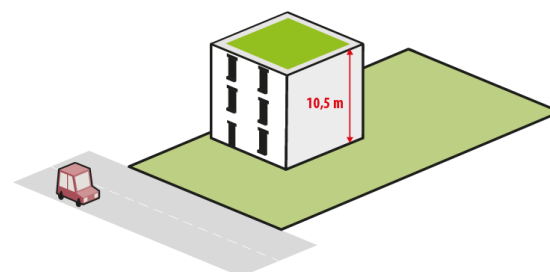
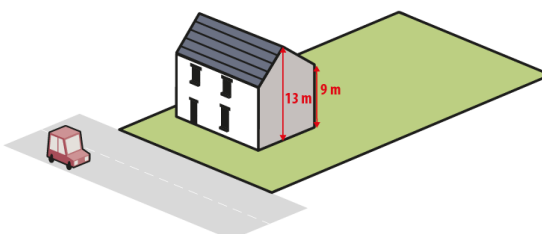
La hauteur maximale des constructions est fixée à :

- 9 mètres à l'égout du toit,
- 13 mètres au faîtage,
- 10,50 mètres à l'acrotère.

Des sur-hauteurs pourront être ponctuellement admises à condition que l'architecture comporte un épannelage de la construction. Ainsi, un maximum de 25% de l'emprise de la ou des construction(s) pourra voir sa hauteur portée, à condition qu'une proportion équivalente de l'emprise de cette ou ces construction(s) soit limitée à une hauteur de 9 mètres. Les attiques sont autorisés.



En zone UAr



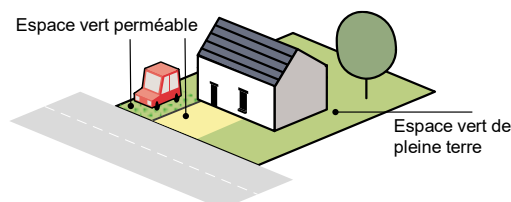
ZONE UA : SECTEUR HISTORIQUE

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

3.1 – Traitement des espaces libres

Il devra être aménagé des espaces en pleine terre sur une partie du terrain correspondant à au moins :

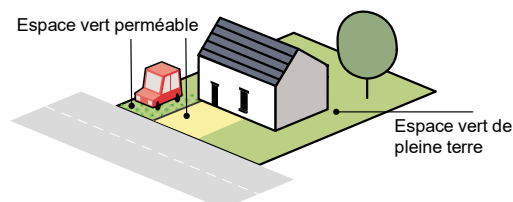
- Dans une bande de 18 mètres mesurée à partir de l'alignement : 20% de la superficie du terrain,
- Au-delà d'une bande de 18 mètres mesurée à partir de l'alignement : 30% de la superficie du terrain.



Il ne sera pas fixé de minimum dans le cas d'une réhabilitation d'une construction qui ne respecterait pas cette règle. Les travaux ne devront pas toutefois entraîner de diminution de la surface libre et plantée.

En zone UAr :

Il devra être aménagé des espaces en pleine terre sur une partie du terrain correspondant à au moins 40% de la superficie du terrain.



3.2 – Aspect extérieur des constructions

a) Dispositions générales :

Tout projet peut être refusé ou n'être accordé que sous réserve de l'observation de prescriptions particulières si les constructions concernées, par 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, ainsi qu'à la conservation des perspectives monumentales.

A l'intérieur des périmètres de protection des monuments historiques, des prescriptions plus restrictives peuvent être imposées par l'Architecte des Bâtiments de France.

La restauration et la réhabilitation des constructions anciennes doivent être conduites dans le respect de l'architecture de ces constructions.

L'architecture souhaitée pour la zone UA doit s'inspirer des caractères dominants de l'architecture locale en matière de volumétrie, de pentes de toitures, de proportions de percements, de matériaux et couleurs, sans que soient exclus des projets contemporains réinterprétant les dispositifs de l'architecture locale. Les projets doivent se préoccuper de l'échelle urbaine, du rapport à l'espace public, des couleurs et matériaux.

ZONE UA : SECTEUR HISTORIQUE

Obligation est faite de construire la façade avec les mêmes techniques et matériaux de parement, dans le cas où les constructions s'insèrent dans un ensemble architectural particulièrement homogène (voir identification au plan des éléments du paysage identifiés).

Dans le cadre d'une maison passive ou à énergie positive, justifiée par une étude thermique, l'aspect extérieur des constructions pourra être reconsidéré par rapport aux règles d'aspect extérieur du présent règlement.

Les dispositions édictées par le présent article pourront ne pas être imposées :

- En cas d'adjonction accolée ou non à une construction existante ou de son aménagement. Dans ce cas il sera admis que les matériaux et dimensions des ouvrages existants soient repris dans un souci d'harmonisation ;
- S'il s'agit d'équipements collectifs d'intérêt général ;
- Pour des constructions de facture contemporaine de qualité (voir glossaire et définition des termes employés).

b) Adaptation au sol :

L'adaptation au sol doit être particulièrement étudiée pour chaque projet. Les buttes artificielles dissimulant le soubassement des constructions sont interdites et les constructions, sauf impositions d'ordre hydrologique, doivent être adaptées à la topographie originelle du sol et non le sol aux constructions.

ZONE UA : SECTEUR HISTORIQUE

c) Toitures et couvertures :

Les toitures des constructions principales, des annexes, des extensions devront s'intégrer dans leur environnement proche et présenter une harmonie d'ensemble sur l'unité foncière. Les combles et toitures doivent présenter une simplicité de volume et une unité de conception.

La surface des superstructures ou éléments techniques en toitures ne doit pas excéder 10% de la surface de toiture.

Les paraboles seront adossées à des conduits de cheminée, et ne seront pas installées sur façade. Elles ne seront pas visibles depuis la voie donnant accès à la construction.

- Toitures en pente :

Elles seront comprises entre 35 et 50°.

Des pentes de toits plus faibles peuvent être autorisées pour :

- Les vérandas, dès lors que leur profondeur par rapport à la façade à laquelle elles sont accolées reste inférieure à 4 mètres,
- Les auvents et marquises,
- Les aménagements de places de stationnements couvertes,
- Les garages ou bâtiments annexes de faible dimension (<30m²),
- Les couvertures de piscines,
- Sur les parties de constructions inférieures à 20 m² d'emprise ou dans le cas de toitures Mansart existantes.

- Toitures terrasses :

Les terrasses et les toits terrasse ne seront pas exclus dans la mesure où ils ne dépassent pas 20 % (en projection horizontale) de la surface totale de toitures établies sur le terrain. Ce taux peut être dépassé en cas d'architecture d'exception. Toute toiture terrasse doit être composée d'un substrat d'épaisseur supérieure à 25 cm.

Elles feront alors l'objet d'un traitement qui, par leur volume, les matériaux, les couleurs et le traitement de l'acrotère, garantit une bonne insertion dans le site, et notamment pour la vue depuis l'espace public. Les relevés d'acrotère devront masquer depuis le domaine public les équipements techniques tels que trappes, moteurs de ventilation et superstructures.

De plus, le dernier niveau sera réalisé en « attique » avec un recul variable et non régulier d'au moins 2 mètres sur les façades visibles depuis le domaine public. Cet attique ne devra pas excéder 60% (en projection verticale) de la surface du bâtiment.

- Matériaux :

L'emploi en couverture des constructions de matériaux tels que plaques de fibro-ciment, tôles ondulées, shingle ou matériaux à caractéristiques non pérennes est interdit.

Les toitures à pente seront préférentiellement recouvertes de matériaux ayant l'aspect et la couleur de la tuile vieillie. Les couvertures en tuile seront réalisées de préférence en tuiles plates petit moule. Toutefois, pourront être autorisées les couvertures en zinc, bacs aciers laqués, ardoises à pureau droit, verre ou autre matériau noble, dès lors qu'elles seront en harmonie avec l'environnement immédiat.

Les débords de toit en rive d'égout seront de préférence traités en corniche moulurée.

ZONE UA : SECTEUR HISTORIQUE

S'agissant d'annexes ou d'extension, il pourra être fait usage de matériaux différents de ceux décrits ci-dessus, mais en harmonie d'aspect et de couleur avec ceux de la construction principale si celle-ci présente un caractère architectural particulier.

- Ouvertures :

L'éclairage des combles sera assuré par des ouvertures en lucarnes, par des châssis de toit, par des ouvertures en pignons de faibles dimensions.

Les lucarnes, seront de type traditionnel et devront comporter 2 versants de toiture symétriques au minimum et une ligne de faîtage horizontale. La somme de leurs largeurs ne doit pas excéder le tiers de la largeur du versant de toiture dans lequel elles s'insèrent.

Les châssis de toit seront de type encastré et disposés avec un ordonnancement cohérent avec les baies de façade. En façade sur rue leur dimension maximale sera de 80(l) x 120(h). Les stores extérieurs formant saillie ne sont pas admis.

Les outeaux (frontons triangulaires) sont interdits.

d) Façades

Les différents murs d'un bâtiment ou d'un ensemble de bâtiments, aveugles ou non, visibles ou non d'une voie publique, doivent présenter une simplicité de volumes et une unité d'aspect et de matériaux, compatibles avec l'harmonie du site urbain.

Sur les façades implantées à l'alignement des voies existantes : pour les loggias, appuis de fenêtres ou de porte-fenêtre un débord de 10 centimètres maximum sera autorisé par rapport au nu extérieur de façade. Un débord de toiture maximal de 30 centimètres est autorisé.

Les linéaires de bâtiments de plus de 17,50 mètres devront faire l'objet de séquences et de traitements architecturaux différenciés.

- Parements extérieurs :

Les couleurs des matériaux de parement et des peintures extérieures doivent s'harmoniser entre elles et avec l'environnement de la construction. Le choix des couleurs sera constaté sur un échantillon réel.

Lors des ravalements ou transformations, les modénatures (corniches, bandeaux, appuis...) ainsi que les ornements de façades (sculptures, céramiques, plaques, marquises, anciennes devantures...) seront conservés, remis en état ou restaurés à l'identique, dès lors qu'il s'agit d'éléments architecturaux qui le rattachent à un style ou à une époque spécifique.

Sur les murs et ouvrages en pierre de taille ou briques prévus pour rester apparents, l'enduit ou la peinture autres que le badigeon ou le lait de chaux (possibles dans certains cas), sont interdits.

Les pierres ou briques dégradées ou manquantes doivent être remplacées par des éléments identiques, en respectant la finition et l'appareillage d'origine.

Les moellons (meulière) peuvent recevoir soit un enduit couvrant, soit un enduit à pierres vues affleurant la tête des moellons. Il pourra également être demandé la conservation des façades constituées d'un « rocaillage » en meulières.

Pour les enduits, il convient d'utiliser des finitions traditionnelles comme l'enduit taloché, brossé, projeté au balai, listels en enduit lissé à la jonction entre enduit courant et cadre de baies, enduit lissé en soubassement, en chaînes d'angle et d'utiliser les gammes colorées allant du blanc-jaune pâle aux ocres rouges.

ZONE UA : SECTEUR HISTORIQUE

Pour les bâtiments anciens, les enduits doivent être réalisés au mortier de chaux aérienne et sable. Proscrire l'emploi du ciment et des chaux hydrauliques. Le badigeon de chaux pourra être préconisé pour harmoniser les matériaux de façade.

Le revêtement des parois verticales des bâtiments par un matériau non traditionnel (tel que pierre, enduit, briques) ne pourra être admis que dans le cadre d'une composition architecturale soignée. Vêtures, façades rideaux ou habillages bois ne seront acceptés que s'ils participent à l'harmonie globale avec le reste du bâtiment et des avoisinants.

Sont interdits :

- L'emploi à nu de matériaux destinés à être recouverts (carreaux de plâtre, brique creuse, parpaing, etc.) ;
- Les imitations de matériaux telles que faux bois, fausses briques ou fausses pierres, ainsi que tout pastiche d'une architecture archaïque ou étrangère à la région.

- Percements :

Dans le cas de façades visibles de la voie publique donnant accès à la construction, les baies principales (portes et fenêtres) des bâtiments d'habitation seront préférentiellement d'une hauteur supérieure à leur largeur.

Des dispositions différentes seront admises pour des baies de petite dimension (largeur inférieure ou égale à 60 centimètres et hauteur inférieure ou égale à 1.00 mètre), ainsi que pour les baies des lucarnes, pour des loggias, pour des portes cochères et portails de grandes dimensions (en rez-de-chaussée uniquement), pour les baies en rez-de-chaussée des façades commerciales. Ces dernières seront interrompues au droit des murs mitoyens et séparatifs ; leur géométrie sera en proportion harmonieuse avec les ouvertures situées en étage et leurs menuiseries en bois peint ou en aluminium laqué.

La création de nouveaux percements dans un bâtiment ancien doit obligatoirement reprendre les proportions, le rythme de ceux existants et s'intégrer à la composition des façades.

Pour les encadrements de baies, le matériau et l'appareillage des baies anciennes traditionnelles doivent être respectés ou réinterprétés dans la même logique (appareillages, hauteurs d'assises, linteaux, appuis, profil des moulurations...).

- Menuiseries et ferronneries :

Les menuiseries seront réalisées préférentiellement en bois peint de couleur pastel (blanc cassé, gris, bleu, vert, tilleul) ou foncées (brun rouge foncé, vert bouteille...). Dans le cas de PVC, il sera beige ou gris clair préférentiellement au blanc.

Les fenêtres peuvent être plus claires que les volets mais dans la même couleur (camaïeu).

Les portes et ferronneries (garde-corps, grilles et portails) sont généralement de couleurs foncées, sauf les pentures qui doivent être de la même couleur que les volets.

Les menuiseries seront impérativement implantées en retrait d'au moins 15 centimètres du nu extérieur de la façade.

Les garde-corps seront réalisés en métal peint, de préférence sur mesure, selon une conception originale

L'occultation sera assurée par des volets battants en façades. Les volets seront préférentiellement en bois peint, soit pleins à barres horizontales sans écharpes obliques, soit, persiennés à la française, avec les lames affleurantes au cadre. Les persiennes en accordéon se repliant sur les tableaux de baies sont interdites sauf sur les extensions ou réhabilitations de constructions en comportant déjà.

ZONE UA : SECTEUR HISTORIQUE

Les volets roulants sont interdits, sauf dans le secteur des anciennes friches ferroviaires et de l'ancienne casse située 21 rue de la Libération. Lorsqu'ils sont admis, les coffres de volets roulants ne doivent pas être visibles (intégrés dans l'épaisseur du linteau).

e) Clôtures

En bordure des voies, les clôtures devront être conçues de manière à s'harmoniser avec la ou les constructions existantes sur la propriété ou dans le voisinage immédiat. Un recul des clôtures jusqu'à 5 mètres par rapport à la voie est admis pour faciliter le stationnement sur l'espace privatif non clos.

Leur hauteur totale ne devra pas excéder 2,00 mètres par rapport au niveau du sol du terrain sur lequel elles sont établies sauf à prolonger une clôture existante. Un dépassement de hauteur de 20 centimètres maximum sera admis pour les piliers d'encadrement des portails et pour les clôtures établies sur terrains en pente (nécessité de décrochements successifs).

La partie supérieure des clôtures et des portails sera droite et non pas ondulante.

Les murs comporteront un couronnement en tuiles, en briques, ou en pierres plates.

Les clôtures seront constituées :

- soit d'un mur en maçonnerie pleine en pierres apparentes rejointoyées (meulières) ou recouvert d'un enduit dont l'aspect sera en harmonie avec les murs de clôture ou les constructions avoisinantes ;
- soit d'un barreaudage métallique disposé verticalement sur un soubassement maçonné (grilles avec ou sans tôle de confidentialité). Elles seront doublées par une haie vive.

Les clôtures existantes pourront être prolongées avec des matériaux similaires aux existants.

L'emploi de plaques de béton non revêtues d'enduit, et de fils de fer barbelés est prohibé, tant en bordure de voies qu'en limites séparatives.

A l'occasion d'une demande d'autorisation d'urbanisme, il pourra être exigé que les clôtures composites ou précaires ou pénalisantes soient remplacées par des clôtures répondant aux prescriptions ci-dessus. L'usage des matériaux d'aspect PVC et de tout autre matériau composite est interdit.

En cas de réalisation sur une propriété d'une installation classée, d'un dépôt en plein air ou couvert de quelle que nature que ce soit, ladite propriété sera entièrement clôturée, tant en bordure de voies que sur ses limites séparatives. La clôture sera opaque et aura une hauteur minimale de 2,00 mètres, afin d'assurer un écran visuel efficace.

En cas de ruine, ces clôtures devront être reconstituées à l'identique.

En limite séparative, leur hauteur totale ne devra pas excéder 2,00 mètres par rapport au niveau du sol du terrain sur lequel elles sont établies. Elles devront respecter les obligations du code civil.

En bordure de voies et en limites séparatives, dans les zones inondables, elles ne devront pas faire obstacle au libre écoulement des eaux.

ZONE UA : SECTEUR HISTORIQUE

f) Devantures commerciales

La Commune de Jouy-en-Josas est dotée d'un Règlement Local de Publicité (R.L.P), approuvé le 17 novembre 2020.

Les devantures commerciales doivent respecter le style, les proportions et le rythme architecturaux des immeubles auxquels elles s'intègrent. Notamment elles ne doivent pas masquer des éléments destinés à être vus : jambages, bandeaux, linteaux... Les façades commerciales doivent être établies dans la seule hauteur du rez-de-chaussée.

Les devantures bois seront privilégiées. Pour les menuiseries, doivent être recherchées des couleurs claires et douces (beige, taupe...), ou plus foncées (gris sombre, vert kaki...) toujours en harmonie avec le bâti sur lesquelles elles sont installées.

Pour les menuiseries, doivent être recherchées des couleurs claires et douces (beige...), ou foncées (marine, bordeaux, vert bouteille...).

g) Vérandas

Les vérandas peuvent être autorisées, si elles ne dénaturent pas le caractère du bâtiment sur lequel elles s'appuient (proportions, volumétrie, matériaux...). L'implantation sera acceptée de façon privilégiée sur la façade arrière des constructions.

Les vérandas sont vitrées sur au moins un côté selon l'implantation avec les propriétés voisines.

h) Citernes

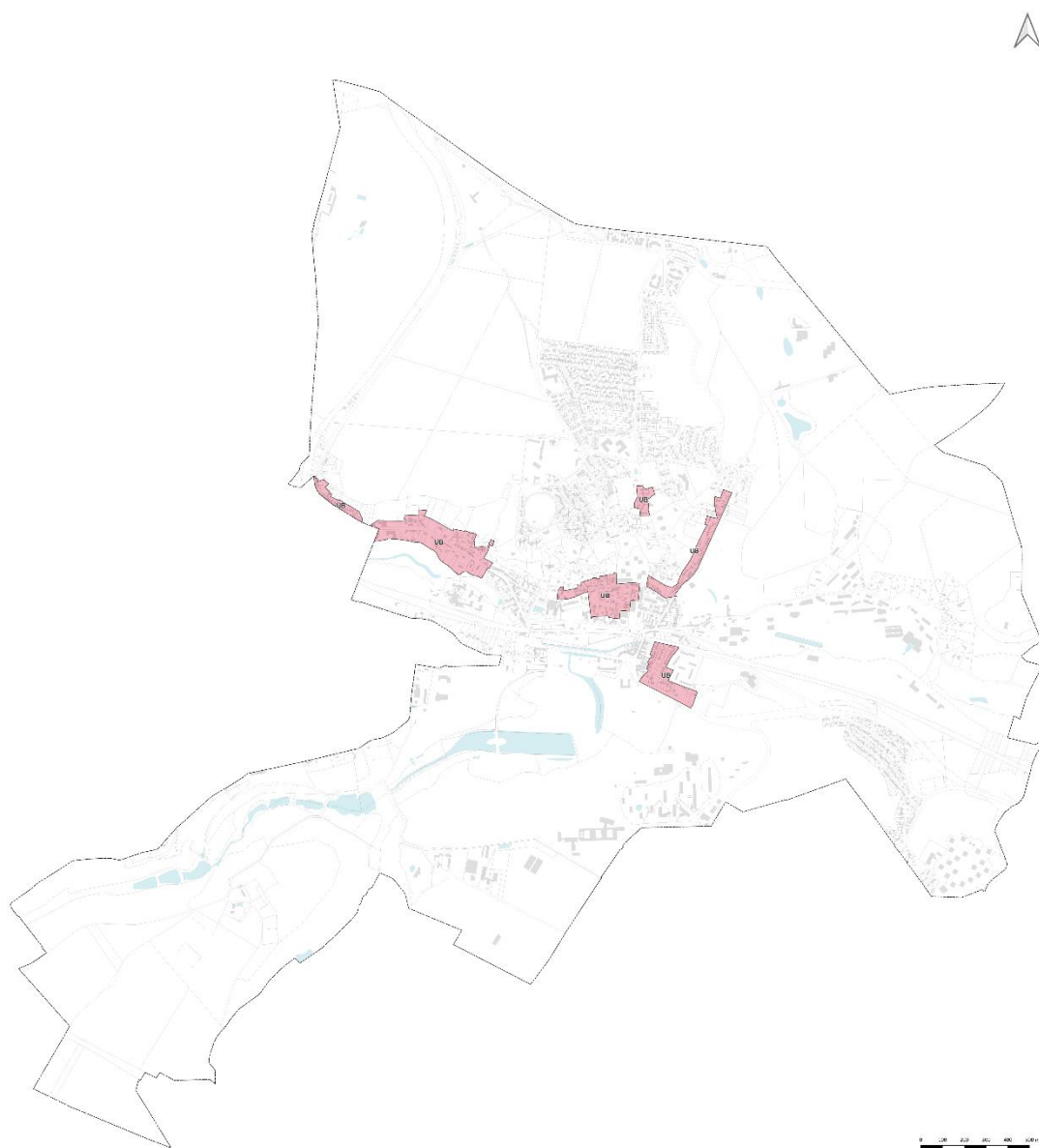
Les citernes de gaz liquéfié, de mazout, de récupération d'eaux pluviales doivent être non visibles de la rue.

ZONE UB : ZONE URBAINE PERICENTRALE ANCIENNE

Cette zone correspond aux secteurs à dominante résidentielle individuelle. Il s'agit de la zone urbaine péricentrale ancienne et de moindre densité, au bâti semi-traditionnel.

La zone UB est concernée par l'OAP du « Petit Jouy ».

Plan de délimitation de la zone



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

ZONE UB : ZONE URBAINE PÉRICENTRALE ANCIENNE

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

Sous-destinations	Interdites	Autorisées	Autorisées sous conditions particulières...
HABITATION			
Logement			- À condition que les projets ayant pour effet de créer 10 logements et plus comportent au moins 30% de logements sociaux. Le nombre de logements à réaliser en application de ces pourcentages sera arrondi à l'entier supérieur.
Hébergement			
COMMERCE ET ACTIVITÉS DE SERVICES			
Artisanat et commerce de détail			
Restauration			
Commerce de gros			
Activités de services où s'effectue l'accueil d'une clientèle			- À condition que l'activité soit jugée compatible avec le voisinage du point de vue de l'environnement et des nuisances pouvant être générées lors de son exploitation ;
Hôtel			- À condition que l'activité soit jugée compatible avec le voisinage du point de vue de l'environnement et des nuisances pouvant être générées lors de son exploitation ;
Autre hébergement touristique			
Cinéma			
AUTRES ACTIVITÉS DES SECTEURS SECONDAIRES ET TERTIAIRES			
Industrie	Sauf dans les conditions exposées ci-contre		- Uniquement dans le périmètre de l'OAP Petit Jouy, à condition que l'activité soit jugée compatible avec le voisinage du point de vue de l'environnement et des nuisances pouvant être générées, et dans la limite de 100 m ² de surface de plancher maximum ;
Entrepôt			
Bureau			- À condition que l'activité soit jugée compatible avec le voisinage du point de vue de l'environnement et des nuisances pouvant être générées lors de son exploitation ;
Centre de congrès et d'exposition			
Cuisine dédiée à la vente en ligne	Sauf dans les conditions exposées ci-contre		- Uniquement dans le périmètre de l'OAP Petit Jouy, à condition que l'activité soit jugée compatible avec le voisinage du point de vue de l'environnement et des nuisances pouvant être générées, et dans la limite de 100 m ² de surface de plancher maximum ;

IV. DISPOSITIONS COMMUNES APPLICABLES AUX ZONES URBAINES

ZONE UB : ZONE URBAINE PERICENTRALE ANCIENNE

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

ZONE UB : ZONE URBAINE PERICENTRALE ANCIENNE

CHAPITRE 2 – CARACTERISTIQUES URBAINES, ARCHITECTURALES, ENVIRONNEMENTALES ET PAYSAGERES

2.1 - Implantation des constructions par rapport à l'alignement

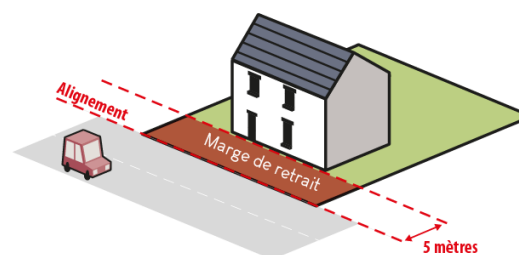
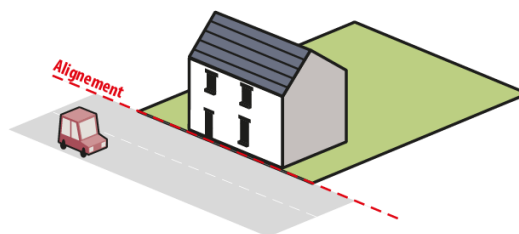
Lorsqu'une prescription de type « alignement obligatoire » ou « retrait obligatoire » est défini aux documents graphiques, les constructions seront implantées respectivement à l'alignement ou selon le recul indiqué sur le document graphique par le liseré sur la totalité de la façade sur rue du rez-de-chaussée (hors saillie de l'égout de toiture, des appuis de baie, et autres modénatures).

En l'absence d'un liseré au plan de zonage, les constructions doivent être implantées :

- soit à l'alignement
- soit en retrait 5 mètres minimum des voies ou espaces publics existants ou à créer.

Afin de permettre le maintien des alignements d'arbres existants identifiés au plan de zonage, les constructions doivent s'implanter en retrait d'au moins 8 mètres par rapport à l'alignement actuel ou futur.

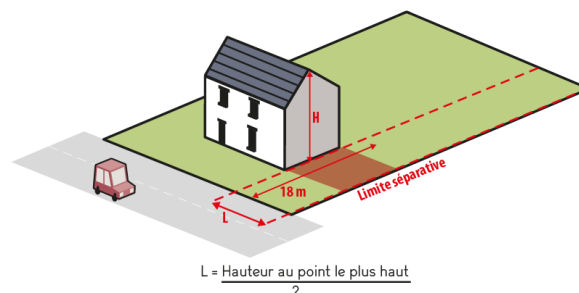
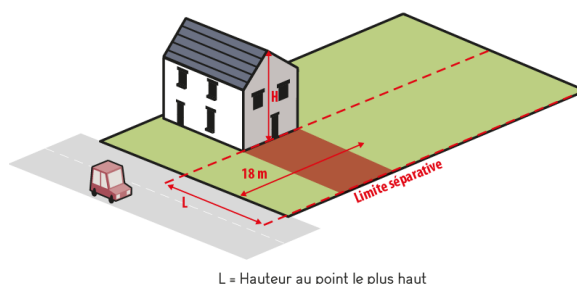
Dans tous les cas de retrait partiel ou total de l'alignement, la continuité visuelle depuis la voie publique devra être assurée par l'édification, simultanément avec celle de la construction, d'une clôture ou d'élément(s) de façades implantés sur cet alignement et conforme aux dispositions de l'article UB11 ci-après.



2.2- Implantation des constructions par rapport aux limites séparatives

Les constructions principales doivent être implantées :

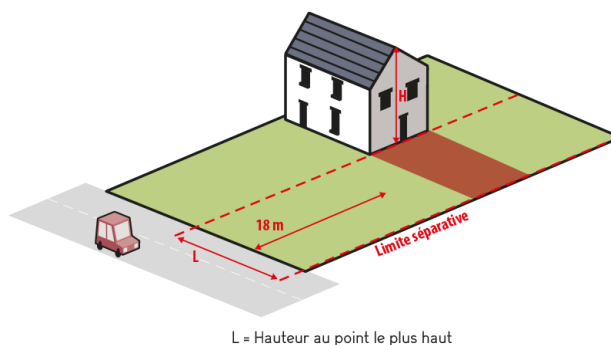
- Dans une bande de 18 mètres mesurée depuis l'alignement de la rue : soit sur au moins une des limites séparatives, soit en retrait. La distance de retrait devra :
 - lorsque la façade comporte des vues : être au moins égale à la hauteur de la construction, avec une distance minimale de 4 mètres ($L=H$).
 - lorsque la façade ne comporte pas de vues : être au moins égale à la moitié de la hauteur de la construction, avec une distance minimale de 2,50 mètres ($L=H/2$).



ZONE UB : ZONE URBAINE PERICENTRALE ANCIENNE

- Dans le cas de pignons, la distance à la limite séparative peut être réduite de 2 mètres, sans pouvoir être inférieure respectivement aux seuils précités.
- Au-delà de la bande de 18 mètres mesurée depuis l'alignement de la rue : à une distance égale à la hauteur de la construction, avec une distance minimale de 4 mètres.

Dans le cas de pignons (voir glossaire et définition des termes employés), la distance à la limite séparative peut être réduite de 2 m sans pouvoir être inférieure respectivement aux seuils précités. Cette disposition concerne exclusivement les murs formant pointe de pignon (toiture à pente) et ne s'applique pas aux façades de construction en toit terrasse.



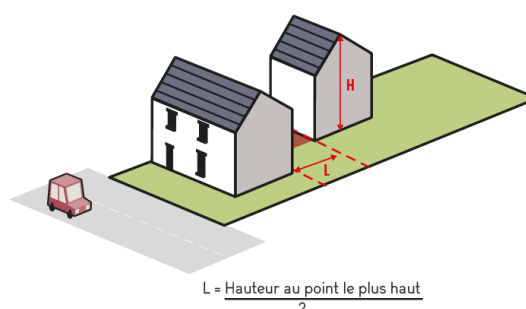
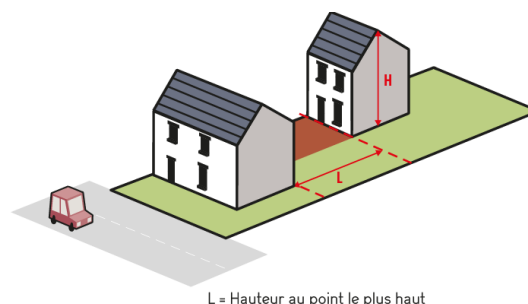
2.3 – Implantation des constructions sur une même unité foncière

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

- lorsque la façade comporte des vues : au moins égale à la hauteur de la construction, avec une distance minimale de 4 mètres ($L=H$).
- lorsque la façade ne comporte pas de vues : être au moins égale à la moitié de la hauteur de la construction, avec une distance minimale de 2,50 mètres ($L=H/2$).

Les règles ci-dessus ne s'appliquent pas :

- Aux aménagements des constructions existantes, accompagnées ou non de changement de destination, dès lors qu'elles n'aggravent pas la non-conformité du présent règlement ;



ZONE UB : ZONE URBAINE PERICENTRALE ANCIENNE

2.4 - Emprise au sol maximale des constructions

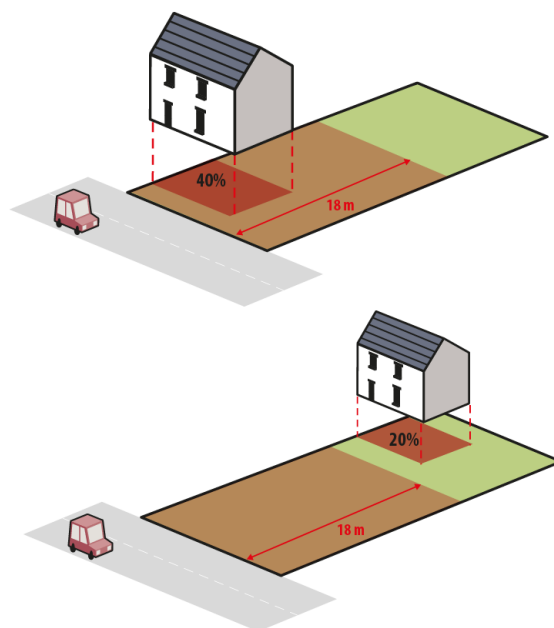
Dans une bande de terrain comprise de l'alignement à 18 mètres : l'emprise au sol maximale des constructions ne pourra excéder 40% de la superficie du terrain comprise dans la bande.

Au-delà de la bande de 18 mètres à compter de l'alignement : l'emprise au sol maximale des constructions ne pourra excéder 20% de la superficie du terrain comprise dans la bande.

Dispositions particulières :

Les règles ci-dessus énoncées ne s'appliquent pas :

- Aux constructions existantes dont l'emprise au sol ne respecte pas les règles ci-dessus. Dans ce cas, seuls des travaux de surélévation, dans la limite de la hauteur maximale autorisée à l'article UB2.5, sont autorisés dans le prolongement vertical des murs existants ;
- Aux d'équipements techniques liés à la sécurité, à un service public, à la distribution d'énergie tels que les transformateurs ;
- Aux travaux qui ont pour objet une amélioration de la performance énergétique des constructions via une isolation par l'extérieur. Dans le cas d'isolation de constructions situées à l'alignement, les travaux sont soumis à autorisation d'occupation du domaine public.

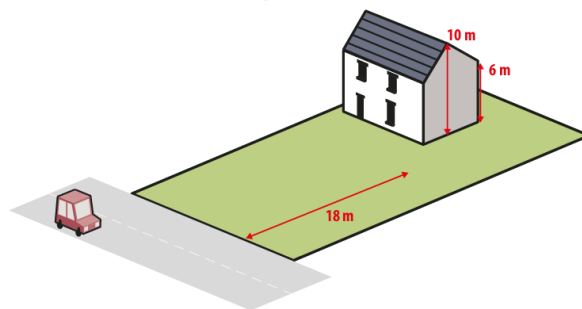
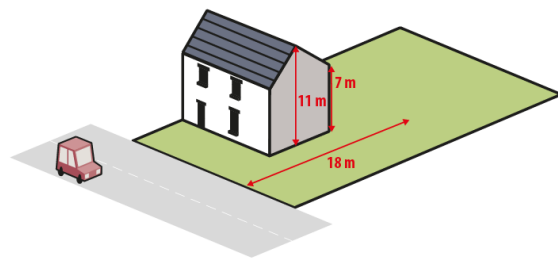


ZONE UB : ZONE URBAINE PÉRICENTRALE ANCIENNE

2.5 - Hauteur maximale des constructions

La hauteur maximale des constructions est fixée à :

- Dans une bande de terrain comprise de l'alignement à 18 mètres :
 - 7 mètres à l'égout du toit,
 - 11 mètres au faîtage.
- Au-delà de la bande de 18 mètres :
 - 6 mètres à l'égout du toit,
 - 10 mètres au faîtage.



Dispositions particulières :

Le rez-de-chaussée des constructions devra s'implanter à une hauteur inférieure ou égale à 0,50 mètre du sol existant avant travaux, sauf impossibilité d'ordre hydrologique (dont zones inondables) ou topographique (terrains en pente).

Les règles ci-dessus ne s'appliquent pas aux extensions horizontales ne dépassant pas 20% de la surface de plancher ou de l'emprise au sol pré-existante, accompagnés ou non de changement de destination. Dans le cas d'extension, la hauteur maximale de référence sera celle du bâtiment préexistant auquel elle est accolée.

ZONE UB : ZONE URBAINE PÉRICENTRALE ANCIENNE

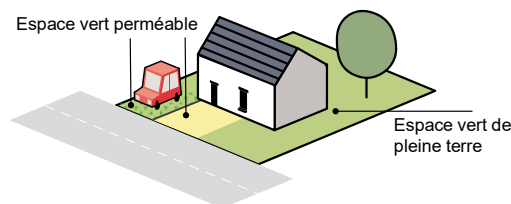
CHAPITRE 3 – TRAITEMENT ENVIRONNEMENTAL ET PAYSAGER DES ESPACES NON-BATIS ET ABORDS DES CONSTRUCTIONS

3.1 – Traitement des espaces libres

Il devra être aménagé des espaces en pleine terre sur une partie du terrain correspondant à au moins :

- Dans une bande de 18 mètres mesurée à partir de l'alignement : 20% de la superficie du terrain,
- Dans une bande de 18 mètres mesurée à partir de l'alignement : 50% de la superficie du terrain.

Il ne sera pas fixé de minimum dans le cas d'une réhabilitation d'une construction qui ne respecterait pas cette règle. Les travaux ne devront pas toutefois entraîner de diminution de la surface libre et plantée.



3.2 – Aspect extérieur des constructions

a) Dispositions générales :

Tout projet peut être refusé ou n'être accordé que sous réserve de l'observation de prescriptions particulières si les constructions concernées, par 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, ainsi qu'à la conservation des perspectives monumentales.

A l'intérieur des périmètres de protection des monuments historiques, des prescriptions plus restrictives peuvent être imposées par l'Architecte des Bâtiments de France.

La restauration et la réhabilitation des constructions anciennes doivent être conduites dans le respect de l'architecture de ces constructions.

L'architecture souhaitée pour la zone UB doit s'inspirer des caractères dominants de l'architecture locale en matière de volumétrie, de pentes de toitures, de proportions de percements, de matériaux et couleurs, sans que soient exclus des projets contemporains réinterprétant les dispositifs de l'architecture locale. Les projets doivent se préoccuper de l'échelle urbaine, du rapport à l'espace public, des couleurs et matériaux.

Dans le cadre d'une maison passive ou à énergie positive, justifiée par une étude thermique, l'aspect extérieur des constructions pourra être reconsidéré par rapport aux règles d'aspect extérieur du présent règlement.

Obligation est faite de construire la façade avec les mêmes techniques et matériaux de parement, dans le cas où les constructions s'insèrent dans un ensemble architectural particulièrement homogène (voir identification au plan des éléments du paysage identifiés).

Les dispositions édictées par le présent article pourront ne pas être imposées :

- En cas d'adjonction accolée ou non à une construction existante ou de son aménagement. Dans ce cas il sera admis que les matériaux et dimensions des ouvrages existants soient repris dans un souci d'harmonisation ;
- S'il s'agit d'équipements collectifs d'intérêt général ;
- Pour des constructions de facture contemporaine de qualité (voir glossaire et définition des termes employés).

ZONE UB : ZONE URBAINE PERICENTRALE ANCIENNE

b) Adaptation au sol :

L'adaptation au sol doit être particulièrement étudiée pour chaque projet. Les buttes artificielles dissimulant le soubassement des constructions sont interdites et les constructions, sauf impositions d'ordre hydrologique, doivent être adaptées à la topographie originelle du sol et non le sol aux constructions.

c) Toitures et couvertures :

Les toitures des constructions principales, des annexes, des extensions devront s'intégrer dans leur environnement proche et présenter une harmonie d'ensemble sur l'unité foncière. Les combles et toitures doivent présenter une simplicité de volume et une unité de conception.

La surface des superstructures ou éléments techniques en toitures ne doit pas excéder 5% de la surface de toiture.

Les paraboles seront adossées à des conduits de cheminée, et ne seront pas installées sur façade. Elles ne seront pas visibles depuis la voie donnant accès à la construction.

- Toitures en pente :

Elles seront comprises entre 35 et 50°.

Des pentes de toits plus faibles peuvent être autorisées pour :

- Les vérandas, dès lors que leur profondeur par rapport à la façade à laquelle elles sont accolées reste inférieure à 4 mètres,
- Les auvents et marquises,
- Les aménagements de places de stationnements couvertes,
- Les garages ou bâtiments annexes de faible dimension (<30m²),
- Les couvertures de piscines,
- Sur les parties de constructions inférieures à 20 m² d'emprise ou dans le cas de toitures Mansart existantes.

- Toitures terrasses :

Les terrassons et les toits terrasse ne seront pas exclus dans la mesure où ils ne dépassent pas 20 % (en projection horizontale) de la surface totale de toitures établies sur le terrain. Ce taux peut être dépassé en cas d'architecture d'exception.

Elles feront alors l'objet d'un traitement qui, par leur volume, les matériaux, les couleurs et le traitement de l'acrotère, garantit une bonne insertion dans le site, et notamment pour la vue depuis l'espace public. Les relevés d'acrotère devront masquer depuis le domaine public les équipements techniques tels que traînasses, moteurs de ventilation et superstructures.

De plus, le dernier niveau sera réalisé en « attique » avec un recul variable et non régulier d'au moins 2 mètres sur les façades visibles depuis le domaine public. Cet attique ne devra pas excéder 60% (en projection verticale) de la surface du bâtiment.

- Matériaux :

Les toitures à pente seront préférentiellement recouvertes de matériaux ayant l'aspect et la couleur de la tuile vieillie. Les couvertures en tuile seront réalisées de préférence en tuiles plates petit moule.

ZONE UB : ZONE URBAINE PÉRICENTRALE ANCIENNE

L'emploi en couverture des constructions de matériaux tels que plaques de fibro-ciment, tôles ondulées, shingle ou matériaux à caractéristiques non pérennes est interdit. Toutefois, pourront être autorisées les couvertures en zinc, bacs aciers laqués, ardoises à pureau droit, verre ou autre matériau noble, dès lors qu'elles seront en harmonie avec l'environnement immédiat.

Les débords de toit en rive d'égout seront de préférence traités en corniche moulurée.

S'agissant d'annexes ou d'extension, il pourra être fait usage de matériaux différents de ceux autorisés ci-dessus, mais en harmonie d'aspect et de couleur avec ceux de la construction principale si celle-ci présente un caractère architectural particulier.

- Ouvertures :

L'éclairage des combles sera assuré par des ouvertures en lucarnes, par des châssis de toit, par des ouvertures en pignons de faibles dimensions.

Les lucarnes, seront de type traditionnel et devront comporter 2 versants de toiture symétriques au minimum et une ligne de faîtage horizontale. La somme de leurs largeurs ne doit pas excéder le tiers de la largeur du versant de toiture dans lequel elles s'insèrent.

Les châssis de toit seront de type encastré et disposés avec un ordonnancement cohérent avec les baies de façade. En façade sur rue leur dimension maximale sera de 80(l) x 120(h). Les stores extérieurs formant saillie ne sont pas admis.

Les outeaux (frontons triangulaires) sont interdits.

d) Façades

Les différents murs d'un bâtiment ou d'un ensemble de bâtiments, aveugles ou non, visibles ou non d'une voie publique, doivent présenter une simplicité de volumes et une unité d'aspect et de matériaux, compatibles avec l'harmonie du site urbain.

Sur les façades implantées à l'alignement des voies existantes : pour les loggias, appuis de fenêtres ou de porte-fenêtre un débord de 10 centimètres maximum sera autorisé par rapport au nu extérieur de façade. Un débord de toiture maximal de 30 centimètres est autorisé.

Les linéaires de bâtiments de plus de 17,50 mètres devront faire l'objet de séquences et de traitements architecturaux différenciés.

- Parements extérieurs :

Les couleurs des matériaux de parement et des peintures extérieures doivent s'harmoniser entre elles et avec l'environnement de la construction. Le choix des couleurs sera constaté sur un échantillon réel.

Lors des ravalements ou transformations, les modénatures (corniches, bandeaux, appuis...) ainsi que les ornements de façades (sculptures, céramiques, plaques, marquises, anciennes devantures...) seront conservés, remis en état ou restaurés à l'identique, dès lors qu'il s'agit d'éléments architecturaux qui le rattachent à un style ou à une époque spécifique.

Sur les murs et ouvrages en pierre de taille ou briques prévus pour rester apparents, l'enduit ou la peinture autres que le badigeon ou le lait de chaux (possibles dans certains cas), sont interdits.

Les pierres ou briques dégradées ou manquantes doivent être remplacées par des éléments identiques, en respectant la finition et l'appareillage d'origine.

ZONE UB : ZONE URBAINE PÉRICENTRALE ANCIENNE

Les moellons (meulière) peuvent recevoir soit un enduit couvrant, soit un enduit à pierres vues affleurant la tête des moellons. Il pourra également être demandé la conservation des façades constituée d'un « rocaillage » en meulières.

Pour les enduits, il convient d'utiliser des finitions traditionnelles comme l'enduit taloché, brossé, projeté au balai, listels en enduit lissé à la jonction entre enduit courant et cadre de baies, enduit lissé en soubassement, en chaînes d'angle, et d'utiliser les gammes colorées allant du blanc-jaune pâle aux ocres rouges.

Pour les bâtiments anciens, les enduits doivent être réalisés au mortier de chaux aérienne et sable. Proscrire l'emploi du ciment et des chaux hydrauliques. Le badigeon de chaux pourra être préconisé pour harmoniser les matériaux de façade.

La création de nouveaux percements dans un bâtiment ancien doit être limitée au strict nécessaire afin de préserver l'harmonie des façades et des toitures. Ils doivent obligatoirement reprendre les proportions, le rythme de ceux existants et s'intégrer à la composition des façades.

Le revêtement des parois verticales des bâtiments par un matériau non traditionnel (tel que pierre, enduit, briques) ne pourra être admis que dans le cadre d'une composition architecturale soignée. Vêtures, façades rideaux ou habillages bois ne seront acceptés que s'ils participent à l'harmonie globale avec le reste du bâtiment et des avoisinants.

Sont interdits :

- L'emploi à nu de matériaux destinés à être recouverts (carreaux de plâtre, brique creuse, parpaing, etc.) ;
- Les imitations de matériaux telles que faux bois, fausses briques ou fausses pierres, ainsi que tout pastiche d'une architecture archaïque ou étrangère à la région.

- Percements :

Dans le cas de façades visibles de la voie publique donnant accès à la construction, les baies principales (portes et fenêtres) des bâtiments d'habitation seront préférentiellement d'une hauteur supérieure à leur largeur.

Des dispositions différentes seront admises pour des baies de petite dimension (largeur inférieure ou égale à 60 centimètres et hauteur inférieure ou égale à 1.00 mètre) ainsi que pour les baies des lucarnes, pour des loggias, pour des portes cochères et portails de grandes dimensions (en rez-de-chaussée uniquement), pour les baies en rez-de-chaussée des façades commerciales. Ces dernières seront interrompues au droit des murs mitoyens et séparatifs. Leur géométrie sera en proportion harmonieuse avec les ouvertures situées en étage et leurs menuiseries en bois peint ou en aluminium laqué.

Pour les encadrements de baies, le matériau et l'appareillage des baies anciennes traditionnelles doivent être respectées ou réinterprétés dans la même logique (appareillages, hauteurs d'assises, linteaux, appuis, profil des moulurations..).

- Menuiseries et ferronneries :

Les menuiseries seront réalisées préférentiellement en bois peint de couleur pastel (blanc cassé, gris, bleu, vert, tilleul) ou foncées (brun rouge foncé, vert bouteille...). Dans le cas de PVC, il sera beige ou gris clair préférentiellement au blanc, le PVC ton bois est interdit.

Les fenêtres peuvent être plus claires que les volets mais dans la même couleur (camaïeu).

Les portes et ferronneries (garde-corps, grilles et portails) sont généralement de couleurs foncées, sauf les pentures qui doivent être de la même couleur que les volets.

ZONE UB : ZONE URBAINE PÉRICENTRALE ANCIENNE

Les menuiseries seront impérativement implantées en retrait d'au moins 15 centimètres du nu extérieur de la façade.

Les garde-corps seront réalisés en métal peint, de préférence sur mesure, selon une conception originale.

L'occultation sera assurée par des volets battants en façades. Ils seront préférentiellement en bois peints, soit pleins à barres horizontales sans écharpes obliques, soit persiennés à la française, avec les lames affleurantes au cadre. Les persiennes en accordéon se repliant sur les tableaux de baies sont interdites, sauf s'il s'agit de l'extension ou de la réhabilitation d'un bâtiment en comportant déjà.

Les volets roulants seront admis à condition que le coffre ne forme pas de saillie par rapport au plan de la fenêtre. Pour les constructions neuves, le coffre sera non visible (intégré dans le linteau).

e) Clôtures

En bordure des voies, les clôtures devront être conçues de manière à s'harmoniser avec la ou les constructions existantes sur la propriété ou dans le voisinage immédiat. Un recul des clôtures jusqu'à 5 mètres par rapport à la voie est admis pour faciliter le stationnement sur l'espace privatif non clos.

Leur hauteur totale ne devra pas excéder 2,00 mètres par rapport au niveau du sol du terrain sur lequel elles sont établies sauf à prolonger une clôture existante. Un dépassement de hauteur de 20 centimètres maximum sera admis pour les piliers d'encadrement des portails et pour les clôtures établies sur terrains en pente (nécessité de décrochements successifs).

La partie supérieure des clôtures et des portails sera droite et non pas ondulante.

Les murs comporteront un couronnement en tuiles, en briques, ou en pierres plates.

Les clôtures seront constituées :

- Soit d'un mur en maçonnerie pleine en pierres apparentes rejointoyées ou recouvert d'un enduit dont l'aspect sera en harmonie avec les murs de clôture ou les constructions avoisinantes,
- soit d'un barreaudage métallique disposé verticalement sur un soubassement maçonné (grilles avec ou sans tôle de confidentialité). Elles seront doublées par une haie vive.
- Soit d'un soubassement maçonné sur 1/3 de la hauteur et de lices verticales ou horizontales disjointes sur les deux tiers supérieurs, doublé par une haie vive.

Les clôtures existantes pourront être prolongées avec des matériaux similaires aux existants.

L'emploi de plaques de béton non revêtues d'enduit, et de fils de fer barbelés est prohibé tant en bordure de voies qu'en limites séparatives.

À l'occasion d'une demande d'autorisation d'urbanisme, Il pourra être exigé que les clôtures composites ou précaires ou pénalisantes soient remplacées par des clôtures répondant aux prescriptions ci-dessus. L'usage des matériaux d'aspect PVC et de tout autre matériau composite est interdit.

En cas de réalisation sur une propriété d'une installation classée, d'un dépôt en plein air ou couvert de quelle que nature que ce soit, ladite propriété sera entièrement clôturée, tant en bordure de voies que sur ses limites séparatives. La clôture sera opaque et aura une hauteur de 2,00 mètres, afin d'assurer un écran visuel efficace.

En limite séparative, leur hauteur totale ne devra pas excéder 2,00 mètres par rapport au niveau du sol du terrain sur lequel elles sont établies. Elles devront respecter les obligations du code civil.

En bordure de voies et en limites séparatives, dans les zones inondables, elles ne devront pas faire obstacle au libre écoulement des eaux.

ZONE UB : ZONE URBAINE PERICENTRALE ANCIENNE

f) Devantures commerciales

La Commune de Jouy-en-Josas est dotée d'un Règlement Local de Publicité (R.L.P), approuvé le 17 novembre 2020.

Les devantures commerciales doivent respecter le style, les proportions et le rythme architecturaux des immeubles auxquels elles s'intègrent. Notamment elles ne doivent pas masquer des éléments destinés à être vus : jambages, bandeaux, linteaux... Les façades commerciales doivent être établies dans la seule hauteur du rez-de-chaussée.

Pour les menuiseries, doivent être recherchées des couleurs claires et douces (beige...), ou foncées (marine, bordeaux, vert bouteille...).

g) Vérandas

Les vérandas peuvent être autorisées, si elles ne dénaturent pas le caractère du bâtiment sur lequel elles s'appuient (proportions, volumétrie, matériaux...). L'implantation sera acceptée de façon privilégiée sur la façade arrière des constructions.

Les vérandas sont vitrées sur au moins un côté selon l'implantation avec les propriétés voisines.

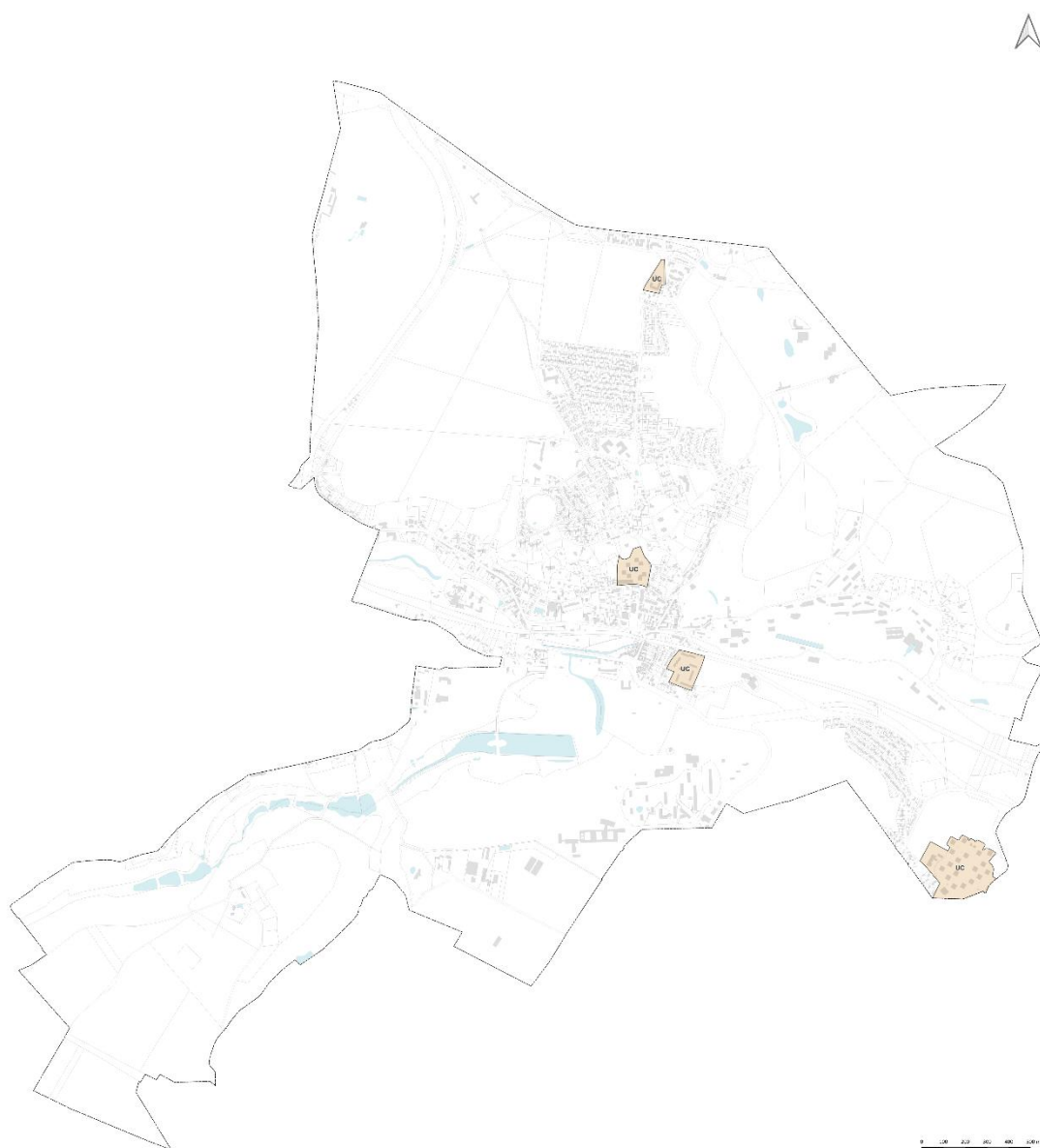
h) Citernes

Les citernes de gaz liquéfié, de mazout, de récupération d'eaux pluviales doivent être non visibles de la rue.

ZONE UC : LOGEMENTS COLLECTIFS

Cette zone correspond au tissu urbain organisé « dense » ou en devenir. Cette zone accueille d'importantes opérations groupées existantes de logements collectifs (Montjouy, Petineau, Parc de Diane), dont il convient de préserver les grandes caractéristiques urbaines, architecturales et paysagères.

Plan de délimitation de la zone



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

ZONE UC : LOGEMENTS COLLECTIFS

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

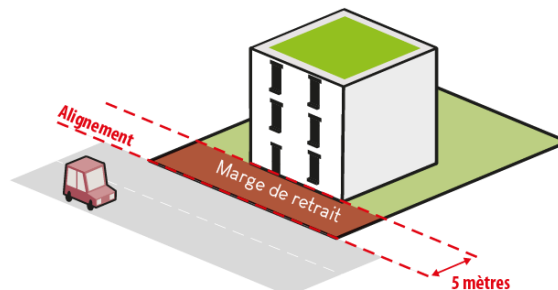
Sous-destinations	Interdites	Autorisées	Autorisées sous conditions particulières...
HABITATION			
Logement			
Hébergement			
COMMERCES ET ACTIVITÉS DE SERVICES			
Artisanat et commerce de détail			- À condition que l'activité soit jugée compatible avec le voisinage du point de vue de l'environnement et des nuisances pouvant être générées lors de son exploitation
Restauration			
Commerce de gros			
Activités de services où s'effectue l'accueil d'une clientèle			
Hôtel			
Autre hébergement touristique			
Cinéma			
AUTRES ACTIVITÉS DES SECTEURS SECONDAIRES ET TERTIAIRES			
Industrie			
Entrepôt			
Bureau			- À condition que l'activité soit jugée compatible avec le voisinage du point de vue de l'environnement et des nuisances pouvant être générées lors de son exploitation.
Centre de congrès et d'exposition			
Cuisine dédiée à la vente en ligne			
ÉQUIPEMENTS D'INTÉRÊT COLLECTIF ET SERVICES PUBLICS			
Locaux et bureaux des administrations publiques et assimilés			
Locaux techniques et industriels des administrations publiques et assimilés			
Établissements d'enseignement, de santé et d'action sociale			
Salles d'art et de spectacles			
Équipements sportifs			
Lieu de culte			
Autres équipements recevant du public			
EXPLOITATIONS AGRICOLES ET FORESTIÈRES			
Exploitation agricole			
Exploitation forestière			

ZONE UC : LOGEMENTS COLLECTIFS

CHAPITRE 2 – CARACTERISTIQUES URBAINES, ARCHITECTURALES, ENVIRONNEMENTALES ET PAYSAGERES

2.1 - Implantation des constructions par rapport à l'alignement

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

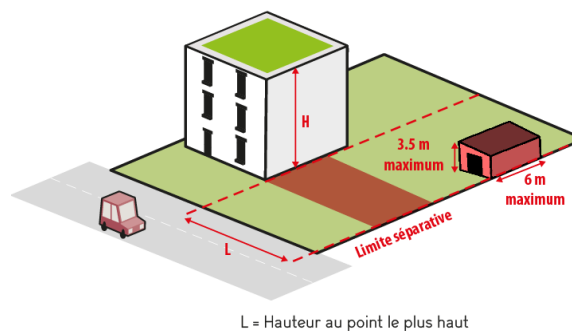


2.2- Implantation des constructions par rapport aux limites séparatives

Les constructions principales doivent être implantées en retrait des limites séparatives. La distance de retrait doit être au moins égale à la hauteur de la construction, avec une distance minimale de 6 mètres ($L=H$).

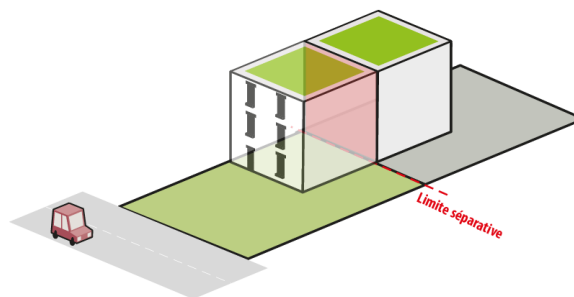
Seuls pourront être implantés en limite séparative :

- Les ouvrages enterrés (parc de stationnement souterrain, etc.) ;
- les annexes (garages, abris de jardin, bûchers,...) dont la plus grande hauteur n'excèdera pas 3,5 mètres et dont la longueur cumulée accolée à la limite n'excèdera pas 6 mètres. Dans le cas d'annexes situées à l'angle de deux limites, le cumul d'appui sur ces deux limites ne pourra excéder 10 mètres ;



ZONE UC : LOGEMENTS COLLECTIFS

- Lorsque la construction projetée s'adosse à une construction existante en bon état et de gabarit comparable, elle-même édifiée en limite séparative ; dans ce cas, elle ne pourra pas dépasser la hauteur des héberges du bâtiment édifié sur le terrain voisin auquel elle s'adosse...



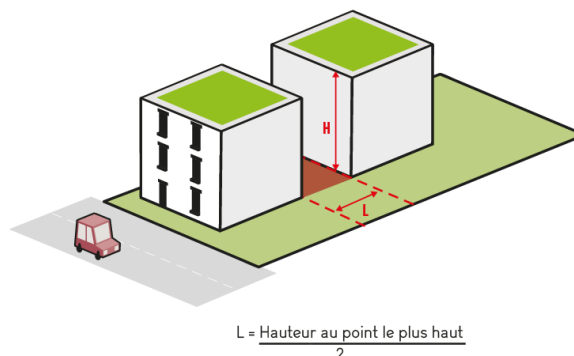
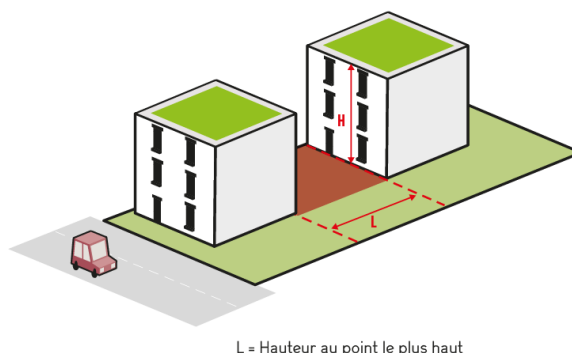
2.3 – Implantation des constructions sur un même terrain

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

- lorsque la façade comporte des vues : au moins égale à la hauteur de la construction, avec une distance minimale de 4 mètres ($L=H$).
- lorsque la façade ne comporte pas de vues : être au moins égale à la moitié de la hauteur de la construction, avec une distance minimale de 2,50 mètres ($L=H/2$).

Les règles ci-dessus ne s'appliquent pas :

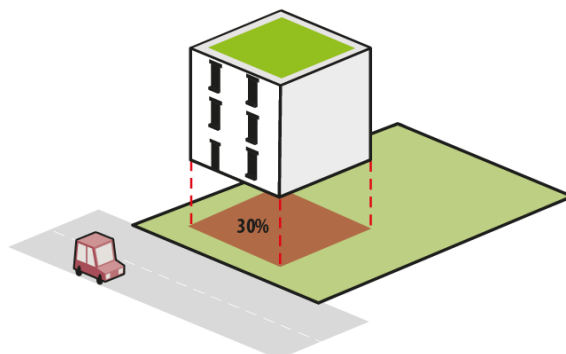
- Aux aménagements des constructions existantes, accompagnées ou non de changement de destination, dès lors qu'elles n'aggravent pas la non-conformité du présent règlement ;
- Aux annexes (garages, abris de jardins, bûchers...) non affectés à l'habitation ou à une activité ;



ZONE UC : LOGEMENTS COLLECTIFS

2.4 - Emprise au sol maximale des constructions

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

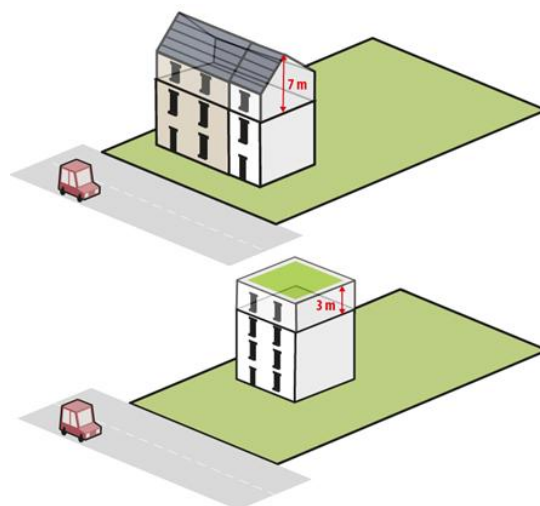


2.5 - Hauteur maximale des constructions

La hauteur maximale des constructions est fixée à la hauteur des bâtiments existants à la date d'approbation du présent PLU.

Pour toute la zone UC, à l'exception du Parc de Diane :

Cette hauteur maximale peut être augmentée d'un niveau supplémentaire (surélévation des bâtiments existants régulièrement édifiés dans la limite de 7 mètres, en cas de toitures à pente, et de 3 mètres, en cas de toitures terrasses), sous réserve d'améliorer la performance énergétique de la construction dans son ensemble (bâtiment d'origine et sa surélévation) de manière à atteindre la réglementation thermique applicable au moment du dépôt de la demande d'extension (pour rappel, la réglementation thermique en vigueur à la date d'approbation du présent PLU est la RE 2020).



Dispositions particulières :

Le rez-de-chaussée des constructions devra s'implanter à une hauteur inférieure ou égale à 0,50 mètre du sol existant, sauf impossibilité d'ordre hydrologique (dont zones inondables) ou topographique (terrains en pente).

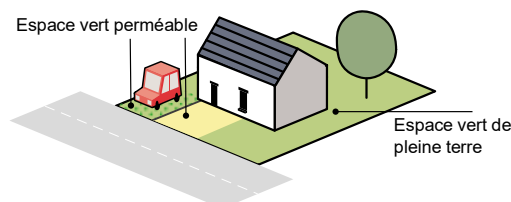
ZONE UC : LOGEMENTS COLLECTIFS

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

3.1 – Traitement des espaces libres

Il devra être aménagé des espaces en pleine terre sur une partie du terrain correspondant à au moins 40% de la superficie du terrain.

Il ne sera pas fixé de minimum dans le cas d'une réhabilitation d'une construction qui ne respecterait pas cette règle. Les travaux ne devront pas toutefois entraîner de diminution de la surface libre et plantée.



3.2 – Aspect extérieur des constructions

a) Dispositions générales :

Tout projet peut être refusé ou n'être accordé que sous réserve de l'observation de prescriptions particulières si les constructions concernées, par 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, ainsi qu'à la conservation des perspectives monumentales.

A l'intérieur des périmètres de protection des monuments historiques, des prescriptions plus restrictives peuvent être imposées par l'Architecte des Bâtiments de France.

La restauration et la réhabilitation des constructions anciennes doivent être conduites dans le respect de l'architecture de ces constructions.

Les dispositions édictées par le présent article pourront ne pas être imposées :

- En cas d'adjonction accolée ou non à une construction existante ou de son aménagement. Dans ce cas il sera admis que les matériaux et dimensions des ouvrages existants soient repris dans un souci d'harmonisation ;
- S'il s'agit d'équipements collectifs d'intérêt général ;
- Pour des constructions de facture contemporaine de qualité (voir glossaire et définition des termes employés).

b) Adaptation au sol :

L'adaptation au sol doit être particulièrement étudiée pour chaque projet. Les buttes artificielles dissimulant le soubassement des constructions sont interdites et les constructions, sauf impositions d'ordre hydrologique, doivent être adaptées à la topographie originelle du sol et non le sol aux constructions.

c) Toitures et couvertures :

Les toitures des constructions principales, des annexes, des extensions devront s'intégrer dans leur environnement proche et présenter une harmonie d'ensemble sur l'unité foncière. Les combles et toitures doivent présenter une simplicité de volume et une unité de conception.

La surface des superstructures ou éléments techniques en toitures ne doit pas excéder 10% de la surface de toiture.

ZONE UC : LOGEMENTS COLLECTIFS

Les paraboles seront adossées à des conduits de cheminée, et ne seront pas installées sur façade. Elles ne seront pas visibles depuis la voie donnant accès à la construction.

- Toitures en pente :

Elles seront comprises entre 35 et 50°.

Des pentes de toits plus faibles peuvent être autorisées pour :

- Les vérandas, dès lors que leur profondeur par rapport à la façade à laquelle elles sont accolées reste inférieure à 4 mètres,
- Les auvents et marquises,
- Les aménagements de places de stationnements couvertes,
- Les garages ou bâtiments annexes de faible dimension (<30m²),
- Les couvertures de piscines,
- Sur les parties de constructions inférieures à 20 m² d'emprise ou dans le cas de toitures Mansart existantes.

Les extensions dans le prolongement de bâtiments existants pourront être couvertes avec des toits de pente similaire.

- Toitures terrasses :

Des toits terrasses couvrent les bâtiments de ce secteur. Ils pourront être repris à l'identique.

La mise en œuvre de toitures végétalisées (toiture terrasse ou à pente) est acceptable sous réserve de justifications motivées au regard de leur qualité d'insertion dans l'environnement urbain et paysager de la zone et par la recherche de performances énergétiques et environnementales particulières pour la construction (tamponnement eaux pluviales,...).

Les couvertures terrasses sont autorisées à condition que les relevés d'acrotère masquent depuis le domaine public les équipements techniques tels que traînasses, moteurs de ventilation et superstructures (panneaux solaires, entre autres).

S'agissant d'annexes ou d'extension, il devra être fait usage de matériaux en harmonie d'aspect et de couleur avec ceux de la construction principale ou des autres bâtiments de l'ensemble résidentiel.

- Matériaux :

Les toitures à pente seront préférentiellement recouvertes de matériaux ayant l'aspect et la couleur de la tuile vieillie. Les couvertures en tuile seront réalisées de préférence en tuiles plates petit moule.

L'emploi en couverture des constructions de matériaux tels que plaques de fibro-ciment, tôles ondulées, shingle ou matériaux à caractéristiques non pérennes est interdit. Toutefois, pourront être autorisées les couvertures en zinc, bacs aciers laqués, ardoises à pureau droit, verre ou autre matériau noble, dès lors qu'elles seront en harmonie avec l'environnement immédiat.

Les débords de toit en rive d'égout seront de préférence traités en corniche moulurée.

ZONE UC : LOGEMENTS COLLECTIFS

S'agissant d'annexes ou d'extension, il pourra être fait usage de matériaux différents de ceux autorisés ci-dessus, mais en harmonie d'aspect et de couleur avec ceux de la construction principale si celle-ci présente un caractère architectural particulier.

d) Façades

Les différents murs d'un bâtiment ou d'un ensemble de bâtiments, aveugles ou non, visibles ou non d'une voie publique, doivent présenter une simplicité de volumes et une unité d'aspect et de matériaux, compatibles avec l'harmonie du site urbain. La conception des façades et des volumes se fera en référence au bâti existant et à ses règles de composition architecturale.

- Parements extérieurs :

Les couleurs des matériaux de parement et des peintures extérieures doivent s'harmoniser entre elles et avec l'environnement de la construction. Le choix des couleurs sera constaté sur un échantillon réel.

Lors des ravalements ou transformations, les modénatures (corniches, bandeaux, appuis...) ainsi que les ornements de façades (sculptures, céramiques, plaques, marquises, anciennes devantures...) seront conservés, remis en état ou restaurés à l'identique, dès lors qu'il s'agit d'éléments architecturaux qui le rattachent à un style ou à une époque spécifique.

Sur les murs et ouvrages en pierre de taille ou briques prévus pour rester apparents, l'enduit ou la peinture autres que le badigeon ou le lait de chaux (possibles dans certains cas), sont interdits.

Les pierres ou briques dégradées ou manquantes doivent être remplacées par des éléments identiques, en respectant la finition et l'appareillage d'origine.

Le revêtement des parois verticales des bâtiments par un matériau non traditionnel (tel que pierre, enduit, briques) ne pourra être admis que dans le cadre d'une composition architecturale soignée et globale. Vêtures, façades rideaux ou habillages bois. Ne seront acceptés que s'ils participent à l'harmonie globale avec le reste du bâtiment et les avoisinants.

Sont interdits :

- L'emploi à nu de matériaux destinés à être recouverts (carreaux de plâtre, brique creuse, parpaing, etc.) ;
- Les imitations de matériaux telles que faux bois, fausses briques ou fausses pierres, ainsi que tout pastiche d'une architecture archaïque ou étrangère à la région.

- Percements :

La création de nouveaux percements dans un bâtiment existant doit être limitée au strict nécessaire afin de préserver l'harmonie des façades et des toitures. Ils doivent obligatoirement reprendre les proportions, le rythme de ceux existants et s'intégrer à la composition des façades.

- Menuiseries et ferronneries :

Les menuiseries seront réalisées préférentiellement en bois peint de couleur pastel (blanc cassé, gris, bleu, vert, tilleul) ou foncées (brun rouge foncé, vert bouteille...). Dans le cas de PVC, il sera beige ou gris clair préférentiellement au blanc.

ZONE UC : LOGEMENTS COLLECTIFS

Les portes et ferronneries (garde-corps, grilles et portails) sont généralement de couleur foncées, sauf les peintures qui doivent être de la même couleur que les volets.

Les menuiseries seront impérativement implantées en retrait d'au moins 15 centimètres du nu extérieur de la façade.

Les garde-corps devront s'harmoniser avec ceux des bâtiments pré-existants pour conserver une homogénéité d'aspect.

Les volets roulants seront admis à condition que le coffre ne forme pas de saillie par rapport au plan de la fenêtre.

e) Clôtures

En bordure des voies, les clôtures devront être conçues de manière à s'harmoniser avec la ou les constructions existantes sur la propriété ou dans le voisinage immédiat. Un recul des clôtures jusqu'à 5 mètres par rapport à la voie est admis pour faciliter le stationnement sur l'espace privatif non clos.

Les murs (y compris de soutènement) existants en meulière ou moellons seront conservés et réhabilités.

Leur hauteur totale ne devra pas excéder 2,00 mètres par rapport au niveau du sol du terrain sur lequel elles sont établies sauf à prolonger une clôture existante. Un dépassement de hauteur de 20 centimètres maximum sera admis pour les piliers d'encadrement des portails et pour les clôtures établies sur terrains en pente (nécessité de décrochements successifs).

La partie supérieure des clôtures et des portails sera droite et non pas ondulante.

Le couronnement des murs sera en tuiles, en briques, ou en pierres plates.

Les clôtures seront constituées :

- soit d'un barreaudage métallique disposé verticalement sur un soubassement maçonné (grilles avec ou sans tôle de confidentialité). Elles seront doublées par une haie vive.
- Soit d'un soubassement maçonné sur 1/3 de la hauteur et de lices verticales ou horizontales disjointes sur les deux tiers supérieurs, doublé par une haie vive.

Les clôtures existantes pourront être prolongées avec des matériaux similaires aux existants.

L'emploi de plaques de béton non revêtues d'enduit, et de fils de fer barbelés est prohibé tant en bordure de voies qu'en limites séparatives.

À l'occasion d'une demande d'autorisation d'urbanisme, il pourra être exigé que les clôtures composites ou précaires ou pénalisantes soient remplacées par des clôtures répondant aux prescriptions ci-dessus. L'usage des matériaux d'aspect PVC et de tout autre matériau composite est interdit.

En cas de réalisation sur une propriété d'une installation classée, d'un dépôt en plein air ou couvert de quelle que nature que ce soit, ladite propriété sera entièrement clôturée, tant en bordure de voies que sur ses limites séparatives. La clôture sera opaque et aura une hauteur de 2,00 mètres, afin d'assurer un écran visuel efficace.

En limite séparative, leur hauteur totale ne devra pas excéder 2,00 mètres par rapport au niveau du sol du terrain sur lequel elles sont établies. Elles devront respecter les obligations du code civil.

En bordure de voies et en limites séparatives, dans les zones inondables, elles ne devront pas faire obstacle au libre écoulement des eaux.

ZONE UC : LOGEMENTS COLLECTIFS

f) Devantures commerciales

La Commune de Jouy-en-Josas est dotée d'un Règlement Local de Publicité (R.L.P), approuvé le 17 novembre 2020.

Les devantures commerciales doivent respecter le style, les proportions et le rythme architecturaux des immeubles auxquels elles s'intègrent. Notamment elles ne doivent pas masquer des éléments destinés à être vus : jambages, bandeaux, linteaux... Les façades commerciales doivent être établies dans la seule hauteur du rez-de-chaussée.

Pour les menuiseries, doivent être recherchées des couleurs claires et douces (beige...), ou foncées (marine, bordeaux, vert bouteille...).

g) Vérandas

Les vérandas ne sont pas autorisées. Les fermetures de loggias ne seront autorisées qu'à la condition d'être réalisées simultanément et uniformément à tous les niveaux sur une colonne. Elles devront être totalement vitrées pour parfaitement s'intégrer à la composition architecturale des immeubles.

h) Citernes

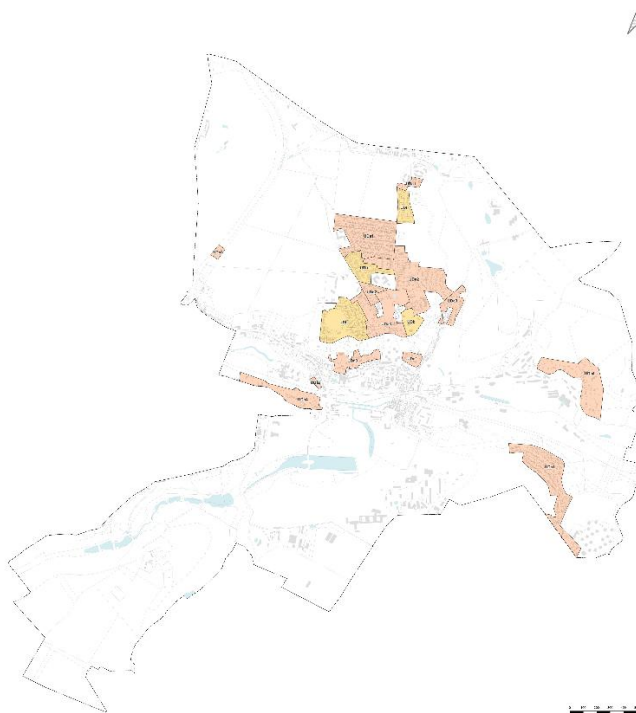
Les citernes de gaz liquéfié, de mazout, de récupération d'eaux pluviales doivent être non visibles de la rue.

ZONE UD : HABITAT INDIVIDUEL

Il s'agit d'une zone à dominante d'habitat individuel, de densités variées. La mixité de fonctions (bureaux, services, commerces, etc.) et la densification y sont limitées.

- Le secteur « UDa » comprend le Sud et l'Est des Metz. Il se caractérise par une densité faible déployée au sein d'un site particulièrement arboré, qu'il convient de préserver. Ce secteur comprend des terrains présentant des caractéristiques différentes qui justifient la détermination de trois sous-secteurs distincts :
 - « UDa1 » : Val d'Albian et les Metz,
 - « UDa2 » : terrains généralement en lanières étroites le long de la rue Calmette et lotissement de la rue des Marnières et le lotissement du Vallon, chemin des Prés Bourgeois.
 - « UDa3 » : sur le Sud des Metz et le coteau nord de la Vallée de la Bièvre, avec un parcellaire plus vaste et une densité plus faible, qu'il convient de préserver pour la qualité des paysages faisant transition avec le caractère boisé et très peu construit du bord du coteau.
 - « UDa4 » : sur des secteurs sensibles sur le plan paysager, situés en site inscrit.
- Le secteur « UDb » recouvre des opérations groupées importantes et très caractérisées sur le plan architectural et urbain ; (Montebello, Clairbois, Clos des Genêts, Clos des Pépinières). Les possibilités d'évolutions du bâti y sont limitées, pour préserver l'état du permis de construire initial. Il concerne par ailleurs la Maison et le Parc Léon Blum qui sont par ailleurs classés en espaces paysagers à protéger (EPP).

Plan de délimitation de la zone



Uda1, Uda2, Uda3, Uda4, Udb

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

IV. DISPOSITIONS COMMUNES APPLICABLES AUX ZONES URBAINES

ZONE UD : HABITAT INDIVIDUEL

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

Sous-destinations	Interdites	Autorisées	Autorisées sous conditions particulières...
HABITATION			
Logement			- À condition que les projets de 10 logements et plus comportent au moins 30% de logements sociaux au sens de l'article 55 de la loi n° 2000-1208 du 13/12/2000 relative à la solidarité et au renouvellement urbains ;
Hébergement			
COMMERCES ET ACTIVITÉS DE SERVICES			
Artisanat et commerce de détail			
Restauration			
Commerce de gros			
Activités de services où s'effectue l'accueil d'une clientèle			
Hôtel			- À condition que la nouvelle construction n'excède pas 100m ² d'emprise au sol et qu'elle soit jugée compatibles avec le voisinage du point de vue de l'environnement et des nuisances pouvant être générées lors de leur exploitation
Autre hébergement touristique			
Cinéma			
AUTRES ACTIVITÉS DES SECTEURS SECONDAIRES ET TERTIAIRES			
Industrie			- À condition que la nouvelle construction n'excède pas 100m ² d'emprise au sol et qu'elle soit jugée compatibles avec le voisinage du point de vue de l'environnement et des nuisances pouvant être générées lors de leur exploitation
Entrepôt			- À condition que la nouvelle construction n'excède pas 100m ² d'emprise au sol et qu'elle soit jugée compatibles avec le voisinage du point de vue de l'environnement et des nuisances pouvant être générées lors de leur exploitation
Bureau			
Centre de congrès et d'exposition			
Cuisine dédiée à la vente en ligne			

IV. DISPOSITIONS COMMUNES APPLICABLES AUX ZONES URBAINES

ZONE UD : HABITAT INDIVIDUEL

ÉQUIPEMENTS D'INTÉRÊT COLLECTIF ET SERVICES PUBLICS			
Locaux et bureaux des administrations publiques et assimilés			-
Locaux techniques et industriels des administrations publiques et assimilés			
Établissements d'enseignement, de santé et d'action sociale			
Salles d'art et de spectacles			
Équipements sportifs			
Lieu de culte			
Autres équipements recevant du public			
EXPLOITATIONS AGRICOLES ET FORESTIÈRES			
Exploitation agricole			- À condition que la nouvelle construction n'excède pas 100m ² d'emprise au sol et qu'elle soit jugée compatibles avec le voisinage du point de vue de l'environnement et des nuisances pouvant être générées lors de leur exploitation
Exploitation forestière			

Nature de l'occupation et de l'utilisation du sol admises sous conditions :

Dans la zone UDb :

- Dans les opérations groupées ci-après référencées, pour chaque pavillon les aménagements dans le volume existant (à condition qu'ils n'affectent pas la surface de stationnement – voir dispositions relatives aux places de stationnement – existante dans les locaux) et les vérandas ou extensions en façade arrière, à condition que la surface de plancher ou de l'emprise au sol supplémentaire totale (non compris : les locaux totalement enterrés, piscines, toits terrasses et terrasses de plain-pied) reste inférieure à 20 m², par référence aux surfaces autorisées au permis de construire initial : (Montebello : PC du 2 octobre 1972 / le Clos des pépinières : PC du 25 juillet 1979 / le potager Pasteur : 15 mai 1992 / le Clos des genêts : 27 septembre 1995). Pour le lotissement du Hameau de Clairbois (5 septembre 1957), les extensions d'au plus de 20m² de plancher ou de l'emprise au sol en pignon, façade arrière ou véranda.
- Les aménagements et les extensions ne dépassant pas 35% de la surface de plancher pré-existante des bâtiments existants sur la propriété « Maison Blum », à condition qu'ils préservent l'environnement architectural et paysager, et qu'ils soient liés au fonctionnement et à l'animation de l'établissement ;
- Les constructions s'inscrivant dans un programme de logements correspondant aux objectifs de mixité sociale établis dans le cadre du présent PLU.

ZONE UD : HABITAT INDIVIDUEL

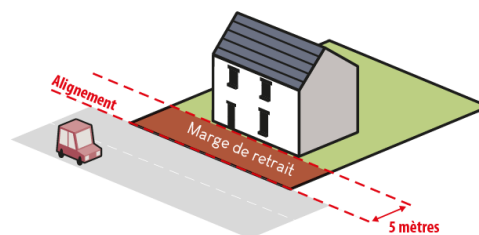
CHAPITRE 2 – CARACTERISTIQUES URBAINES, ARCHITECTURALES, ENVIRONNEMENTALES ET PAYSAGERES

2.1 - Implantation des constructions par rapport à l'alignement

Dans toute la zone :

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

Dans tous les cas de retrait partiel ou total de l'alignement, la continuité visuelle depuis la voie publique devra être assurée par l'édification, simultanément avec celle de la construction, d'une clôture ou d'élément(s) de façade implantés sur cet alignement. Cette disposition ne vaut pas en sous-secteur « b », pour les lotissements de Montebello et du Clos des Pépinières.



2.2- Implantation des constructions par rapport aux limites séparatives

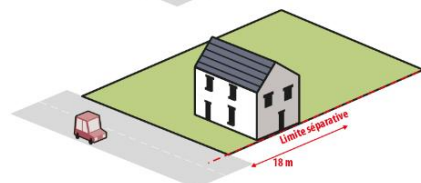
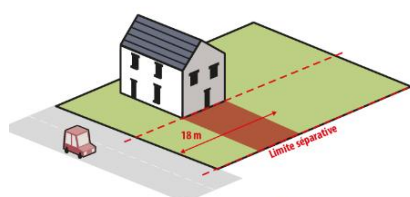
Dans une bande de 18 mètres mesurée depuis l'alignement de la rue :

- Dans le secteur UDb et dans le sous-secteur UDa1 : les constructions principales doivent être implantées en retrait ou sur les limites séparatives.
- Dans les sous-secteurs UDa2 et UDa3 et UDa4 : les constructions principales doivent être implantées en retrait depuis au moins un des limites séparatives.

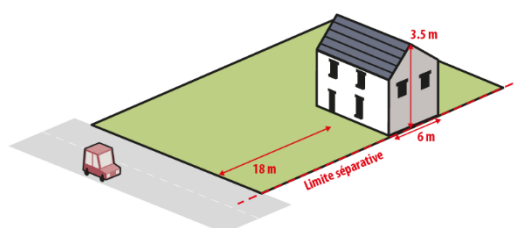
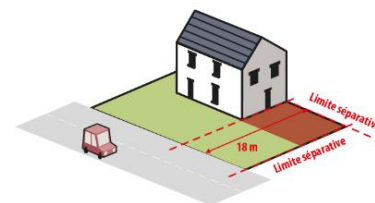
Au-delà de la bande de 18 mètres mesurée depuis l'alignement de la rue :

- Les constructions principales doivent être implantées en retrait ou sur les limites séparatives.
- Seuls pourront s'installer en limites séparatives, des bâtiments de maximum 3,5 mètres, sur une longueur maximale de 6 mètres (10 mètres si le bâtiment est implanté en angle sur deux limites).

Secteur UDb et sous-secteur UDa1



Sous-secteurs UDa2 et UDa3

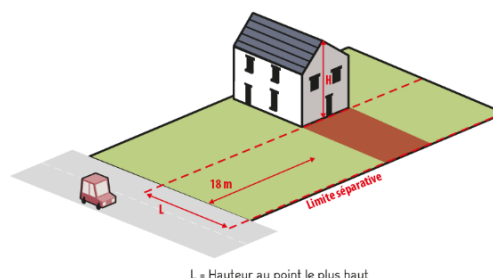
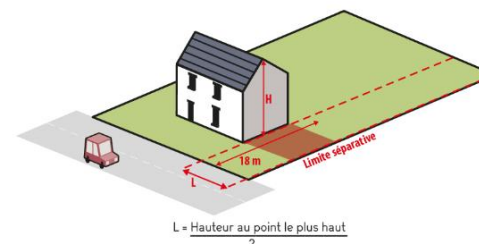
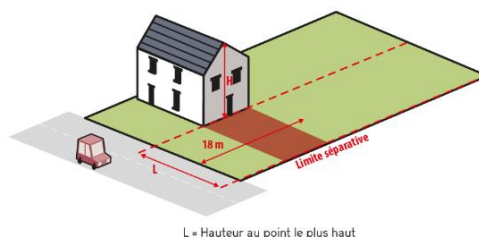


ZONE UD : HABITAT INDIVIDUEL

- Il sera également permis l'édification en limite, contre héberge de bâtiments existants sur le fond voisin, de constructions ne dépassant en aucun sens (longueur, hauteur) les dimensions du bâtiment voisin.

La distance de retrait doit :

- Lorsque la façade comporte des vues : être au moins égale à la hauteur de la construction, avec une distance minimale de 5 mètres ($L=H$).
- Lorsque la façade ne comporte pas de vues : être au moins égale à la moitié de la hauteur de la construction, avec une distance minimale de 2,50 mètres ($L=H/2$).
- Dans le cas de pignons, la distance à la limite séparative peut être réduite de 2 mètres, sans pouvoir être inférieure respectivement aux seuils précités.



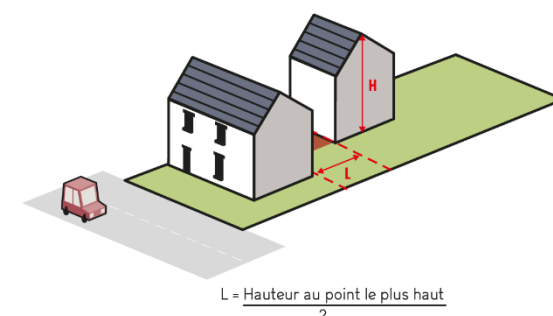
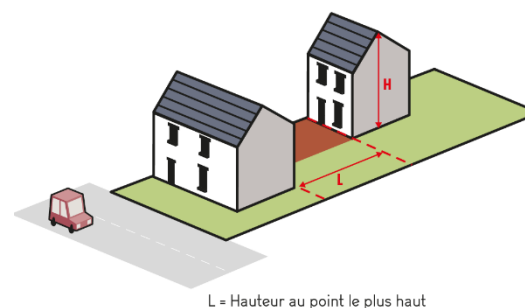
2.3 – Implantation des constructions sur un même terrain

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

- lorsque la façade comporte des vues : au moins égale à la hauteur de la construction, avec une distance minimale de 4 mètres ($L=H$).
- lorsque la façade ne comporte pas de vues : être au moins égale à la moitié de la hauteur de la construction, avec une distance minimale de 2,50 mètres ($L=H/2$).

Les règles ci-dessus ne s'appliquent pas :

- Aux aménagements des constructions existantes, accompagnées ou non de changement de destination, dès lors qu'elles n'aggravent pas la non-conformité du présent règlement ;



ZONE UD : HABITAT INDIVIDUEL

- Aux annexes (garages, abris de jardins, bûchers...) non affectés à l'habitation ou à une activité ;

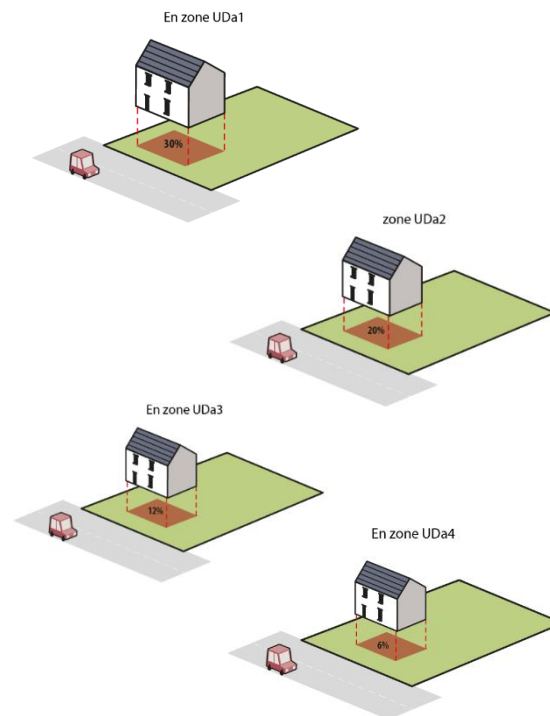
2.4 - Emprise au sol maximale des constructions

L'emprise au sol maximale des constructions est fixée à :

- En zone UDa1 : 30 % de la superficie de l'unité foncière ;
- En zone UDa2 : 20 % de la superficie de l'unité foncière ;
- En zone UDa3 : 12 % de la superficie de l'unité foncière ;
- En zone UDa4 : 6 % de la superficie de l'unité foncière.

Dans les zones Uda1, Uda2, Uda3 et Uda4 :

Pour les constructions existantes dépassant l'emprise au sol maximale autorisée, une emprise au sol de 30 m² supplémentaire est autorisée à condition de respecter le pourcentage minimal d'espace vert de pleine terre.



Dans le secteur UDb :

Dans les opérations groupées ci-après référencées, pour chaque pavillon les aménagements dans le volume existant (à condition qu'ils n'affectent pas la surface de stationnement existante dans les locaux) et les vérandas, à condition que l'emprise au sol supplémentaire totale (non compris : les locaux totalement enterrés, piscines, toits terrasses et terrasses de plain-pied) reste inférieure à 20 m², par référence aux surfaces autorisées au Permis de Construire initial : (Montebello : Permis de Construire du 02/10/1972 / le Clos des pépinières : Permis de Construire du 25/07/1979 / le potager Pasteur : Permis de Construire du 15/05/1992 / le Clos des genêts : Permis de Construire du 27/09/1995).

Pour le lotissement du Hameau de Clairbois (Permis de Construire du 05/09/1957), les extensions d'au plus de 20 m² d'emprise au sol en pignon, façade arrière ou véranda.

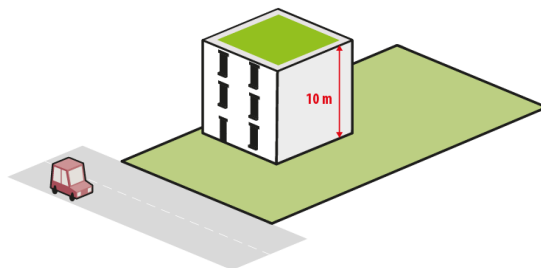
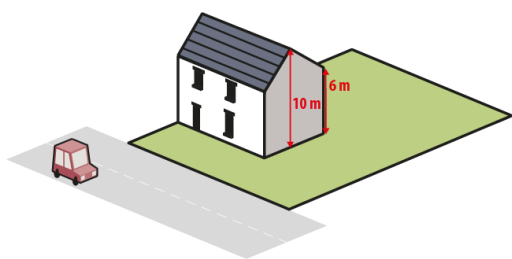
ZONE UD : HABITAT INDIVIDUEL

Les aménagements et les extensions ne dépassant pas 35% de la surface de plancher pré-existante des bâtiments existants sur la propriété « Maison Blum », à condition qu'ils préservent l'environnement architectural et paysager, et qu'ils soient liés au fonctionnement et à l'animation de l'établissement.

2.5 - Hauteur maximale des constructions

Dans toutes les zones :

La hauteur maximale des constructions est fixée à 6 mètres à l'égout du toit et 10 mètres au faîtage/acrotère.



Dispositions particulières :

Les limites de hauteur ne s'appliquent pas aux éléments ponctuels d'architecture, tels que notamment les frontons ou les lucarnes.

Le rez-de-chaussée des constructions devra s'implanter à une hauteur inférieure ou égale à 0,50 mètre du sol existant avant travaux, sauf impossibilité d'ordre hydrologique (dont zones inondables) ou topographique (terrains en pente).

Les règles ci-dessus ne s'appliquent pas aux extensions horizontales ne dépassant pas 20% de la surface de plancher ou de l'emprise au sol pré-existante, accompagnés ou non de changement de destination. Dans le cas d'extension, la hauteur maximale de référence sera celle du bâtiment préexistant auquel elle est accolée.

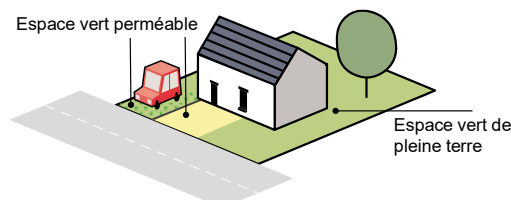
ZONE UD : HABITAT INDIVIDUEL

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

3.1 – Traitement des espaces libres

Il devra être aménagé des espaces en pleine terre sur une partie du terrain correspondant à au moins :

- En zone UDa1 : 50% de la superficie de l'unité foncière ;
- En zone UDa2 : 50% de la superficie de l'unité foncière ;
- En zone UDa3 : 70% de la superficie de l'unité foncière ;
- Uda4 : 80 % de la superficie de l'unité foncière ;
- En zone UDb : 30% de la superficie de l'unité foncière.



Il ne sera pas fixé de minimum dans le cas d'une réhabilitation d'une construction qui ne respecterait pas cette règle. Les travaux ne devront pas toutefois entraîner de diminution de la surface libre et plantée.

3.2 – Aspect extérieur des constructions

a) Dispositions générales :

Tout projet peut être refusé ou n'être accordé que sous réserve de l'observation de prescriptions particulières si les constructions concernées, par 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, ainsi qu'à la conservation des perspectives monumentales.

A l'intérieur des périmètres de protection des monuments historiques, des prescriptions plus restrictives peuvent être imposées par l'Architecte des Bâtiments de France.

La restauration et la réhabilitation des constructions anciennes doivent être conduites dans le respect de l'architecture de ces constructions.

L'architecture souhaitée pour la zone UD doit s'inspirer des caractères dominants de l'architecture locale en matière de volumétrie, de pentes de toitures, de proportions de percements, de matériaux et couleurs, sans que soient exclus des projets contemporains réinterprétant les dispositifs de l'architecture locale. Les projets doivent se préoccuper de l'échelle urbaine, du rapport à l'espace public, des couleurs et matériaux.

Obligation est faite de construire la façade avec les mêmes techniques et matériaux de parement, dans le cas où les constructions s'insèrent dans un ensemble architectural particulièrement homogène (voir identification au plan des éléments du paysage identifiés).

Dans le cadre d'une maison passive ou à énergie positive, justifiée par une étude thermique, l'aspect extérieur des constructions pourra être reconsidéré par rapport aux règles d'aspect extérieur du présent règlement.

ZONE UD : HABITAT INDIVIDUEL

Les dispositions édictées par le présent article pourront ne pas être imposées :

- En cas d'adjonction accolée ou non à une construction existante ou de son aménagement. Dans ce cas il sera admis que les matériaux et dimensions des ouvrages existants soient repris dans un souci d'harmonisation ;
- S'il s'agit d'équipements collectifs d'intérêt général ;
- Pour des constructions de facture contemporaine de qualité (voir glossaire et définition des termes employés).

b) Adaptation au sol :

L'adaptation au sol doit être particulièrement étudiée pour chaque projet. Les buttes artificielles dissimulant le soubassement des constructions sont interdites et les constructions, sauf impositions d'ordre hydrologique, doivent être adaptées à la topographie originelle du sol et non le sol aux constructions.

c) Toitures et couvertures :

Les toitures des constructions principales, des annexes, des extensions devront s'intégrer dans leur environnement proche et présenter une harmonie d'ensemble sur l'unité foncière. Les combles et toitures doivent présenter une simplicité de volume et une unité de conception.

La surface des superstructures ou éléments techniques en toitures ne doit pas excéder 5% de la surface de toiture.

Les paraboles seront adossées à des conduits de cheminée, et ne seront pas installées sur façade. Elles ne seront pas visibles depuis la voie donnant accès à la construction.

- Toitures en pente :

Elles seront comprises entre 35 et 50°.

Des pentes de toits plus faibles peuvent être autorisées pour :

- Les vérandas, dès lors que leur profondeur par rapport à la façade à laquelle elles sont accolées reste inférieure à 4 mètres,
- Les auvents et marquises,
- Les aménagements de places de stationnements couvertes,
- Les garages ou bâtiments annexes de faible dimension (<30m²),
- Les couvertures de piscines,
- Sur les parties de constructions inférieures à 20 m² d'emprise ou dans le cas de toitures Mansart existantes.

Les extensions dans le prolongement de bâtiments existants pourront être couvertes avec des toits de pente similaire.

- Toitures terrasses :

La mise en œuvre de toitures végétalisées (toiture terrasse ou à pente) est acceptable, sous réserve de justifications motivées au regard de leur qualité d'insertion dans l'environnement urbain et paysager de la zone et par la recherche de performances énergétiques et environnementales particulières pour la construction (tamponnement eaux pluviales,...).

ZONE UD : HABITAT INDIVIDUEL

Pour les constructions à usage autre que l'habitation, les couvertures terrasses sont autorisées, à condition que les relevés d'acrotère masquent depuis le domaine public les équipements techniques tels que traînasses, moteurs de ventilation et superstructures.

Elles feront alors l'objet d'un traitement qui, par leur volume, les matériaux, les couleurs et le traitement de l'acrotère, garantit une bonne insertion dans le site, et notamment pour la vue depuis l'espace public.

- Matériaux :

Les toitures à pente seront préférentiellement recouvertes de matériaux ayant l'aspect et la couleur de la tuile vieillie. Les couvertures en tuile seront réalisées de préférence en tuiles plates petit moule.

L'emploi en couverture des constructions de matériaux tels que plaques de fibro-ciment, tôles ondulées, shingle ou matériaux à caractéristiques non pérennes est interdit. Toutefois, pourront être autorisées les couvertures en zinc, bacs aciers laqués, ardoises à pureau droit, verre ou autre matériau noble, dès lors qu'elles seront en harmonie avec l'environnement immédiat.

Les débords de toit en rive d'égout seront de préférence traités en corniche moulurée.

S'agissant d'annexes ou d'extension, il pourra être fait usage de matériaux différents de ceux décrits ci-dessus, mais en harmonie d'aspect et de couleur avec ceux de la construction principale si celle-ci présente un caractère architectural particulier.

- Ouvertures :

L'éclairage des combles sera assuré par des ouvertures en lucarnes, par des châssis de toit, par des ouvertures en pignons de faibles dimensions.

Les lucarnes, seront de type traditionnel et devront comporter 2 versants symétriques de toiture au minimum et une ligne de faîtage horizontale.

Dans le lotissement de Clairbois, les lucarnes rampantes sont également autorisées. Leur longueur ne pourra toutefois excéder les deux-tiers de la longueur de la façade concernée.

Les châssis de toit seront de type encastré et disposés avec un ordonnancement cohérent avec les baies de façade. En façade visible depuis la voie d'accès à la construction leur dimension maximale sera de 80(l) x 120(h). Les stores extérieurs formant saillie ne sont pas admis.

Les outeaux (frontons triangulaires) seront interdits.

d) Façades

Les différents murs d'un bâtiment ou d'un ensemble de bâtiments, aveugles ou non, visibles ou non d'une voie publique, doivent présenter une simplicité de volumes et une unité d'aspect et de matériaux, compatibles avec l'harmonie du site urbain.

Sur les façades implantées à l'alignement des voies existantes : pour les loggias, appuis de fenêtres ou de porte-fenêtre un débord de 10 centimètres maximum sera autorisé par rapport au nu extérieur de façade. Un débord de toiture maximal de 30 centimètres est autorisé.

ZONE UD : HABITAT INDIVIDUEL

- Parements extérieurs :

Les couleurs des matériaux de parement et des peintures extérieures doivent s'harmoniser entre elles et avec l'environnement de la construction. Le choix des couleurs sera constaté sur un échantillon réel.

Lors des ravalements ou transformations, les modénatures (corniches, bandeaux, appuis...) ainsi que les ornements de façades (sculptures, céramiques, plaques, marquises, anciennes devantures...) seront conservés, remis en état ou restaurés à l'identique, dès lors qu'il s'agit d'éléments architecturaux qui le rattachent à un style ou à une époque spécifique.

Sur les murs et ouvrages en pierre de taille ou briques prévus pour rester apparents, l'enduit ou la peinture autres que le badigeon ou le lait de chaux (possibles dans certains cas), sont interdits.

Les pierres ou briques dégradées ou manquantes doivent être remplacées par des éléments identiques, en respectant la finition et l'appareillage d'origine.

Les moellons (meulière) peuvent recevoir soit un enduit couvrant, soit un enduit à pierres vues affleurant la tête des moellons. Il pourra également être demandé la conservation des façades constituées d'un « rocaillage » en meulières.

Pour les enduits, il convient d'utiliser des finitions traditionnelles comme l'enduit taloché, brossé, projeté au balai, listels en enduit lissé à la jonction entre enduit courant et cadre de baies, enduit lissé en soubassement, en chaînes d'angle et d'utiliser les gammes colorées allant du blanc-jaune pâle aux ocres rouges.

Pour les bâtiments anciens, les enduits doivent être réalisés au mortier de chaux aérienne et sable. Proscrire l'emploi du ciment et des chaux hydrauliques. Le badigeon de chaux pourra être préconisé pour harmoniser les matériaux de façade.

Le revêtement des parois verticales des bâtiments par un matériau non traditionnel (tel que pierre, enduit, briques) ne pourra être admis que dans le cadre d'une composition architecturale soignée. Vêtures, façades rideaux ou habillages bois ne seront acceptés que s'ils participent à l'harmonie globale avec le reste du bâtiment et des avoisinants.

Sont interdits :

- L'emploi à nu de matériaux destinés à être recouverts (carreaux de plâtre, brique creuse, parpaing, etc.) ;
- Les imitations de matériaux telles que faux bois, fausses briques ou fausses pierres, ainsi que tout pastiche d'une architecture archaïque ou étrangère à la région.
- L'emploi de plaquettes et briques de parement en appui de fenêtre ou couronnement de mur pour les constructions neuves.

- Percements :

Dans le cas de façades visibles de la voie publique donnant accès à la construction, les baies principales (portes et fenêtres) des bâtiments d'habitation seront préférentiellement d'une hauteur supérieure à leur largeur.

Des dispositions différentes seront admises pour des baies de petite dimension (largeur inférieure ou égale à 60 centimètres et hauteur inférieure ou égale à 1,00 mètre) ainsi que pour les baies des lucarnes, pour des loggias, pour des portes cochères et portails de grandes dimensions (en rez-de-chaussée uniquement), pour les baies en rez-de-chaussée des façades commerciales. Ces dernières seront interrompues au droit des murs mitoyens et séparatifs ; leur géométrie sera en proportion harmonieuse avec les ouvertures situées en étage et leurs menuiseries en bois peint ou en aluminium laqué.

ZONE UD : HABITAT INDIVIDUEL

La création de nouveaux percements dans un bâtiment ancien doit obligatoirement reprendre les proportions, le rythme de ceux existants et s'intégrer à la composition des façades.

Pour les encadrements de baies, le matériau et l'appareillage des baies anciennes traditionnelles doivent être respectés ou réinterprétés dans la même logique (appareillages, hauteurs d'assises, linteaux, appuis, profil des moulurations,...).

- Menuiseries et ferronneries :

Les menuiseries seront réalisées préférentiellement en bois peint de couleur pastel (blanc cassé, gris, bleu, vert, tilleul) ou foncées (brun rouge foncé, vert bouteille...). Les menuiseries en aluminium seront systématiquement laquées. Dans le cas de PVC, il sera beige ou gris clair préférentiellement au blanc.

Les fenêtres peuvent être plus claires que les volets mais dans la même couleur (camaïeu).

Les portes et ferronneries (garde-corps, grilles et portails) sont généralement de couleur foncée, sauf les peintures qui doivent être de la même couleur que les volets.

Les menuiseries seront impérativement implantées en retrait d'au moins 15 cm du nu extérieur de la façade.

Les garde-corps seront réalisés en métal peint, de préférence sur mesure, selon une conception originale.

L'occultation sera assurée de préférence par des volets battants en façades, à barres horizontales sans écharpes obliques, ou persiennés à la française, avec les lames affleurant au cadre. Les volets PVC, à l'exception des volets roulants, sont interdits. Les persiennes en accordéon se repliant sur les tableaux de baies sont interdites, sauf en réhabilitation ou en extension de constructions anciennes en comportant déjà.

Les volets roulants seront admis à condition que le coffre ne forme pas de saillie par rapport au plan de la fenêtre, sur les constructions pré-existantes. Pour les constructions neuves les coffres ne doivent pas être visibles (intégrés dans l'épaisseur des linteaux).

e) Clôtures

En bordure des voies, les clôtures devront être conçues de manière à s'harmoniser avec la ou les constructions existantes sur la propriété ou dans le voisinage immédiat. Un recul des clôtures jusqu'à 5 mètres par rapport à la voie est admis pour faciliter le stationnement sur l'espace privatif non clos.

Leur hauteur totale ne devra pas excéder 2,00 m par rapport au niveau du sol du terrain sur lequel elles sont établies sauf à prolonger une clôture existante. Un dépassement de hauteur de 20 cm maximum sera admis pour les piliers d'encadrement des portails et pour les clôtures établies sur terrains en pente (nécessité de décrochements successifs).

La partie supérieure des clôtures et des portails sera droite et non pas ondulante. Les murs seront couronnés en tuiles, en briques, ou en pierres plates.

ZONE UD : HABITAT INDIVIDUEL

Les clôtures seront constituées :

- Soit d'un mur en maçonnerie pleine en pierres apparentes rejointoyées ou recouvert d'un enduit dont l'aspect sera en harmonie avec les murs de clôture ou les constructions avoisinantes,
- soit d'un barreaudage métallique disposé verticalement sur un soubassement maçonné (grilles avec ou sans tôle de confidentialité). Elles seront doublées par une haie vive.
- Soit d'un soubassement maçonné sur 1/3 de la hauteur et de lices verticales ou horizontales disjointes sur les deux tiers supérieurs, doublé par une haie vive.
- Soit d'un grillage simple noyé dans une haie vive d'essences locales variées et entretenue d'une hauteur maximale de 2 mètres
- Soit d'une haie vive d'essences locales variées et entretenue d'une hauteur maximale de 2 mètres
- Les clôtures existantes pourront être prolongées avec des matériaux similaires aux existants.

En limite séparative, leur hauteur totale ne devra pas excéder 2,00 mètres par rapport au niveau du sol du terrain sur lequel elles sont établies. Elles devront respecter les obligations du code civil.

En bordure de voies et en limites séparatives, dans les zones inondables, elles ne devront pas faire obstacle au libre écoulement des eaux.

L'emploi de plaques de béton non revêtues d'enduit, et de fils de fer barbelés est prohibé tant en bordure de voies qu'en limites séparatives.

À l'occasion d'une demande d'autorisation d'urbanisme, il pourra être exigé que les clôtures composites ou précaires ou pénalisantes soient remplacées par des clôtures répondant aux prescriptions ci-dessus. L'usage des matériaux d'aspect PVC et de tout autre matériau composite est interdit.

En cas de réalisation sur une propriété d'une installation classée, d'un dépôt en plein air ou couvert de quelle que nature que ce soit, ladite propriété sera entièrement clôturée, tant en bordure de voies que sur ses limites séparatives. La clôture sera opaque et aura une hauteur minimale de 2,00 mètres, afin d'assurer un écran visuel efficace.

f) Devantures commerciales

La Commune de Jouy-en-Josas est dotée d'un Règlement Local de Publicité (R.L.P), approuvé le 17 novembre 2020.

Les devantures commerciales doivent respecter le style, les proportions et le rythme architecturaux des immeubles auxquels elles s'intègrent. Notamment elles ne doivent pas masquer des éléments destinés à être vus : jambages, bandeaux, linteaux... Les façades commerciales doivent être établies dans la seule hauteur du rez-de-chaussée.

Pour les menuiseries, doivent être recherchées des couleurs claires et douces (beige...), ou foncées (marine, bordeaux, vert bouteille...).

g) Vérandas

Les vérandas peuvent être autorisées, si elles ne dénaturent pas le caractère du bâtiment sur lequel elles s'appuient (proportions, volumétrie, matériaux...). L'implantation sera acceptée de façon privilégiée sur la façade arrière des constructions. Les vérandas sont vitrées sur au moins un côté selon l'implantation avec les propriétés voisines.

h) Citernes

Les citernes de gaz liquéfié, de mazout, de récupération d'eaux pluviales doivent être non visibles de la rue.

ZONE UE : ACTIVITÉS ÉCONOMIQUES

La zone UE correspond aux pôles d'activités tertiaires :

- De la zone d'activités « Jouy Technologie » ;

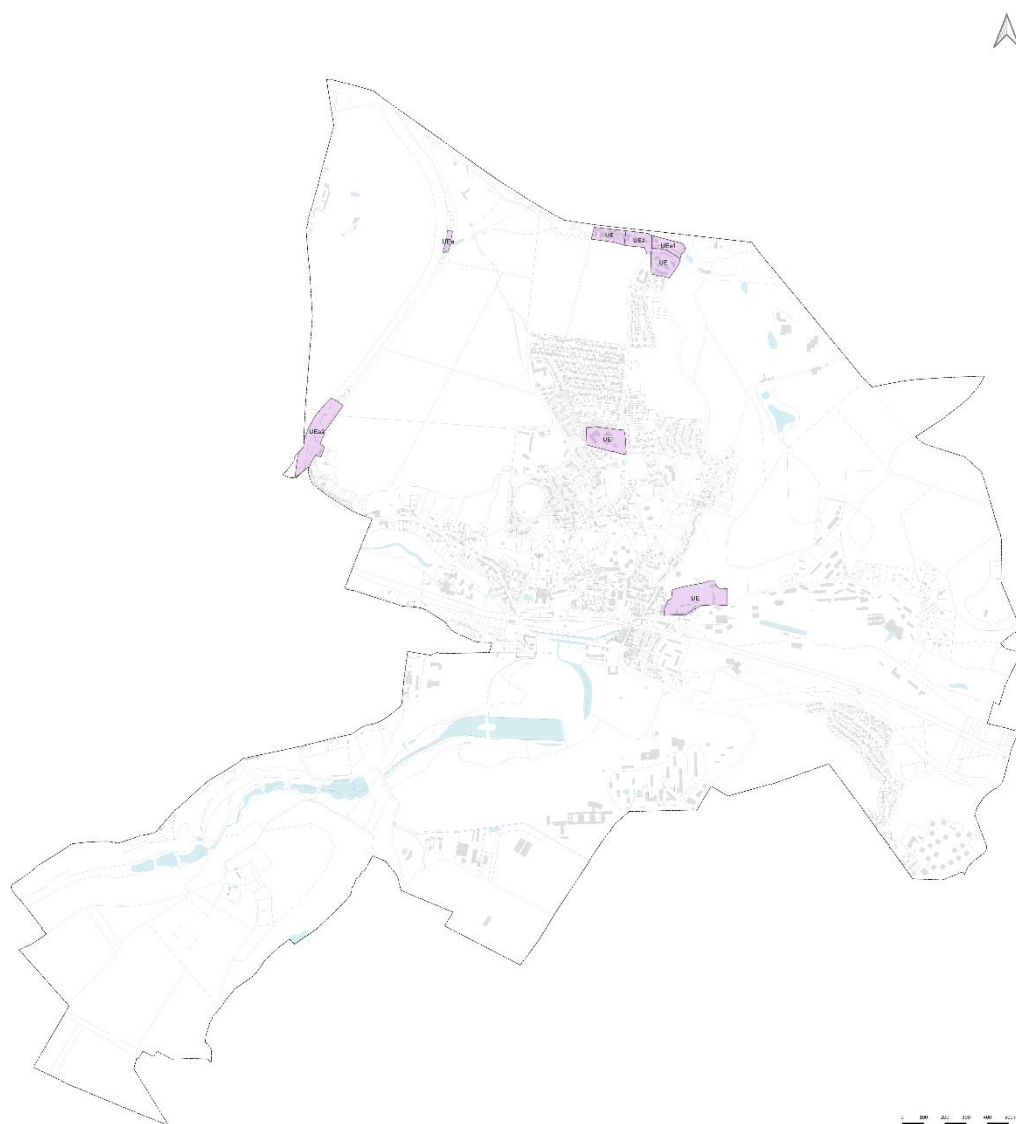
La zone UEa correspond au secteur du Petit Robinson / A86, qui est à conforter et à développer.

Un soin tout particulier doit être porté aux aménagements des espaces publics, pour améliorer la qualité de cet espace qui constitue également une des entrées de ville principales de la commune.

Le secteur « UEa1 » concerne plus particulièrement le site longeant l'A86 et sa bretelle de sortie. Il doit accueillir un projet économique structurant, qualifiant l'entrée de ville par une composition urbaine et architecturale spécifique de « signal ».

La zone UEa, son sous-secteur « UEa1 » sont concernés par l'OAP du Petit Robinson, et son sous-secteur « UEa2 » concerné par l'OAP du Petit Jouy.

Plan de délimitation de la zone



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

IV. DISPOSITIONS COMMUNES APPLICABLES AUX ZONES URBAINES

ZONE UE : ACTIVITÉS ÉCONOMIQUES

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

Sous-destinations	Interdites	Autorisées	Autorisées sous conditions particulières...
HABITATION			
Logement	Dans la zone UEa1		- À condition que les constructions soient destinées à des personnes dont la présence permanente est nécessaire pour assurer le fonctionnement, la surveillance ou le gardiennage des entreprises ou s'il s'agit d'extensions ne dépassant pas 20% de la surface de plancher préexistante à la date d'approbation du PLU (24/03/2025), ou de reconstructions après sinistre. - En zone UEa : - La création de nouveaux logements, dans le cadre de changements de destination par aménagement avec extensions limitées des constructions existantes à la date d'approbation du PLU (24/03/2025), de démolitions-reconstructions ou de nouvelles constructions en zone UEa. - Lorsque ces aménagements et réhabilitations / extensions des constructions existantes ont pour effet de créer 10 logements et plus, elles devront comporter au moins 30% de logements sociaux. Le nombre de logements à réaliser en application de ces pourcentages sera arrondi à l'entier supérieur.
Hébergement			
COMMERCES ET ACTIVITÉS DE SERVICES			
Artisanat et commerce de détail			- À condition que les constructions s'intègrent dans l'environnement urbain existant, ou projeté
Restauration			
Commerce de gros			
Activités de services où s'effectue l'accueil d'une clientèle			
Hôtel			- À condition que les constructions s'intègrent dans l'environnement urbain existant, ou projeté
Autre hébergement touristique			
Cinéma			
AUTRES ACTIVITÉS DES SECTEURS SECONDAIRES ET TERTIAIRES			
Industrie			- À condition qu'il s'agisse d'extensions mesurées, d'aménagements d'établissements existants ou de leur reconstruction après sinistre, à condition que les travaux prévus soient de nature à en réduire les nuisances, et à condition de ne pas être soumis à autorisation préalable au titre de la législation sur les installations classées
Entrepôt			
Bureau			
Centre de congrès et d'exposition			
Cuisine dédiée à la vente en ligne	UEa		- Uniquement dans la zone UE et à condition que les constructions s'intègrent dans l'environnement urbain existant, ou projeté

IV. DISPOSITIONS COMMUNES APPLICABLES AUX ZONES URBAINES

ZONE UE : ACTIVITÉS ÉCONOMIQUES

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

ZONE UE : ACTIVITÉS ÉCONOMIQUES

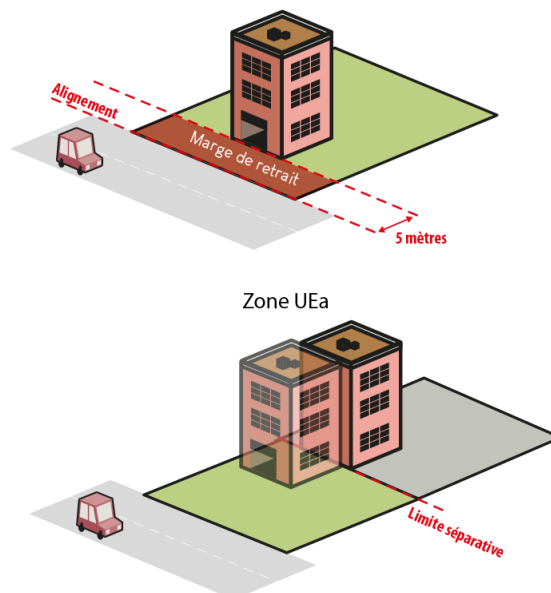
CHAPITRE 2 – CARACTERISTIQUES URBAINES, ARCHITECTURALES, ENVIRONNEMENTALES ET PAYSAGERES

2.1 - Implantation des constructions par rapport à l'alignement

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

En zone UEa :

- Les constructions pourront s'implanter en limites séparatives à condition de venir s'adosser à une construction voisine existante.
- Dans le cas des constructions adossées à la voie rapide A86, la distance de 5 mètres ne sera pas exigée dès lors que la construction sera réalisée pour faire obstacle au bruit, conformément aux orientations de l'OAP Petit Robinson.



2.2- Implantation des constructions par rapport aux limites séparatives

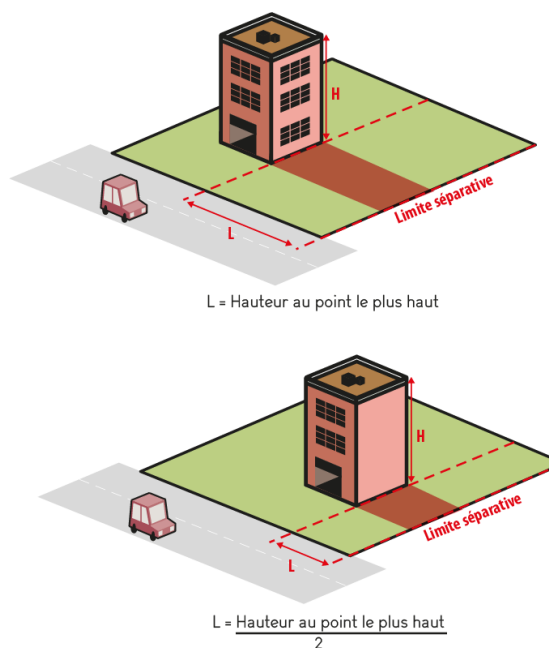
Les constructions peuvent être implantées soit sur une ou deux limites séparatives, soit en retrait.

En cas de retrait, la distance de retrait devra :

- lorsque la façade comporte des vues : être au moins égale à la hauteur de la construction, avec une distance minimale de 5 mètres ($L=H$).
- lorsque la façade ne comporte pas de vues : être au moins égale à la moitié de la hauteur de la construction, avec une distance minimale de 2,50 mètres ($L=H/2$).

Dans le cas de pignons, la distance à la limite séparative peut être réduite de 2 mètres, sans pouvoir être inférieure respectivement aux seuils précités.

Pour les constructions à édifier en limite de zone, l'implantation ne pourra pas se faire en limite séparative. La distance de retrait devra respecter les règles ci-dessus.



ZONE UE : ACTIVITÉS ÉCONOMIQUES

2.3 – Implantation des constructions sur un même terrain

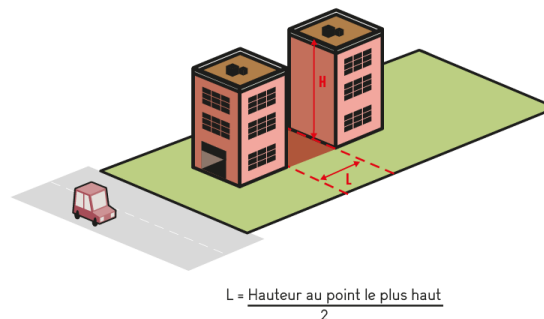
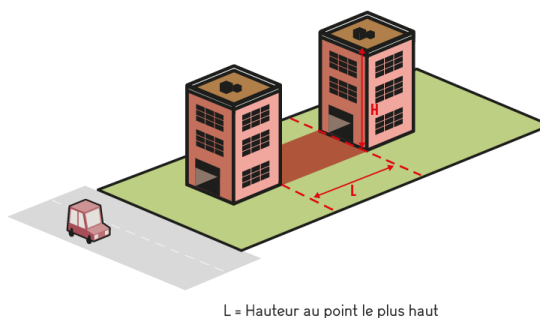
Lorsque plusieurs constructions principales, implantées sur une même *unité foncière*, ne sont pas contiguës, la distance mesurée en tout point séparant les *façades* en vis à vis de ces deux constructions doit être au moins égale à :

- lorsque la façade comporte des vues : être au moins égale à la hauteur de la construction, avec une distance minimale de 5 mètres ($L=H$).
- lorsque la façade ne comporte pas de vues : être au moins égale à la moitié de la hauteur de la construction, avec une distance minimale de 2,50 mètres ($L=H/2$).

En zone UEa :

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

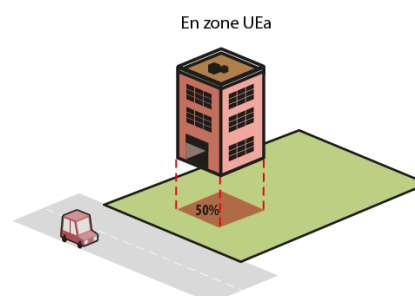
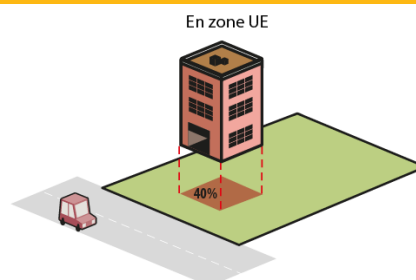
- lorsque la façade comporte des vues : être au moins égale à la hauteur de la construction, avec une distance minimale de 4 mètres ($L=H$).
- lorsque la façade ne comporte pas de vues : être au moins égale à la moitié de la hauteur de la construction, avec une distance minimale de 2,50 mètres ($L=H/2$).



2.4 - Emprise au sol maximale des constructions

L'emprise au sol maximale des constructions est fixée à :

- En zone UE, hors zone UEa : 40 % de la superficie de l'unité foncière
- En zone UEa : 50 % de la superficie de l'unité foncière



ZONE UE : ACTIVITÉS ÉCONOMIQUES

Dispositions particulières :

Des constructions et travaux peuvent déroger aux dispositions générales dans les conditions suivantes :

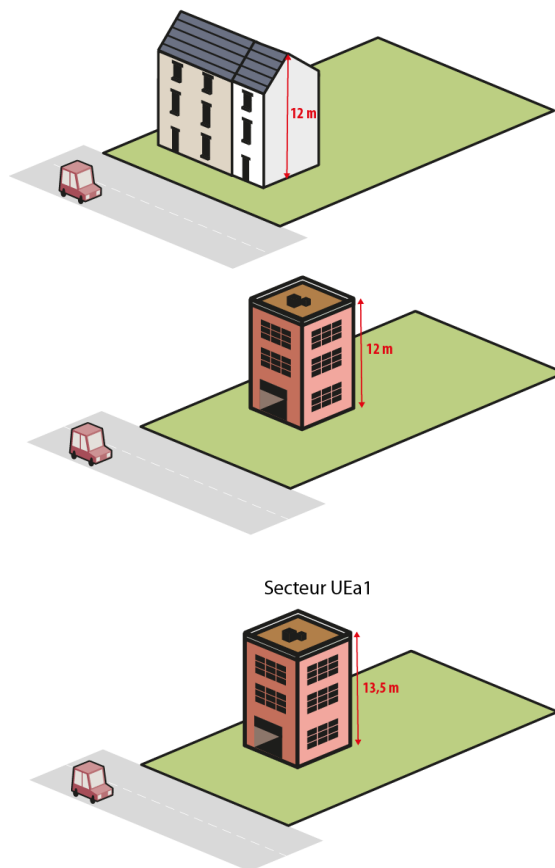
- Lorsqu'il s'agit de constructions existantes dont l'emprise au sol ne respecte pas les règles ci-dessus. Dans ce cas, seuls des travaux de surélévation, dans la limite de la hauteur maximale autorisée à l'article UE2.5, sont autorisés dans le prolongement vertical des murs existants ;
- Lorsqu'il s'agit d'équipements publics, ou privés d'intérêt collectif et d'équipements techniques liés à la sécurité, à un service public, à la distribution d'énergie, tels que les transformateurs ;
- Lorsque les travaux ont pour objet une amélioration de la performance énergétique des constructions via une isolation par l'extérieur. Dans le cas d'isolation de constructions situées à l'alignement, les travaux sont soumis à autorisation d'occupation du domaine public.

2.5 - Hauteur maximale des constructions

La hauteur maximale des constructions est fixée à 12 mètres à l'acrotère ou au faîtière.

Dans le secteur UEa1 :

- La hauteur maximale des constructions est fixée à 13,50 mètres.
- Dans le cas de bâtiments d'activité à toiture terrasse : il est autorisé un dépassement de 3 mètres de la hauteur maximale définie ci-dessus pour des locaux construits en attique avec un minimum de 3 mètres de retrait de la façade, et sur une surface maximale de 40% de la surface de la toiture terrasse, dès lors que ces locaux sont destinés à, d'une part, regrouper l'ensemble des équipements techniques (pompes à chaleur, extracteurs, ascenseurs, etc...) et, d'autre part, à donner accès à la terrasse accessible et paysagée dont l'aménagement devra alors être particulièrement soigné (espaces minéraux et espaces plantés).



Dans le secteur UEa2 :

- La hauteur maximale des constructions est fixée à 7 mètres à l'acrotère et jusqu'à 9 mètres au point le plus haut.

ZONE UE : ACTIVITÉS ÉCONOMIQUES

Dispositions particulières :

Les règles ci-dessus énoncées ne s'appliquent pas aux extensions horizontales ne dépassant pas 20% de la surface de plancher préexistante (déclarée au Permis de construire initial), accompagnés ou non de changement de destination.

Dans le cas d'extension, la hauteur maximale de référence sera celle du bâtiment préexistant auquel elle est accolée.

En zone UEa, hors zone UEa :

Le rez-de-chaussée des constructions devra s'implanter à une hauteur inférieure ou égale à 0,50 mètre du sol existant avant travaux, sauf impossibilité d'ordre hydrologique (dont zones inondables) ou topographique (terrains en pente).

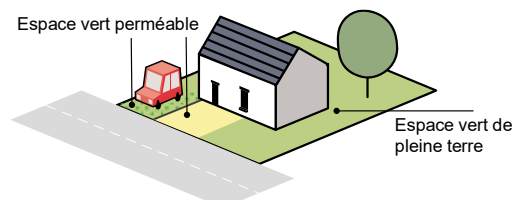
ZONE UE : ACTIVITÉS ÉCONOMIQUES

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

3.1 – Traitement des espaces libres

Il devra être aménagé des espaces en pleine terre sur une partie du terrain correspondant à au moins 20% de la superficie du terrain.

Il ne sera pas fixé de minimum dans le cas d'une réhabilitation d'une construction qui ne respecterait pas cette règle. Les travaux ne devront pas toutefois entraîner de diminution de la surface libre et plantée.



3.2 – Aspect extérieur des constructions

a) Dispositions générales :

Tout projet peut être refusé ou n'être accordé que sous réserve de l'observation de prescriptions particulières si les constructions concernées, par 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, ainsi qu'à la conservation des perspectives monumentales.

Les éléments des dispositifs de production d'énergie alternative (éolien, solaire photovoltaïque ou thermiques...) sont autorisés, sous réserve d'une parfaite intégration au site et au bâti (étude à présenter dans le cadre du « projet architectural » des demandes administratives, conformément aux dispositions du Code de l'urbanisme).

Les dispositions édictées par le présent article pourront ne pas être imposées :

- En cas d'adjonction accolée ou non à une construction existante ou de son aménagement. Dans ce cas il sera admis que les matériaux et dimensions des ouvrages existants soient repris dans un souci d'harmonisation ;
- S'il s'agit d'équipements collectifs d'intérêt général.

b) Adaptation au sol :

L'adaptation au sol doit être particulièrement étudiée pour chaque projet. Les buttes artificielles dissimulant le soubassement des constructions sont interdites et les constructions, sauf impositions d'ordre hydrologique, doivent être adaptées à la topographie originelle du sol et non le sol aux constructions.

c) Toitures et couvertures :

Les toitures des constructions principales, des annexes, des extensions devront s'intégrer dans leur environnement proche et présenter une harmonie d'ensemble sur l'unité foncière. Les combles et toitures doivent présenter une simplicité de volume et une unité de conception.

La surface des superstructures ou éléments techniques en toitures ne doit pas excéder :

- En zone UE : 10% de la surface de toiture
- En zone UEa : 5% de la surface de toiture
- ou 10m² maximum.

ZONE UE : ACTIVITÉS ÉCONOMIQUES

Les paraboles seront adossées à des conduits de cheminée, et ne seront pas installées sur façade. Elles ne seront pas visibles depuis la voie donnant accès à la construction.

- Toitures en pente :

Elles seront comprises entre 35 et 50°.

Des pentes de toits plus faibles peuvent être autorisées pour :

- Les vérandas, dès lors que leur profondeur par rapport à la façade à laquelle elles sont accolées reste inférieure à 4 mètres,
- Les auvents et marquises,
- Les aménagements de places de stationnements couvertes,
- Les garages ou bâtiments annexes de faible dimension (<30m²),
- Les couvertures de piscines,
- Sur les parties de constructions inférieures à 20 m² d'emprise ou dans le cas de toitures Mansart existantes.

- Toitures terrasses :

Les couvertures terrasses sont autorisées à condition que les relevés d'acrotère masquent depuis le domaine public les équipements techniques tels que traînasses, moteurs de ventilation et superstructures.

- Matériaux :

S'agissant d'annexes ou d'extension, il pourra être fait usage de matériaux différents de ceux décrits ci-dessus, mais en harmonie d'aspect et de couleur avec ceux de la construction principale si celle-ci présente un caractère architectural particulier.

d) Façades

Les différents murs d'un bâtiment ou d'un ensemble de bâtiments, aveugles ou non, visibles ou non d'une voie publique, doivent présenter une simplicité de volumes et une unité d'aspect et de matériaux, compatibles avec l'harmonie du site urbain. La conception des façades et des volumes se fera en référence au bâti existant et à ses règles de composition architecturale.

- Parements extérieurs :

Les couleurs des matériaux de parement et des peintures extérieures doivent s'harmoniser entre elles et avec l'environnement de la construction.

Lors des ravalements ou transformations, les modénatures (corniches, bandeaux, appuis...) ainsi que les ornements de façades (sculptures, céramiques, plaques, marquises, anciennes devantures...) seront conservés, remis en état ou restaurés à l'identique, dès lors qu'il s'agit d'éléments architecturaux qui le rattachent à un style ou à une époque spécifique.

ZONE UE : ACTIVITÉS ÉCONOMIQUES

Les pierres ou briques dégradées ou manquantes doivent être remplacées par des éléments identiques, en respectant la finition et l'appareillage d'origine.

Le revêtement des parois verticales des bâtiments par un matériau non traditionnel (tel que pierre, enduit, briques) ne pourra être admis que dans le cadre d'une composition architecturale soignée. Vêtures, façades rideaux ou habillages bois ne seront acceptés que s'ils participent à l'harmonie globale avec le reste du bâtiment et des avoisinants.

Sont interdits :

- L'emploi à nu de matériaux destinés à être recouverts (carreaux de plâtre, brique creuse, parpaing, etc.).
- Les imitations de matériaux telles que faux bois, fausses briques ou fausses pierres, ainsi que tout pastiche d'une architecture archaïque ou étrangère à la région.
- L'emploi de plaquettes et briques de parement en appui de fenêtre ou couronnement de mur pour les constructions neuves.
- L'enduit ou la peinture, autres que le badigeon ou le lait de chaux (possibles dans certains cas), sur les murs et ouvrages en pierre de taille ou briques prévus pour rester apparents.
- Menuiseries et ferronneries :

Les menuiseries seront réalisées préférentiellement de couleur pastel (blanc cassé, gris, bleu, vert, tilleul) ou foncées (brun rouge foncé, vert bouteille...). Le PVC il sera beige ou gris clair préférentiellement au blanc, le PVC ton bois est interdit.

Les portes et ferronneries (garde-corps, grilles et portails) sont généralement de couleur foncées.

Les menuiseries seront impérativement implantées en retrait d'au moins 15 centimètres du nu extérieur de la façade.

Les garde-corps seront réalisés en métal peint, de préférence sur mesure, selon une conception originale.

Les volets roulants seront admis à condition que le coffre ne forme pas de saillie par rapport au plan de la fenêtre, s'il s'agit de bâtiments préexistants. Pour les constructions neuves, les coffres ne seront pas visibles (intégrés dans les linteaux).

- Maçonnerie :

Les murets de soubassement seront évités ou réalisés en matériaux identiques à ceux de la construction principale.

Le jointoiement en façade de maçonnerie apparente se fera « à pierre vue » (affleurant) et joints beurrés.

e) Clôtures

En bordure des voies, les clôtures devront être conçues de manière à s'harmoniser avec la ou les constructions existantes sur la propriété ou dans le voisinage immédiat. Un recul des clôtures jusqu'à 5 mètres par rapport à la voie est admis pour faciliter le stationnement sur l'espace privatif non clos.

Leur hauteur totale ne devra pas excéder 2,00 mètres par rapport au niveau du sol du terrain sur lequel elles sont établies sauf à prolonger une clôture existante. Un dépassement de hauteur de 20 centimètres maximum sera admis pour les piliers d'encadrement des portails et pour les clôtures établies sur terrains en pente (nécessité de décrochements successifs).

ZONE UE : ACTIVITÉS ÉCONOMIQUES

La partie supérieure des clôtures et des portails sera droite et non pas ondulante.

Le couronnement des murs sera en tuiles, en briques, ou en pierres plates.

Les clôtures seront constituées :

En zone UE, hors zone UEa :

- Soit d'un mur en maçonnerie pleine en pierres apparentes rejointoyées ou recouvert d'un enduit dont l'aspect sera en harmonie avec les murs de clôture ou les constructions avoisinantes,
- soit d'un barreaudage métallique disposé verticalement sur un soubassement maçonné (grilles avec ou sans tôle de confidentialité). Elles seront doublées par une haie vive.
- Soit d'un soubassement maçonné sur 1/3 de la hauteur et de lices verticales. Les clôtures existantes pourront être prolongées avec des matériaux similaires aux existants.
- Soit d'un grillage simple noyé dans une haie vive d'essences locales variées et entretenue d'une hauteur maximale de 2 mètres
- Soit d'une haie vive d'essences locales variées et entretenue d'une hauteur maximale de 2 mètres

En zone UEa :

- Soit d'une haie végétale,
- Soit d'éléments métalliques disposés verticalement sur un soubassement maçonné (grilles avec ou sans tôle de confidentialité, panneaux de treillis métallique plastifiés rigides doublés d'une haie vive),
- Soit d'un soubassement maçonné sur 1/3 de la hauteur et de lices verticales
- Soit d'un grillage simple noyé dans une haie vive d'essences locales variées et entretenue d'une hauteur maximale de 2 mètres
- Soit d'une haie vive d'essences locales variées et entretenue d'une hauteur maximale de 2 mètres

Les clôtures existantes pourront être prolongées avec des matériaux similaires aux existants.

L'emploi de plaques de béton non revêtues d'enduit, et de fils de fer barbelés est prohibé tant en bordure de voies qu'en limites séparatives.

Il pourrait être exigé que les clôtures composites ou précaires ou pénalisantes soient remplacées par des clôtures répondant aux prescriptions ci-dessus. L'usage des matériaux d'aspect PVC et de tout autre matériau composite est interdit. En cas de réalisation sur une propriété d'une installation classée, d'un dépôt en plein air ou couvert de quelle que nature que ce soit, ladite propriété sera entièrement clôturée, tant en bordure de voies que sur ses limites séparatives. La clôture aura une hauteur de 2,00 mètres afin d'assurer un écran visuel efficace.

En cas de ruine, ces clôtures devront être reconstitués à l'identique.

En limite séparative, leur hauteur totale ne devra pas excéder 2,00 mètres par rapport au niveau du sol du terrain sur lequel elles sont établies. Elles devront respecter les obligations du code civil.

En bordure de voies et en limites séparatives, dans les zones inondables, elles ne devront pas faire obstacle au libre écoulement des eaux.

ZONE UE : ACTIVITÉS ÉCONOMIQUES

f) Vérandas

Pour les bâtiments à destination autre que l'habitation, les vérandas ne sont pas autorisées.

Pour les logements de la zone, les vérandas peuvent être autorisées, si elles ne dénaturent pas le caractère du bâtiment sur lequel elles s'appuient (proportions, volumétrie, matériaux...).

L'implantation sera acceptée de façon privilégiée sur la façade arrière des constructions. Les vérandas sont vitrées sur au moins un côté selon l'implantation avec les propriétés voisines.

g) Devantures commerciales

La Commune de Jouy-en-Josas est dotée d'un Règlement Local de Publicité (RLP), approuvé le 17 novembre 2020.

Les devantures commerciales doivent respecter le style, les proportions et le rythme architecturaux des immeubles auxquels elles s'intègrent. Notamment elles ne doivent pas masquer des éléments destinés à être vus : jambages, bandeaux, linteaux... Les façades commerciales doivent être établies dans la seule hauteur du rez-de-chaussée.

Pour les menuiseries, doivent être recherchées des couleurs claires et douces (beige...), ou foncées (marine, bordeaux, vert bouteille...).

h) Citernes

Les citernes de gaz liquéfié, de mazout, de récupération d'eaux pluviales doivent être non visibles de la rue.

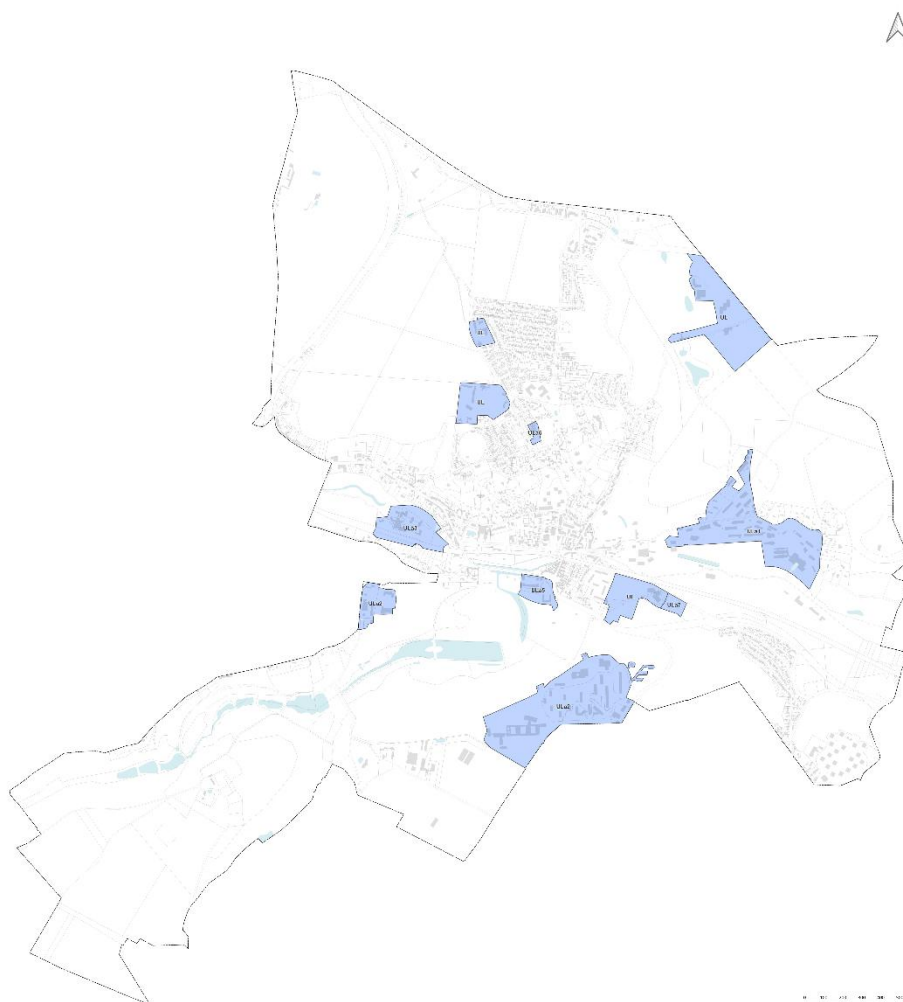
ZONE UL : ÉQUIPEMENTS PUBLICS

La zone UL correspond à des **équipements publics communaux et intercommunaux** (Calmette, complexe sportif, cimetière, Pasteur, externat médico-pédagogique, Cour Roland).

Le secteur « ULa » regroupe des grands établissements d'enseignement et de recherche ou institutions diverses. Il est divisé en sous-secteurs tenant compte des spécificités des établissements concernés et de leurs éventuelles capacités d'extension ou d'aménagement :

- « ULa1 » : INRAE ;
- « ULa2 » : HEC et TECOMAH ;
- « ULa3 » : Bas Prés : zone d'hébergement et de formation ;
- « ULa5 » : Grand château (CRC) et ses abords, ainsi que les grands et petits communs du Château de Jouy, appartenant à la C.C.I Paris Ile-de-France ;
- « ULa6 » : les serres des Metz ;
- « ULa7 » : le projet de réseau de chaleur.

Plan de délimitation de la zone



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

ZONE UL : ÉQUIPEMENTS PUBLICS

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

Sous-destinations	Interdites	Autorisées	Autorisées sous conditions particulières...
HABITATION			
Logement			<u>Dans toute la zone :</u> - À condition que les constructions soient destinées à des personnes dont la présence permanente est nécessaire pour assurer le fonctionnement, la surveillance ou le gardiennage des établissements. <u>En zone ULa1 et ULa2 :</u> - À condition que les constructions soient destinées à l'hébergement des étudiants, chercheurs ou visiteurs des établissements présents, dès lors qu'elles sont édifiées sur le terrain de ces établissements.
Hébergement	Sauf dans les secteurs autorisés (cf. ci-contre)	Dans les secteurs ULa1, ULa2, ULa3 et ULa5	
COMMERCES ET ACTIVITÉS DE SERVICES			
Artisanat et commerce de détail			
Restauration			
Commerce de gros			
Activités de services où s'effectue l'accueil d'une clientèle			- À condition que les constructions soient liées au fonctionnement des établissements dont l'objet principal est celui de centres de formation ou de recherche ;
Hôtel			- À condition que les constructions soient liées au fonctionnement des établissements dont l'objet principal est celui de centres de formation ou de recherche ;
Autre hébergement touristique			
Cinéma			
AUTRES ACTIVITÉS DES SECTEURS SECONDAIRES ET TERTIAIRES			
Industrie			
Entrepôt			
Bureau			- À condition que les constructions soient nécessaires au fonctionnement des établissements dont l'objet principal est celui de centres de formation ou de recherche ;
Centre de congrès et d'exposition			
Cuisine dédiée à la vente en ligne			

ZONE UL : ÉQUIPEMENTS PUBLICS

ÉQUIPEMENTS D'INTÉRÊT COLLECTIF ET SERVICES PUBLICS			
Locaux et bureaux des administrations publiques et assimilés			
Locaux techniques et industriels des administrations publiques et assimilés			
Établissements d'enseignement, de santé et d'action sociale			
Salles d'art et de spectacles			
Équipements sportifs			
Lieu de culte			
Autres équipements recevant du public			
EXPLOITATIONS AGRICOLES ET FORESTIÈRES			
Exploitation agricole		ULA1 et ULa6	
Exploitation forestière			

Nature de l'occupation et de l'utilisation du sol admises sous conditions :De plus, en zone ULa1 :

Toute construction ou installation nouvelle devra être accompagnée d'une insertion paysagère particulièrement soignée, selon les dispositions énoncées à l'article UL3.1, y compris s'il s'agit de l'extension ou de l'aménagement de constructions existantes.

De plus, en zone ULa5 :

- Les extensions des bâtiments existants, à la condition que :
 - Les façades Nord, Est et Ouest des Petits communs soient préservées et rénovées dans le cadre des projets de rénovation /extension. Des bâtiments de liaison sont autorisés, s'ils sont plus bas que les volumes principaux ;
 - La façade Nord et les retours des pavillons d'extrémité, ainsi que les volumes initiaux du Grand Commun soient préservés et rénovés dans le cadre des projets de rénovation /extension.
- L'implantation de bâtiments-annexes de faible volume (moins de 80 m² d'emprise au sol).

ZONE UL : ÉQUIPEMENTS PUBLICS

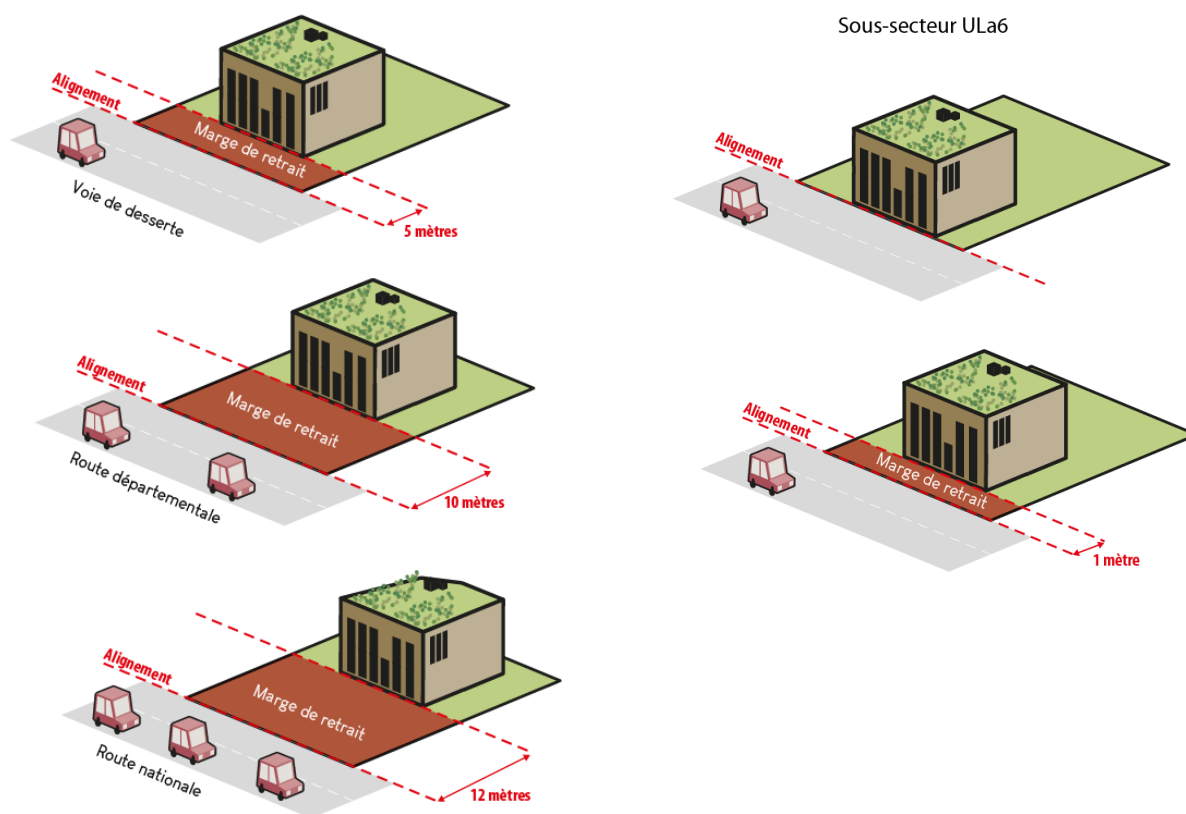
CHAPITRE 2 – CARACTERISTIQUES URBAINES, ARCHITECTURALES, ENVIRONNEMENTALES ET PAYSAGERES

2.1 - Implantation des constructions par rapport à l'alignement

Les constructions doivent être implantées en retrait de :

- 5 mètres minimum des voies de desserte,
- 10 mètres minimum des routes départementales,
- 20 mètres minimum des routes nationales.

Dans le sous-secteur ULa6 : les constructions doivent être implantées à l'alignement ou en retrait d'au moins 1 mètre.



ZONE UL : ÉQUIPEMENTS PUBLICS

2.2- Implantation des constructions par rapport aux limites séparatives

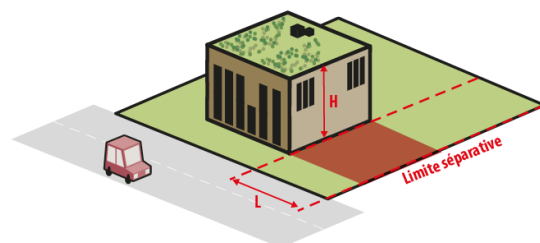
Les constructions peuvent être implantées soit sur une ou deux limites séparatives, soit en retrait.

En cas de retrait, la distance de retrait devra :

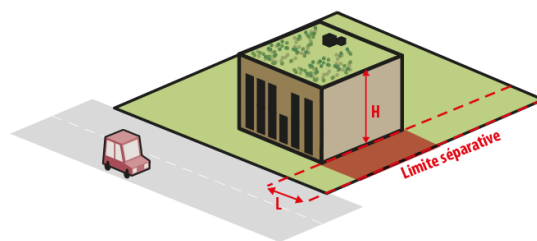
- lorsque la façade comporte des vues : être au moins égale à la hauteur de la construction, avec une distance minimale de 5 mètres ($L=H$).
- lorsque la façade ne comporte pas de vues : être au moins égale à la moitié de la hauteur de la construction, avec une distance minimale de 2,50 mètres ($L=H/2$).

Dans le cas de pignons, la distance à la limite séparative peut être réduite de 2 mètres, sans pouvoir être inférieure respectivement aux seuils précités.

Dans le cas d'implantation ou aménagement de serres : l'implantation est non réglementée.



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



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

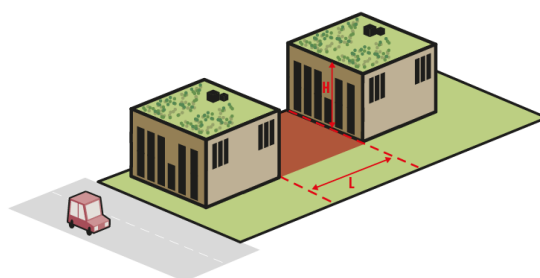
2.3 – Implantation des constructions sur un même terrain

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

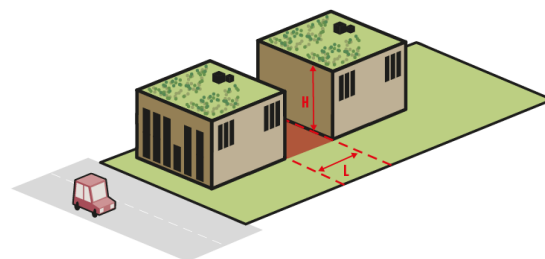
- lorsque la façade comporte des vues : être au moins égale à la hauteur de la construction, avec une distance minimale de 4 mètres ($L=H$).
- lorsque la façade ne comporte pas de vues : être au moins égale à la moitié de la hauteur de la construction, avec une distance minimale de 2,50 mètres ($L=H/2$).

Dans le cas d'implantation ou aménagement de serres : l'implantation est non réglementée.

Dans le sous-secteur ULa7 : l'implantation est non réglementée.



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



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

ZONE UL : ÉQUIPEMENTS PUBLICS

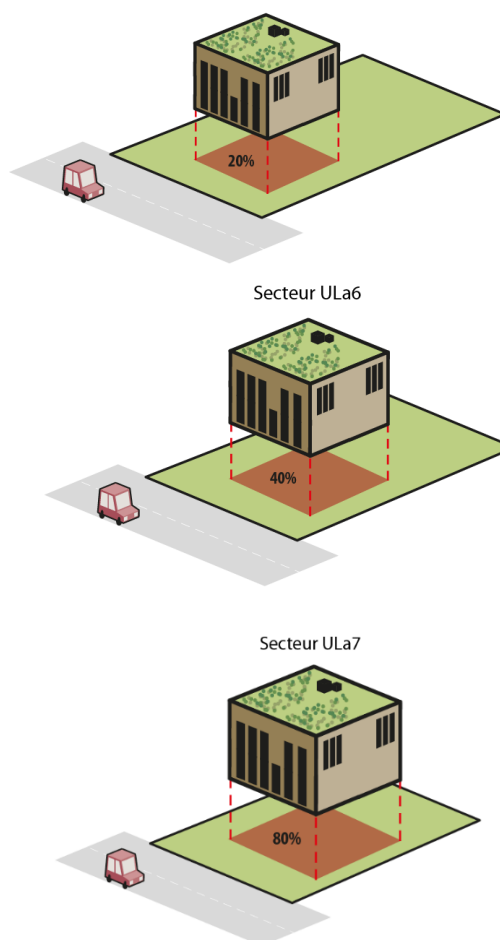
2.4 - Emprise au sol maximale des constructions

L'emprise au sol maximale des constructions est fixée à :

- Dans tous les secteurs (sauf ULa1, ULa6 et ULa7) : 20 % de la superficie de l'unité foncière.
- Dans le secteur ULa1 : les bâtiments identifiés en zone N sur le plan de zonage comme pouvant être démolis, pourront être reconstruits à surface d'emprise égale dans le sous-secteur ULa1, sans être comptabilisés dans les 20 % d'emprise au sol maximale précitée. Ces bâtiments sont repérés aux règlements graphiques par « bâtiments liés à l'INRA, pouvant être reconstitués à surface d'emprise égale dans le sous-secteur ULa1 ».
- Dans le secteur ULa6 : 40 % de la superficie de l'unité foncière
- Dans le secteur ULa7 : 80 % de la superficie de l'unité foncière.

Dispositions particulières :

Des constructions et travaux peuvent déroger aux dispositions générales dans les conditions suivantes lorsque les travaux ont pour objet une amélioration de la performance énergétique des constructions via une isolation par l'extérieur. Dans le cas d'isolation de constructions situées à l'alignement, les travaux sont soumis à autorisation d'occupation du domaine public.



ZONE UL : ÉQUIPEMENTS PUBLICS

2.5 - Hauteur maximale des constructions

Dans l'ensemble de la zone UL, hors secteurs ULa2 et ULa5 :

La hauteur maximale des constructions est fixée à 10 mètres à l'acrotère ou au faîtage, par rapport au sol naturel.

Dans les secteurs ULa2 et ULa7:

La hauteur maximale des constructions est fixée à 15 mètres par rapport au sol naturel.

Dans le secteur ULa5 :

Pour la réhabilitation des communs du château de Jouy, la hauteur actuelle des bâtiments réhabilités sera conservée. Les extensions resteront à une hauteur inférieure aux bâtiments existants.

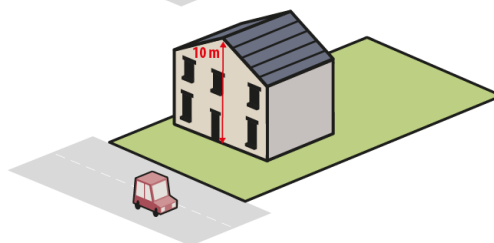
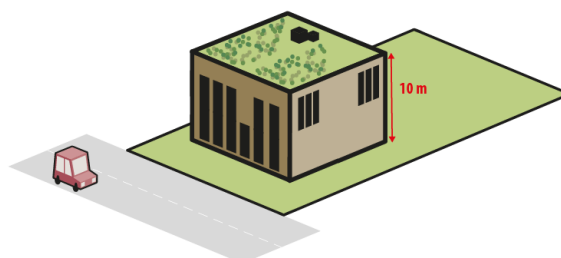
Pour les autres bâtiments neufs interstitiels, à construire entre les existants, la hauteur sera limitée à l'égout des toits à 5 mètres et au faîtage à 8 mètres.

Dispositions particulières :

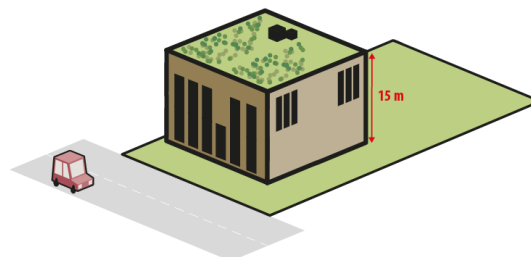
Les règles ci-dessus énoncées ne s'appliquent pas

- Aux extensions horizontales ne dépassant pas 20% de la surface de plancher ou de l'emprise au sol préexistante, accompagnés ou non de changement de destination. Dans le cas d'extension, la hauteur maximale de référence sera celle du bâtiment auquel elle est accolée ;
- Aux œuvres d'art ;
- Aux ouvrages de réception téléphonique ou radiotéléphonique dès lors que cette dérogation est justifiée par des impératifs techniques.

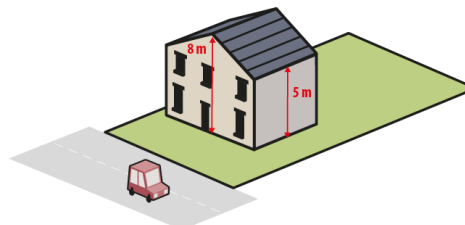
Zone UL, hors secteurs ULa2 et ULa5



Secteurs ULa2 et ULa7



Secteur ULa5



ZONE UL : ÉQUIPEMENTS PUBLICS

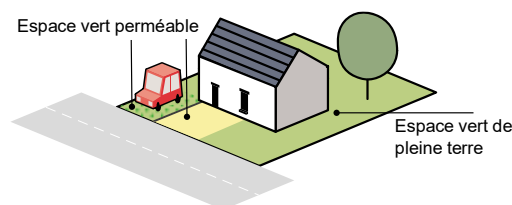
CHAPITRE 3 – TRAITEMENT ENVIRONNEMENTAL ET PAYSAGER DES ESPACES NON-BATIS ET ABORDS DES CONSTRUCTIONS

3.1 – Traitement des espaces libres

Il devra être aménagé des espaces en pleine terre sur une partie du terrain correspondant à :

- En zone UL : au moins 20% de la superficie de l'unité foncière,
- Dans les sous-secteurs ULa1, ULa2, ULa3, ULa5 : au moins 50% de la superficie de l'unité foncière,
- Dans le sous-secteur ULa7 : il n'est pas fixé de règle.

Il ne sera pas fixé de minimum dans le cas d'une réhabilitation d'une construction qui ne respecterait pas cette règle. Les travaux ne devront pas toutefois entraîner de diminution de la surface libre et plantée.



De plus, dans le sous-secteur ULa1 :

Les constructions nouvelles seront accompagnées d'un traitement fortement arboré et végétalisé, assurant un écran visuel efficace pour les perceptions proches ou lointaines en particulier depuis la vallée et le coteau sud de la Bièvre aval. Cette prescription sera appliquée également s'il s'agit de l'aménagement ou de l'extension du bâti existant.

3.2 – Aspect extérieur des constructions

a) Dispositions générales :

Tout projet peut être refusé ou n'être accordé que sous réserve de l'observation de prescriptions particulières si les constructions concernées, par 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, ainsi qu'à la conservation des perspectives monumentales.

La restauration et la réhabilitation des constructions anciennes doivent être conduites dans le respect de l'architecture de ces constructions.

Les dispositions édictées par le présent article pourront ne pas être imposées :

- En cas d'adjonction accolée ou non à une construction existante ou de son aménagement. Dans ce cas il sera admis que les matériaux et dimensions des ouvrages existants soient repris dans un souci d'harmonisation ;
- S'il s'agit d'équipements collectifs d'intérêt général.

ZONE UL : ÉQUIPEMENTS PUBLICS

b) Adaptation au sol :

L'adaptation au sol doit être particulièrement étudiée pour chaque projet. Les buttes artificielles dissimulant le soubassement des constructions sont interdites et les constructions, sauf impositions d'ordre hydrologique, doivent être adaptées à la topographie originelle du sol et non le sol aux constructions.

c) Toitures et couvertures :

Les toitures des constructions principales, des annexes, des extensions devront s'intégrer dans leur environnement proche et présenter une harmonie d'ensemble sur l'unité foncière. Les combles et toitures doivent présenter une simplicité de volume et une unité de conception.

La surface des superstructures ou éléments techniques en toitures ne doit pas excéder 5% de la surface de toiture ou 10 m² maximum.

Les paraboles seront adossées à des conduits de cheminée, et ne seront pas installées sur façade. Elles ne seront pas visibles depuis la voie donnant accès à la construction.

- Toitures en pente :

Les combles et toitures doivent présenter une simplicité de volume et une unité de conception.

- Toitures terrasses :

La mise en œuvre de toitures végétalisées (toiture terrasse ou à pente) est acceptable sous réserve de justifications motivées au regard de leur qualité d'insertion dans l'environnement urbain et paysager de la zone et par la recherche de performances énergétiques et environnementales particulières pour la construction (tamponnement eaux pluviales...).

Les couvertures terrasses sont autorisées à condition que les relevés d'acrotère masquent depuis le domaine public les équipements techniques tels que traînasses, moteurs de ventilation, superstructures...

- Matériaux :

Les toitures à pente seront préférentiellement recouvertes de matériaux ayant l'aspect et la couleur de la tuile vieillie. Les couvertures en tuile seront réalisées de préférence en tuiles plates petit moule.

Est interdit l'emploi en couverture des constructions de matériaux tels que plaques de fibro-ciment, tôles ondulées, shingle ou matériaux à caractéristiques non pérennes. Toutefois seront autorisées les couvertures en zinc, bacs aciers laqués, ardoise, verre ou autre matériau noble en harmonie avec l'environnement immédiat.

S'agissant d'annexes ou d'extension, il pourra être fait usage de matériaux différents de ceux décrits ci-dessus, mais en harmonie d'aspect et de couleur avec ceux de la construction principale si celle-ci présente un caractère architectural particulier.

ZONE UL : ÉQUIPEMENTS PUBLICS

d) Façades

Les différents murs d'un bâtiment ou d'un ensemble de bâtiments, aveugles ou non, visibles ou non d'une voie publique, doivent présenter une simplicité de volumes et une unité d'aspect et de matériaux, compatibles avec l'harmonie du site urbain. La conception des façades et des volumes se fera en référence au bâti existant et à ses règles de composition architecturale.

- Parements extérieurs :

Les couleurs des matériaux de parement et des peintures extérieures doivent s'harmoniser entre elles et avec l'environnement de la construction.

Lors des ravalements ou transformations, les modénatures (corniches, bandeaux, appuis...) ainsi que les ornements de façades (sculptures, céramiques, plaques, marquises, anciennes devantures...) seront conservés, remis en état ou restaurés à l'identique, dès lors qu'il s'agit d'éléments architecturaux qui le rattachent à un style ou à une époque spécifique.

Sur les murs et ouvrages en pierre de taille ou briques prévus pour rester apparents, l'enduit ou la peinture autres que le badigeon ou le lait de chaux (possibles dans certains cas), sont interdits.

Les pierres ou briques dégradées ou manquantes doivent être remplacées par des éléments identiques, en respectant la finition et l'appareillage d'origine.

Les moellons (meulière) peuvent recevoir soit un enduit couvrant, soit un enduit à pierres vues affleurant la tête des moellons. Il pourra également être demandé la conservation des façades constituées d'un « rocaillage » en meulières.

Pour les enduits il convient d'utiliser des finitions traditionnelles comme l'enduit taloché, brossé, projeté au balai, listels en enduit lissé à la jonction entre enduit courant et cadre de baies, enduit lissé en soubassement, en chaînes d'angle, et d'utiliser les gammes colorées allant du blanc-jaune pâle aux ocres rouges.

Pour les bâtiments anciens, les enduits doivent être réalisés au mortier de chaux aérienne et sable. Proscrire l'emploi du ciment et des chaux hydrauliques. Le badigeon de chaux pourra être préconisé pour harmoniser les matériaux de façade.

La création de nouveaux percements dans un bâtiment ancien doit être limitée au strict nécessaire afin de préserver l'harmonie des façades et des toitures. Ils doivent obligatoirement reprendre les proportions, le rythme de ceux existants et s'intégrer à la composition des façades.

Le revêtement des parois verticales des bâtiments par un matériau non traditionnel (tel que pierre, enduit, briques) ne pourra être admis que dans le cadre d'une composition architecturale soignée : Vêtures, façades rideaux, extensions totalement vitrées, ou habillages bois ne seront acceptés que s'ils participent à l'harmonie globale avec le reste du bâtiment et des avoisinants.

Sont interdits :

- L'emploi à nu de matériaux destinés à être recouverts (carreaux de plâtre, brique creuse, parpaing, etc.) ;
- Les imitations de matériaux telles que faux bois, fausses briques ou fausses pierres, ainsi que tout pastiche d'une architecture archaïque ou étrangère à la région.

ZONE UL : ÉQUIPEMENTS PUBLICS

- Percements :

Dans le cas de façades visibles de la voie publique donnant accès à la construction, les baies principales (portes et fenêtres) des bâtiments d'habitation seront préférentiellement d'une hauteur supérieure à leur largeur.

Les dimensions des parties vitrées seront plus hautes que larges.

Des dispositions différentes seront admises pour des baies de petite dimension (largeur inférieure ou égale à 60 centimètres et hauteur inférieure ou égale à 1 mètre), ainsi que pour les baies des lucarnes, pour des loggias, pour des portes cochères et portails de grandes dimensions (en rez-de-chaussée uniquement), pour les baies en rez-de-chaussée des façades commerciales. Ces dernières seront interrompues au droit des murs mitoyens et séparatifs ; leur géométrie sera en proportion harmonieuse avec les ouvertures situées en étage et leurs menuiseries en bois peint ou en aluminium laqué.

Pour les encadrements de baies, le matériau et l'appareillage des baies anciennes traditionnelles doivent être respectées ou réinterprétés dans la même logique (appareillages, hauteurs d'assises, linteaux, appuis, profil des moulurations...).

- Menuiseries et ferronneries :

Les menuiseries seront réalisées préférentiellement de couleur pastel (blanc cassé, gris, bleu, vert, tilleul) ou foncées (brun rouge foncé, vert bouteille...). Le PVC il sera beige ou gris clair préférentiellement au blanc, le PVC ton bois est interdit.

Les fenêtres peuvent être plus claires que les volets mais dans la même couleur (camaïeu).

Les portes et ferronneries (garde-corps, grilles et portails) sont généralement de couleur foncées, sauf les peintures qui doivent être de la même couleur que les volets.

Les menuiseries seront impérativement implantées en retrait d'au moins 15 centimètres du nu extérieur de la façade.

Les garde-corps seront réalisés en métal peint, de préférence sur mesure, selon une conception originale

Sur les bâtiments anciens repérés comme éléments de patrimoine identifié, l'occultation sera assurée par des volets battants en façades, volets en bois peints. Les volets seront pleins à barres horizontales sans écharpes obliques, ou persiennés à la française, avec les lames affleurant au cadre. Les persiennes en accordéon se repliant sur les tableaux de baies sont interdites.

Les volets roulants, hormis sur les éléments de patrimoine identifiés, seront admis à condition que le coffre ne forme pas de saillie par rapport au plan de la fenêtre, s'il s'agit de bâtiments pré-existants. Pour les constructions neuves les coffres ne devront pas être visibles (ils devront être dissimulés dans les linteaux).

e) Clôtures

En bordure des voies, les clôtures devront être conçues de manière à s'harmoniser avec la ou les constructions existantes sur la propriété ou dans le voisinage immédiat. Un recul des clôtures jusqu'à 5 mètres par rapport à la voie est admis pour faciliter le stationnement sur l'espace privatif non clos.

ZONE UL : ÉQUIPEMENTS PUBLICS

Leur hauteur totale ne devra pas excéder 2,00 mètres par rapport au niveau du sol du terrain sur lequel elles sont établies sauf à prolonger une clôture existante. Un dépassement de hauteur de 20 centimètres maximum sera admis pour les piliers d'encadrement des portails et pour les clôtures établies sur terrains en pente (nécessité de décrochements successifs).

Leur hauteur totale ne devra pas excéder 2 mètres par rapport au niveau du sol du terrain sur lequel elles sont établies sauf à prolonger une clôture existante. Un dépassement de hauteur de 50 centimètres maximum sera admis pour les piliers d'encadrement des portails et pour les clôtures établies sur terrains en pente (nécessité de décrochements successifs).

La partie supérieure des clôtures et des portails sera droite et non pas ondulante.

Le couronnement des murs sera en tuiles, en briques, ou en pierres plates.

Les clôtures seront constituées :

- Soit d'un mur en maçonnerie pleine en pierres apparentes rejointoyées ou recouvert d'un enduit dont l'aspect sera en harmonie avec les murs de clôture ou les constructions avoisinantes,
- soit d'un barreaudage métallique disposé verticalement sur un soubassement maçonné (grilles avec ou sans tôle de confidentialité). Elles seront doublées par une haie vive.
- Soit d'un simple grillage doublé par une haie vive.

Les clôtures existantes devront être prolongées avec des matériaux similaires aux existants.

L'emploi de plaques de béton non revêtues d'enduit, et de fils de fer barbelés est prohibé tant en bordure de voies qu'en limites séparatives.

À l'occasion d'une demande d'autorisation d'urbanisme, il pourra être exigé que les clôtures composites ou précaires ou pénalisantes soient remplacées par des clôtures répondant aux prescriptions ci-dessus. L'usage des matériaux d'aspect PVC et de tout autre matériau composite est interdit.

En cas de réalisation sur une propriété d'une installation classée, d'un dépôt en plein air ou couvert de quelle que nature que ce soit, ladite propriété sera entièrement clôturée, tant en bordure de voies que sur ses limites séparatives. La clôture aura une hauteur de 2,00 mètres afin d'assurer un écran visuel efficace.

Dans les zones inondables, elles ne devront pas faire obstacle au libre écoulement des eaux.

f) Citernes

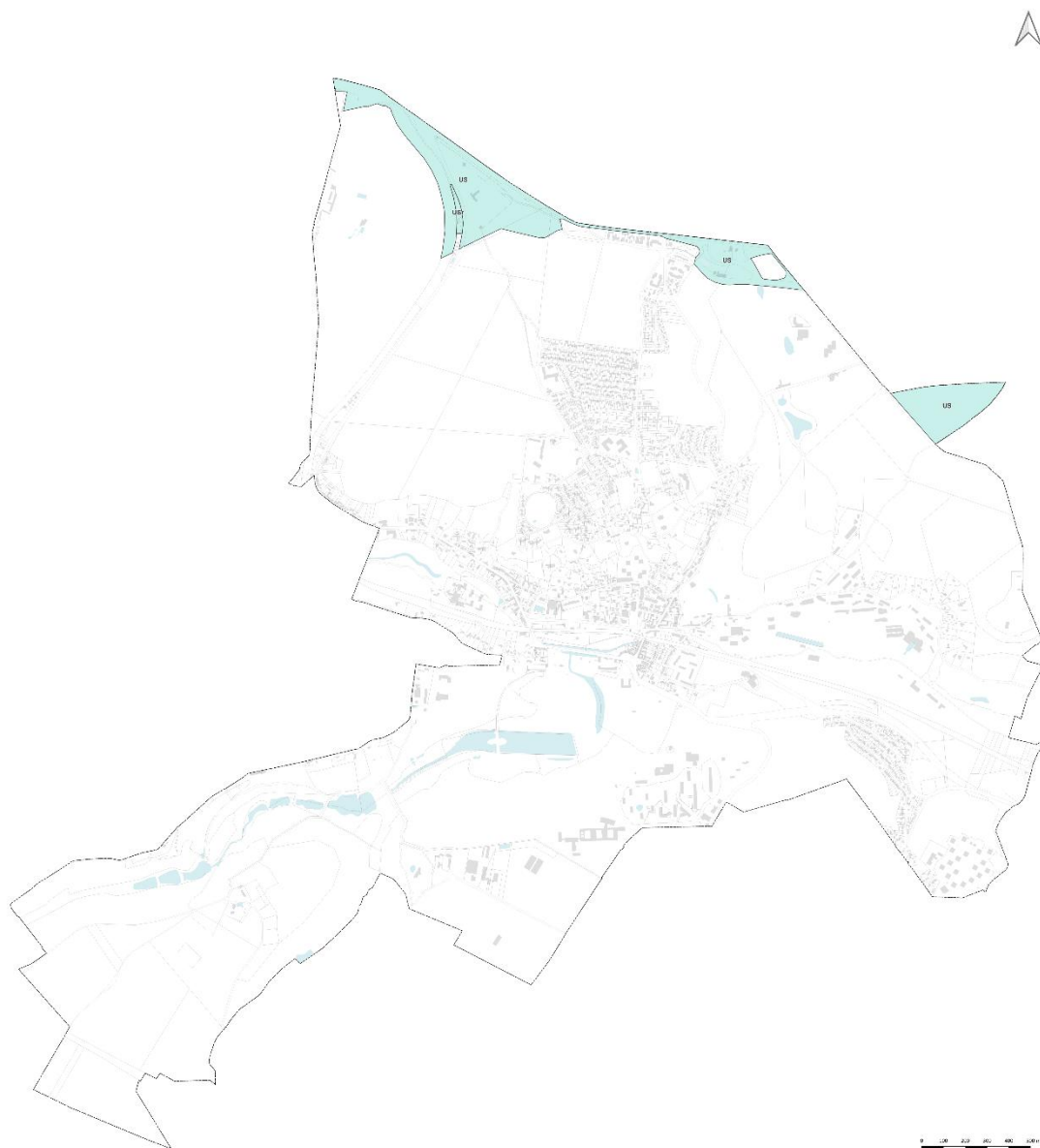
Les citernes de gaz liquéfié, de mazout, de récupération d'eaux pluviales doivent être non visibles de la rue.

ZONE US : SERVICES PUBLICS AÉROPORTUAIRES ET ROUTIERS

Il s'agit des zones constituées de l'emprise de services publics aéroportuaires et routiers, dont il convient de confirmer la vocation et de préserver les conditions d'exploitation. Elle comprend des sites concernés par l'Aérodrome de Vélizy-Villacoublay, ainsi que les emprises autoroutières et échangeurs de l'A 86).

Elle est composée d'un secteurs Ussr, qui désigne les parties de la zone admettant l'implantation de caravanes à usage d'habitation principale dans le cadre de l'aire d'accueil des gens du voyage.

Plan de délimitation de la zone



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

ZONE US : SERVICES PUBLICS AÉROPORTUAIRES ET ROUTIERS

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

Sous-destinations	Interdites	Autorisées	Autorisées sous conditions particulières...
HABITATION			
Logement			
Hébergement			
COMMERCES ET ACTIVITÉS DE SERVICES			
Artisanat et commerce de détail			
Restauration			
Commerce de gros			
Activités de services où s'effectue l'accueil d'une clientèle			
Hôtel			
Autre hébergement touristique			
Cinéma			
AUTRES ACTIVITÉS DES SECTEURS SECONDAIRES ET TERTIAIRES			
Industrie			
Entrepôt			
Bureau			
Centre de congrès et d'exposition			
Cuisine dédié à la vente en ligne			
ÉQUIPEMENTS D'INTÉRÊT COLLECTIF ET SERVICES PUBLICS			
Locaux et bureaux des administrations publiques et assimilés			
Locaux techniques et industriels des administrations publiques et assimilés	Sauf les destinations autorisées sous condition		Les constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif, à l'implantation des différents réseaux de distribution (eau potable, électricité, gaz, téléphone, télédiffusion, assainissement, etc.), dans la mesure où toutes dispositions sont prises pour prévenir les dangers ou inconvénients du point de vue de l'environnement et des nuisances pouvant être générées du fait de leur implantation dans la zone et qu'elles soient conformes aux règles de la zone. <u>Dans la zone USn :</u> Toutes les constructions et utilisations du sol nécessaires au fonctionnement et à l'exploitation des infrastructures aéroportuaires. <u>Dans la zone Ustr :</u> Toutes les constructions et utilisations du sol nécessaires au fonctionnement et à l'exploitation des infrastructures routières, ferroviaires, de station essence et d'entrepôts ;
Établissements d'enseignement, de santé et d'action sociale			
Salles d'art et de spectacles			
Équipements sportifs			

IV. DISPOSITIONS COMMUNES APPLICABLES AUX ZONES URBAINES

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

Nature de l'occupation et de l'utilisation du sol admises sous conditions :

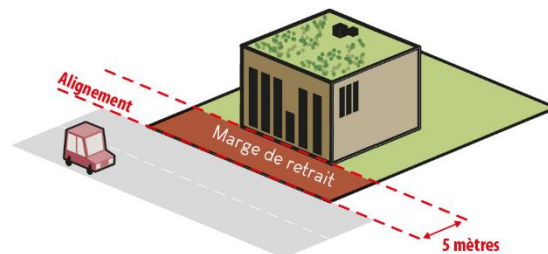
- Les installations d'entreposage de matériels ou de matériaux, sous réserve d'une intégration paysagère (plantations périmétriques, merlons végétalisés...) ;
- L'implantation ou l'extension des constructions liées et nécessaires au fonctionnement de l'aire d'accueil des gens du voyage ;
- Le stationnement des caravanes à usage de résidence principale ;
- Les affouillements et les exhaussements de sol, à condition qu'ils soient directement liés aux travaux de construction autorisés, aux travaux de voirie ou aux aménagements paysagers des espaces libres ;
- L'adaptation, la réfection, le changement de destination ou l'extension mesurée des constructions implantées légalement, antérieurement à l'entrée en vigueur du présent document, à l'exception des caravanes et constructions précaires, dans la mesure où les aménagements prévus respectent les dispositions des articles du présent règlement de la zone.

ZONE US : SERVICES PUBLICS AEROPORTUAIRES ET ROUTIERS

CHAPITRE 2 – CARACTERISTIQUES URBAINES, ARCHITECTURALES, ENVIRONNEMENTALES ET PAYSAGERES

2.1 - Implantation des constructions par rapport à l'alignement

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



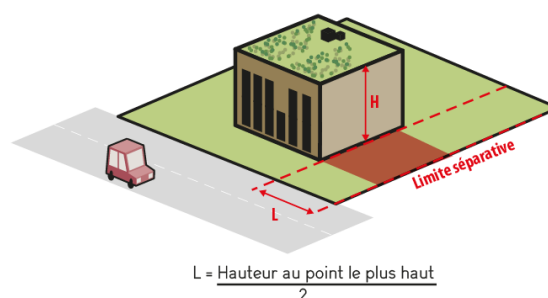
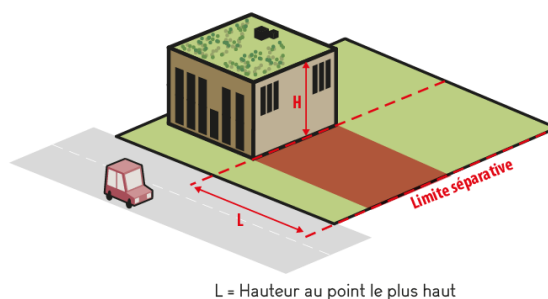
2.2- Implantation des constructions par rapport aux limites séparatives

Les constructions peuvent être implantées soit sur une ou deux limites séparatives, soit en retrait.

En cas de retrait, la distance de retrait devra :

- lorsque la façade comporte des vues : être au moins égale à la hauteur de la construction, avec une distance minimale de 5 mètres ($L=H$).
- lorsque la façade ne comporte pas de vues : être au moins égale à la moitié de la hauteur de la construction, avec une distance minimale de 2,50 mètres ($L=H/2$).

Dans le cas de pignons, la distance à la limite séparative peut être réduite de 2 mètres, sans pouvoir être inférieure respectivement aux seuils précités.



ZONE US : SERVICES PUBLICS AEROPORTUAIRES ET ROUTIERS

2.4 – Implantation des constructions sur un même terrain

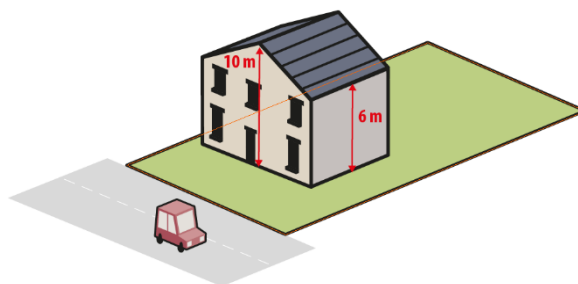
Non réglementé.

2.5 - Emprise au sol maximale des constructions

Non réglementé.

2.5 - Hauteur maximale des constructions

La hauteur maximale des constructions est fixée à 6 mètres à l'égout des toits et 10 mètres au faîtage, par rapport au sol naturel.



ZONE US : SERVICES PUBLICS AEROPORTUAIRES ET ROUTIERS

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

3.1 – Traitement des espaces libres

Non réglementé.

3.2 – Aspect extérieur des constructions

a) Dispositions générales :

Tout projet peut être refusé ou n'être accordé que sous réserve de l'observation de prescriptions particulières si les constructions concernées, par 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, ainsi qu'à la conservation des perspectives monumentales.

La restauration et la réhabilitation des constructions anciennes doivent être conduites dans le respect de l'architecture de ces constructions.

Les dispositions édictées par le présent article pourront ne pas être imposées s'il s'agit d'équipements collectifs d'intérêt général en raison de caractéristiques techniques ou d'un caractère temporaire.

b) Adaptation au sol :

L'adaptation au sol doit être particulièrement étudiée pour chaque projet. Les buttes artificielles dissimulant le soubassement des constructions sont interdites et les constructions, sauf impositions d'ordre hydrologique, doivent être adaptées à la topographie originelle du sol et non le sol aux constructions.

c) Toitures et couvertures :

Les toitures des constructions principales, des annexes, des extensions devront s'intégrer dans leur environnement proche et présenter une harmonie d'ensemble sur l'unité foncière. Les combles et toitures doivent présenter une simplicité de volume et une unité de conception.

La surface des superstructures ou éléments techniques en toitures ne doit pas excéder 5% de la surface de toiture ou 10 m² maximum.

Les paraboles seront adossées à des conduits de cheminée, et ne seront pas installées sur façade. Elles ne seront pas visibles depuis la voie donnant accès à la construction.

- Toitures en pente :

Les combles et toitures doivent présenter une simplicité de volume et une unité de conception.

- Toitures terrasses :

ZONE US : SERVICES PUBLICS AEROPORTUAIRES ET ROUTIERS

La mise en œuvre de toitures végétalisées (toiture terrasse ou à pente) est acceptable sous réserve de justifications motivées au regard de leur qualité d'insertion dans l'environnement urbain et paysager de la zone et par la recherche de performances énergétiques et environnementales particulières pour la construction (tamponnement eaux pluviales...).

Les couvertures terrasses sont autorisées à condition que les relevés d'acrotère masquent depuis le domaine public les équipements techniques tels que traînasses, moteurs de ventilation, superstructures...

d) Façades

Les différents murs d'un bâtiment ou d'un ensemble de bâtiments, aveugles ou non, visibles ou non d'une voie publique, doivent présenter une unité d'aspect.

L'emploi à nu de matériaux destinés à être recouverts (carreaux de plâtre, brique creuse, parpaing, etc.) est interdit.

- Maçonnerie :

Le jointoiement en façade de maçonnerie apparente se fera « à pierre vue » (affleurant) et joints beurrés.

e) Clôtures

En bordure des voies, les clôtures devront être conçues de manière à s'harmoniser avec la ou les constructions existantes sur la propriété ou dans le voisinage immédiat. Un recul des clôtures jusqu'à 5 mètres par rapport à la voie est admis pour faciliter le stationnement sur l'espace privatif non clos.

Leur hauteur totale ne devra pas excéder 2,00 mètres par rapport au niveau du sol du terrain sur lequel elles sont établies sauf à prolonger une clôture existante. Un dépassement de hauteur de 20 centimètres maximum sera admis pour les piliers d'encadrement des portails et pour les clôtures établies sur terrains en pente (nécessité de décrochements successifs).

L'emploi de plaques de béton non revêtues d'enduit, et de fils de fer barbelés est prohibé tant en bordure de voies qu'en limites séparatives.

Il pourrait être exigé que les clôtures composites ou précaires ou pénalisantes soient remplacées par des clôtures répondant aux prescriptions ci-dessus. L'usage des matériaux d'aspect PVC et de tout autre matériau composite est interdit.

En cas de réalisation sur une propriété d'une installation classée, d'un dépôt en plein air ou couvert de quelle que nature que ce soit, ladite propriété sera entièrement clôturée, tant en bordure de voies que sur ses limites séparatives. La clôture aura une hauteur de 2,00 mètres afin d'assurer un écran visuel efficace.

f) Citernes

Les citernes de gaz liquéfié, de mazout, de récupération d'eaux pluviales doivent être non visibles de la rue.



V. DISPOSITIONS PARTICULIÈRES APPLICABLES EN ZONES NATURELLES

ZONE N : ESPACES NATURELS

Il s'agit d'une zone non équipée couvrant pour l'essentiel les parties boisées ou arborées du territoire communal ou à haute valeur paysagère et écologique : les coteaux et la Vallée de la Bièvre massifs boisés, parcs, etc.

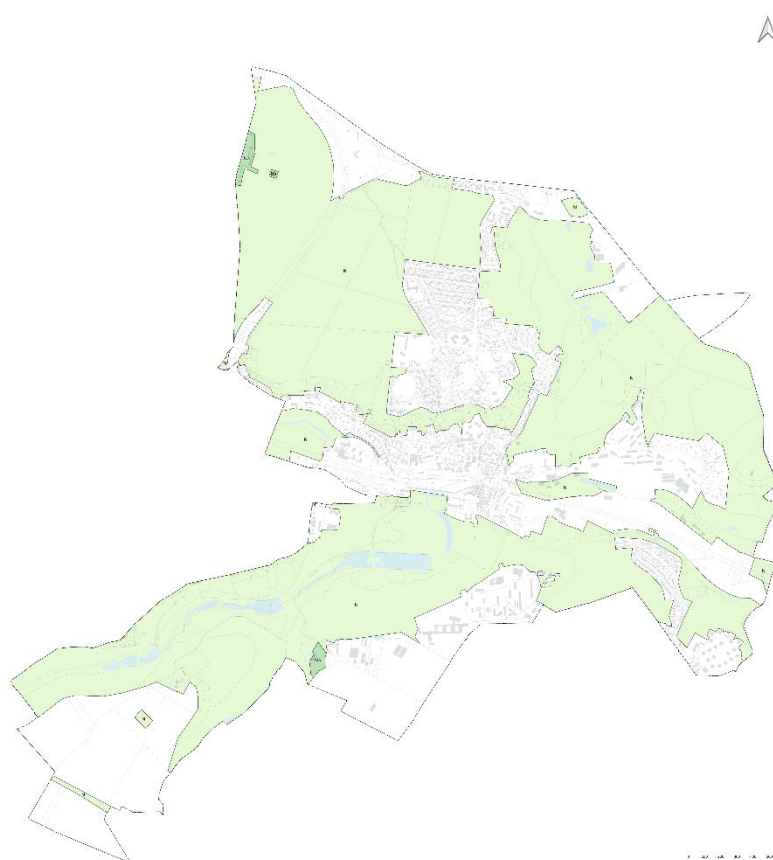
Elle est pour partie inscrite dans la Z.P.N.A.F du plateau de Saclay. La loi du 3 juin 2010 interdit toute urbanisation dans son périmètre défini tout en préservant les exploitations agricoles déjà présentes, permettant la conciliation entre agriculture, respect de l'environnement et gestion durable des espaces boisés naturels du territoire.

Elle doit être protégée en raison de la qualité des sites, des milieux naturels, des paysages et de leur intérêt esthétique, historique ou écologique.

Quelques occupations spécifiques existantes (dont golfs et activités de loisirs) pourront y être confortées ou développées : elles constituent en effet des éléments nécessaires à la vie de la commune et sont des atouts de valorisation durable du territoire. À cet effet, la zone comporte trois secteurs :

- Un secteur « Na » désigne les parties des Golfs de la Boulie et du Domaine de Saint-Marc admettant l'implantation et l'extension limitée des constructions existantes, dont il convient de permettre l'entretien et l'adaptation sous réserve d'une bonne intégration au paysage et à l'environnement naturel de la commune, ainsi que du respect de la qualité paysagère des sites qui les accueillent et de la qualité des eaux des rus qui les traversent et des étangs ;

Plan de délimitation de la zone



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

ZONE N : ESPACES NATURELS

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

Sous-destinations	Interdites	Autorisées	Autorisées sous conditions particulières...
HABITATION			
Logement			En zone N : uniquement les <i>extensions</i> pour les constructions existantes de plus de 60 m ² de surface de plancher à la date d'approbation du présent règlement, et une seule annexe par construction existante
Hébergement			
COMMERCES ET ACTIVITÉS DE SERVICES			
Artisanat et commerce de détail			
Restauration	En zone N		En secteur Na : - À condition que ces activités restent annexes à l'activité sportive
Commerce de gros			
Activités de services où s'effectue l'accueil d'une clientèle			
Hôtel	En zone N		En secteur Na : - À condition que ces activités restent annexes à l'activité sportive
Autre hébergement touristique			
Cinéma			

ZONE N : ESPACES NATURELS

AUTRES ACTIVITÉS DES SECTEURS SECONDAIRES ET TERTIAIRES			
Industrie			
Entrepôt			
Bureau			
Centre de congrès et d'exposition			
Cuisine dédiée à la vente en ligne			
ÉQUIPEMENTS D'INTÉRÊT COLLECTIF ET SERVICES PUBLICS			
Locaux et bureaux des administrations publiques et assimilés			
Locaux techniques et industriels des administrations publiques et assimilés			Sont autorisés aux conditions suivantes : ○ Qu'ils ne compromettent pas l'intégrité des paysages naturels environnants ; ○ Et qu'ils préservent, s'il y a lieu, les qualités architecturales du bâti préexistant.
Établissements d'enseignement, de santé et d'action sociale			
Salles d'art et de spectacles			
Équipements sportifs			Sont autorisés aux conditions suivantes : ○ Qu'ils ne compromettent pas l'intégrité des paysages naturels environnants ; ○ Et qu'ils préservent, s'il y a lieu, les qualités architecturales du bâti préexistant.
Lieu de culte			
Autres équipements recevant du public			
EXPLOITATIONS AGRICOLES ET FORESTIÈRES			
Exploitation agricole			
Exploitation forestière			

Nature de l'occupation et de l'utilisation du sol admises sous conditions :

- Les constructions à usage d'équipements publics et/ou collectifs d'infrastructure ou de production-stockage-transport d'énergie.
- Les constructions et installations strictement nécessaires à l'exploitation du service ferroviaire, ou aux ouvrages routiers de franchissement des voies.
- Les constructions et installations nécessaires à l'implantation des différents réseaux de distribution (eau potable, électricité, gaz, téléphone, télédiffusion, assainissement, traitement des déchets, etc.), sous réserve qu'elles s'intègrent dans l'environnement existant ou projeté et qu'elles soient conformes aux règles de la zone. En cas de contraintes techniques spécifiques, certaines prescriptions édictées dans les articles du règlement de la zone peuvent toutefois ne pas leur être imposées.
- Les aménagements hydrauliques et les constructions pour la régulation des débits des cours d'eau.

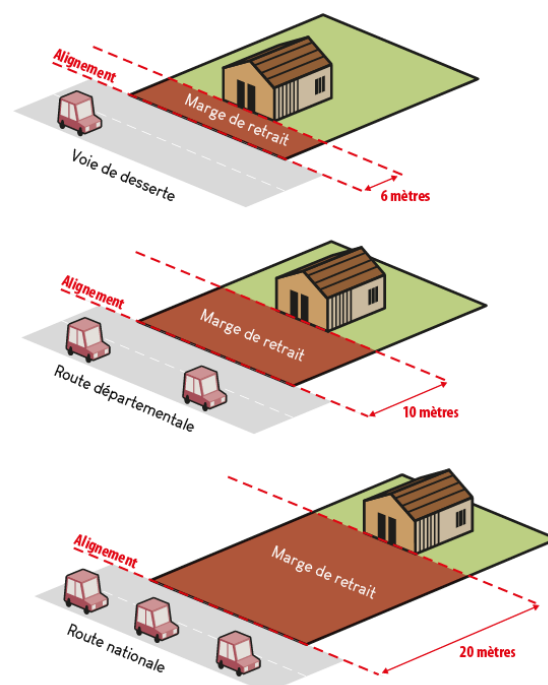
ZONE N : ESPACES NATURELS

CHAPITRE 2 – CARACTERISTIQUES URBAINES, ARCHITECTURALES, ENVIRONNEMENTALES ET PAYSAGERES

2.1 - Implantation des constructions par rapport à l'alignement

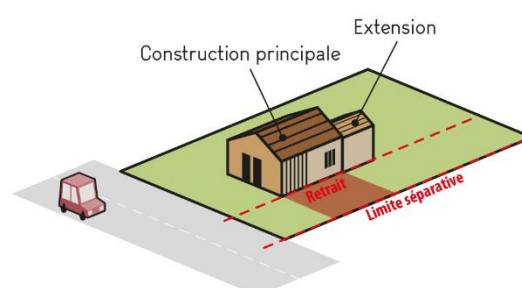
Les constructions doivent être implantées en retrait de :

- 6 mètres, pour les voies de desserte ;
- 10 mètres, pour les routes départementales ;
- 20 mètres, pour les routes nationales.



2.2- Implantation des constructions par rapport aux limites séparatives

Les extensions ne pourront s'implanter que dans le prolongement de la construction principale existante, c'est-à-dire sans aggraver les distances de retrait par rapport aux limites séparatives.



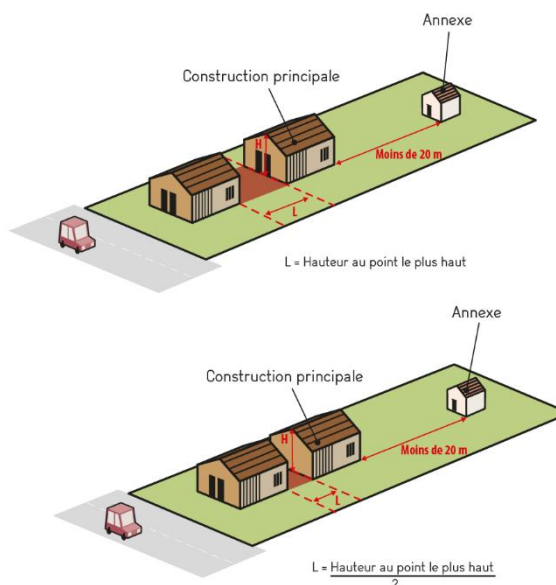
ZONE N : ESPACES NATURELS

2.3 – Implantation des constructions sur un même terrain

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

- lorsque la façade comporte des vues : être au moins égale à la hauteur de la construction, avec une distance minimale de 4 mètres ($L=H$).
- lorsque la façade ne comporte pas de vues : être au moins égale à la moitié de la hauteur de la construction, avec une distance minimale de 2,50 mètres ($L=H/2$).

Les annexes aux logements doivent être implantées à une distance inférieure à 20 m du bâtiment principal.



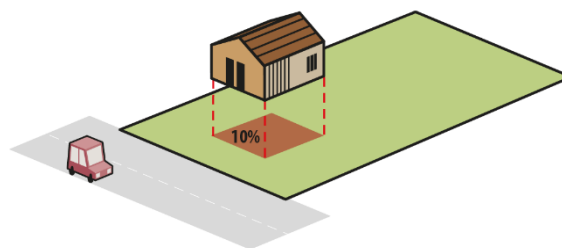
2.4 - Emprise au sol maximale des constructions

En zone N :

L'emprise au sol maximale des constructions est fixée à 10 % de la superficie de l'unité foncière.

Pour les constructions existantes à la date d'approbation du PLU (24/03/2025) à destination de logements, l'*emprise au sol* maximale des *extensions* est fixée à 20 % de l'*emprise au sol* des constructions existantes sans dépasser un total de 60 m² d'*emprise au sol* pour les *extensions* (possibilité maximale totale réalisées en une ou plusieurs fois) à compter de la date d'approbation du présent règlement.

Seuls les logements existants d'une surface de plancher initiale de 60 m² minimum et d'une surface de plancher maximum après travaux inférieure à 200 m² (existant + extension) peuvent bénéficier d'une possibilité d'extension.



ZONE N : ESPACES NATURELS

2.5 - Hauteur maximale des constructions

En zone N, hors secteurs Na :

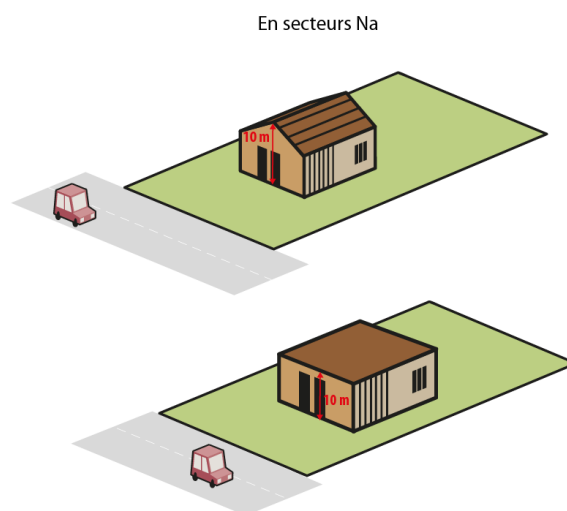
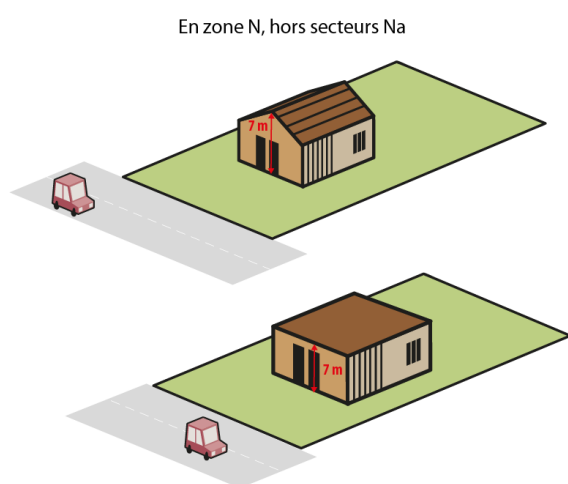
La hauteur maximale des constructions est fixée à 7 mètres à l'égout des toits, au faîtage, ou à l'acrotère.

En secteurs Na :

La hauteur maximale des constructions est fixée à 10 mètres à l'égout des toits, au faîtage, ou à l'acrotère.

Les règles ci-dessus ne s'appliquent pas :

- Aux extensions horizontales ne dépassant pas 20% de l'emprise au sol préexistante. Dans le cas d'extension, la hauteur maximale de référence sera celle du bâtiment préexistant ;
- Aux ouvrages de réception téléphonique ou radiotéléphonique dès lors que cette dérogation est justifiée par des impératifs techniques.



ZONE N : ESPACES NATURELS

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

3.1 – Traitement des espaces libres

Il ne sera pas fixé de minimum dans le cas d'une réhabilitation d'une construction qui ne respecterait pas cette règle. Les travaux ne devront pas toutefois entraîner de diminution de la surface libre et plantée.

3.2 – Aspect extérieur des constructions

a) Dispositions générales :

Tout projet peut être refusé ou n'être accordé que sous réserve de l'observation de prescriptions particulières si les constructions concernées, par 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, ainsi qu'à la conservation des perspectives monumentales.

A l'intérieur des périmètres de protection des monuments historiques, des prescriptions plus restrictives peuvent être imposées par l'Architecte des Bâtiments de France.

La restauration et la réhabilitation des constructions anciennes doivent être conduites dans le respect de l'architecture de ces constructions.

Les constructions et installations autorisées devront particulièrement veiller à une insertion discrète et harmonieuse dans l'environnement naturel, elles devront pour l'essentiel être réalisées en bois ou d'aspect bois naturel.

Les dispositions édictées par le présent article pourront ne pas être imposées :

- En cas d'adjonction accolée ou non à une construction existante ou de son aménagement, dès lors qu'elle est faite en reprenant les caractéristiques de l'existant (matériaux, dimensions, ...) ;
- S'il s'agit d'équipements collectifs d'intérêt général en raison de caractéristiques techniques ou d'un caractère temporaire.

b) Adaptation au sol :

L'adaptation au sol doit être particulièrement étudiée pour chaque projet. Les buttes artificielles dissimulant le soubassement des constructions sont interdites et les constructions, sauf impositions d'ordre hydrologique, doivent être adaptées à la topographie originelle du sol et non le sol aux constructions.

c) Toitures et couvertures :

Les toitures des constructions principales, des annexes, des extensions devront s'intégrer dans leur environnement proche et présenter une harmonie d'ensemble sur l'unité foncière. Les combles et toitures doivent présenter une simplicité de volume et une unité de conception.

La surface des superstructures ou éléments techniques en toitures ne doit pas excéder 10% de la surface de toiture ou 10 m² maximum.

ZONE N : ESPACES NATURELS

Les paraboles seront adossées à des conduits de cheminée, et ne seront pas installées sur façade. Elles ne seront pas visibles depuis la voie donnant accès à la construction.

- Toitures en pente :

Elles seront comprises entre 35 et 50°.

Des pentes de toits plus faibles peuvent être autorisées pour :

- Les vérandas, dès lors que leur profondeur par rapport à la façade à laquelle elles sont accolées reste inférieure à 4 mètres,
- Les auvents et marquises,
- Les aménagements de places de stationnements couvertes,
- Les garages ou bâtiments annexes de faible dimension (<30m²),
- Les couvertures de piscines,
- Sur les parties de constructions inférieures à 20 m² d'emprise ou dans le cas de toitures Mansart existantes.

Les extensions dans le prolongement de bâtiments existants pourront être couvertes avec des toits de pente similaire.

- Toitures terrasses :

Les terrassons et les toits terrasse ne seront pas exclus dans la mesure où ils ne dépassent pas 20 % (en projection horizontale) de la surface totale de toitures établies sur le terrain.

Ce taux peut être dépassé en cas d'architecture d'exception.

- Matériaux :

L'emploi en couverture des constructions de matériaux tels que plaques de fibro-ciment, shingle, tôles ondulées ou matériaux à caractéristiques non pérennes est interdit. En sus des couvertures de terre cuite, seront autorisés les verrières, les bacs aciers laqués et les bardeaux de bois ou autre matériau noble à condition que leur insertion dans l'environnement soit particulièrement justifiée.

La mise en œuvre de toitures végétalisées (toiture terrasse ou à pente) est acceptable sous réserve de justifications motivées au regard de leur qualité d'insertion dans l'environnement urbain et paysager de la zone et par la recherche de performances énergétiques et environnementales particulières pour la construction (tamponnement eaux pluviales...).

S'agissant d'extensions ou d'annexes, il devra être fait usage de matériaux en harmonie d'aspect et de couleur avec ceux de la construction principale.

d) **Façades**

Les différents murs d'un bâtiment ou d'un ensemble de bâtiments, aveugles ou non, visibles ou non d'une voie publique, doivent présenter une unité d'aspect.

L'emploi à nu de matériaux destinés à être recouverts (carreaux de plâtre, brique creuse, parpaing, etc.) est interdit.

ZONE N : ESPACES NATURELS

e) Clôtures

En bordure des voies, les clôtures devront être conçues de manière à s'harmoniser avec la ou les constructions existantes sur la propriété ou dans le voisinage immédiat. Un recul des clôtures jusqu'à 5 mètres par rapport à la voie est admis pour faciliter le stationnement sur l'espace privatif non clos.

Leur hauteur totale ne devra pas excéder 2,00 mètres par rapport au niveau du sol du terrain sur lequel elles sont établies sauf à prolonger une clôture existante. Un dépassement de hauteur de 20 centimètres maximum sera admis pour les piliers d'encadrement des portails et pour les clôtures établies sur terrains en pente (nécessité de décrochements successifs).

La partie supérieure des clôtures et des portails sera droite et non pas ondulante.

Les autres clôtures devront être constituées d'un grillage discret d'une hauteur maximale de 2,00 mètres ou d'un écran végétal et de haies, assurant des perméabilités et passages pour la petite faune.

L'emploi de plaques de béton non revêtues d'enduit, et de fils de fer barbelés est prohibé tant en bordure de voies qu'en limites séparatives.

A l'occasion d'une demande d'autorisation d'urbanisme, il pourra être exigé que les clôtures composites ou précaires ou pénalisantes soient remplacées par des clôtures répondant aux prescriptions ci-dessus. L'usage des matériaux d'aspect PVC et de tout autre matériau composite est interdit.

En cas de ruine, ces clôtures devront être reconstituées à l'identique.

Dans les zones inondables, elles ne devront pas faire obstacle au libre écoulement des eaux.

a) Citernes

Les citernes de gaz liquéfié, de mazout, de récupération d'eaux pluviales doivent être non visibles de la rue.



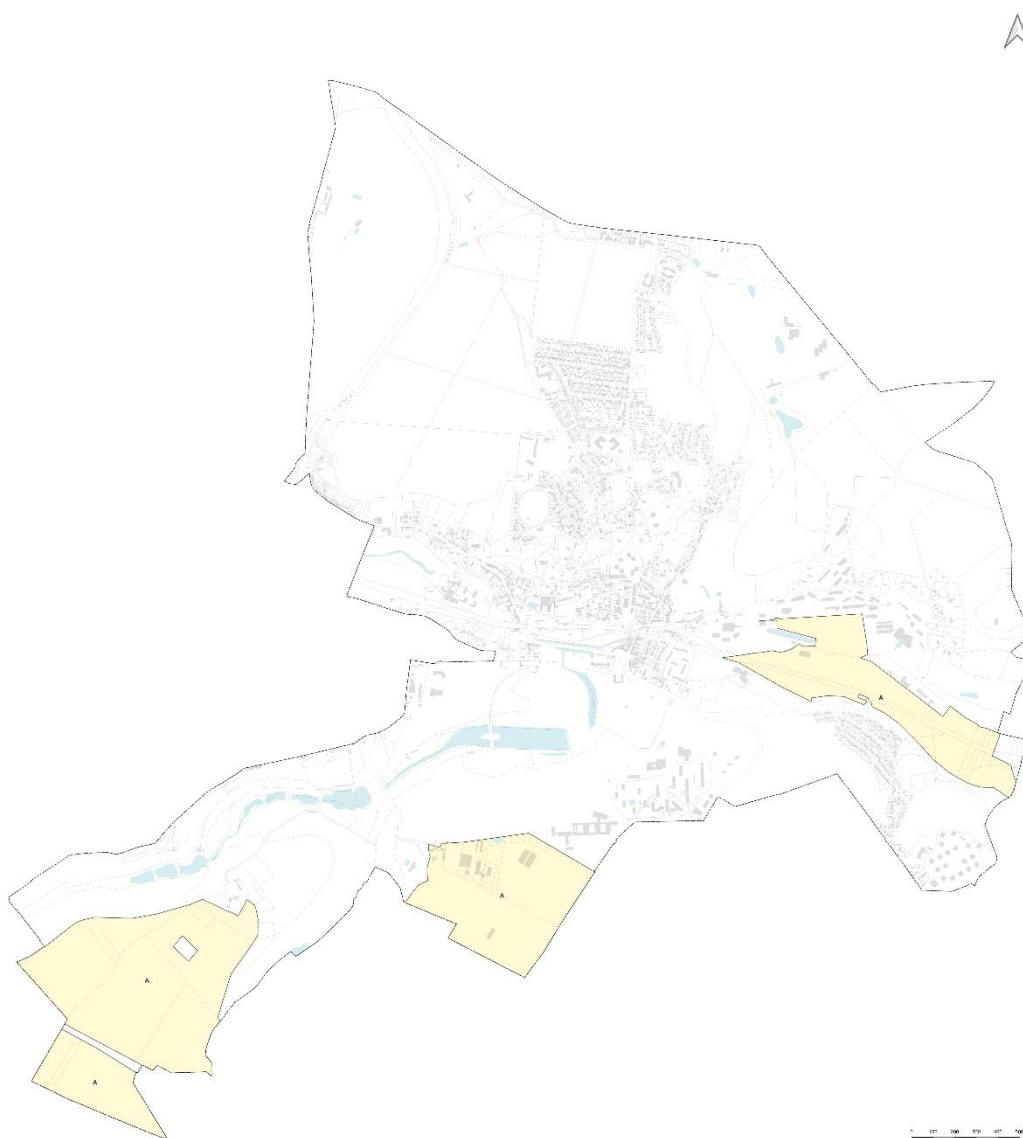
VI. DISPOSITIONS PARTICULIÈRES APPLICABLES EN ZONES AGRICOLES

ZONE A : ESPACES AGRICOLES

Il s'agit d'une zone naturelle constituée par les parties du territoire communal affectées aux exploitations rurales de culture, correspondant pour l'essentiel aux larges espaces occupés par l'agriculture de pleins champs qui s'étend sur le plateau de Saclay. Elle fait partie intégrante de la Zone de Protection Naturelle, Agricole et Forestière (Z.P.N.A.F) du Plateau de Saclay, instituée par la loi n° 2010-597 du 03/06/2010 relative au Grand Paris. La loi du 3 juin 2010 interdit toute urbanisation dans son périmètre défini tout en préservant les exploitations agricoles déjà présentes, permettant la conciliation entre agriculture, respect de l'environnement et gestion durable des espaces boisés naturels du territoire.

Sur l'ensemble de la zone, la valeur agronomique des terres impose d'assurer la pérennité des exploitations en interdisant toute utilisation du sol incompatible avec leur fonctionnement, ou de nature à porter atteinte à l'équilibre économique et écologique qui leur est indispensable.

Plan de délimitation de la zone



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

VI. DISPOSITIONS PARTICULIÈRES APPLICABLES EN ZONES AGRICOLES

ZONE A : ESPACES AGRICOLES

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

Sous-destinations	Interdites	Autorisées	Autorisées sous conditions particulières...
HABITATION			
Logement			À condition que l'habitation soit à destination agricole et qu'elle soit implantée à proximité du siège d'exploitation. Uniquement dans le cadre du changement de destination des bâtiments agricoles identifiés sur le document graphique en application de l'article L151-11 du code de l'urbanisme dès lors que ce changement de destination ne compromet pas l'activité agricole ou la qualité paysagère du site.
Hébergement			
COMMERCES ET ACTIVITÉS DE SERVICES			
Artisanat et commerce de détail			Uniquement dans le cadre du changement de destination des bâtiments agricoles identifiés sur le document graphique en application de l'article L151-11 du code de l'urbanisme dès lors que ce changement de destination ne compromet pas l'activité agricole ou la qualité paysagère du site.
Restauration			Uniquement dans le cadre du changement de destination des bâtiments agricoles identifiés sur le document graphique en application de l'article L151-11 du code de l'urbanisme dès lors que ce changement de destination ne compromet pas l'activité agricole ou la qualité paysagère du site, et que l'activité de restauration constitue le prolongement direct de l'acte de production agricole de l'exploitation
Commerce de gros			
Activités de services où s'effectue l'accueil d'une clientèle			Uniquement dans le cadre du changement de destination des bâtiments agricoles identifiés sur le document graphique en application de l'article L151-11 du code de l'urbanisme dès lors que ce changement de destination ne compromet pas l'activité agricole ou la qualité paysagère du site.
Hôtel			
Autre hébergement touristique			Uniquement dans le cadre du changement de destination des bâtiments agricoles identifiés sur le document graphique en application de l'article L151-11 du code de l'urbanisme dès lors que ce changement de destination ne compromet pas l'activité agricole ou la qualité paysagère du site.
Cinéma			
AUTRES ACTIVITÉS DES SECTEURS SECONDAIRES ET TERTIAIRES			
Industrie			
Entrepôt			
Bureau			Uniquement dans le cadre du changement de destination des bâtiments agricoles identifiés sur le document graphique en application de l'article L151-11 du code de l'urbanisme dès lors que ce changement de destination ne compromet pas l'activité agricole ou la qualité paysagère du site.
Centre de congrès et d'exposition			
Cuisine dédiée à la vente en ligne			
ÉQUIPEMENTS D'INTÉRÊT COLLECTIF ET SERVICES PUBLICS			

VI. DISPOSITIONS PARTICULIÈRES APPLICABLES EN ZONES AGRICOLES

Locaux et bureaux des administrations publiques et assimilés			
Locaux techniques et industriels des administrations publiques et assimilés			
Établissements d'enseignement, de santé et d'action sociale			
Salles d'art et de spectacles			
Équipements sportifs			
Lieu de culte			
Autres équipements recevant du public			
EXPLOITATIONS AGRICOLES ET FORESTIÈRES			
Exploitation agricole			
Exploitation forestière			

Nature de l'occupation et de l'utilisation du sol admises sous conditions :

- L'implantation ou l'extension mesurée des constructions, installations et utilisations du sol permanentes ou occasionnelles, classées ou non classées, soumises ou non à déclaration ou à autorisation, à usage agricole ou d'habitation agricole (à condition que l'habitation soit implantée à proximité du siège d'exploitation) ;
- Les travaux d'entretien et de gestion normaux des biens et activités implantés antérieurement à l'entrée en vigueur du présent document, sans changement de destination, à condition que les activités s'exercent principalement dans l'enveloppe bâtie existante et qu'elles n'apportent pas de gêne matérielle, sonore, olfactive ou visuelle notamment par l'aspect dévalorisant des abords, la multiplication de la circulation automobile ou des stationnements sur voiries publiques ;
- Les constructions et installations strictement nécessaires à l'exploitation du service ferroviaire, ou aux ouvrages routiers de franchissement des voies ;
- Le changement de destination des bâtiments agricoles, identifiés dans les documents graphiques du règlement en application de l'article L. 151.11 du Code de l'urbanisme, dès lors que ce changement de destination ne compromet pas l'activité agricole ou la qualité paysagère du site. Ce changement de destination sera possible pour l'habitat, l'hébergement hôtelier, les services, bureaux, activités artisanales et commerciales.

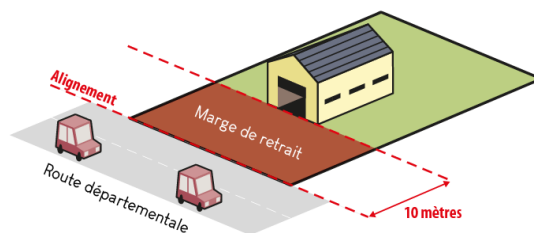
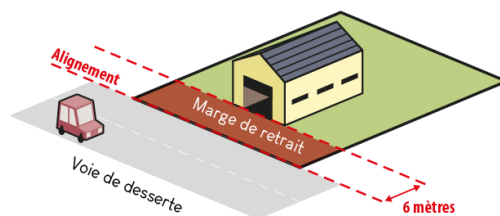
ZONE A : ESPACES AGRICOLES

CHAPITRE 2 – CARACTERISTIQUES URBAINES, ARCHITECTURALES, ENVIRONNEMENTALES ET PAYSAGERES

2.1 - Implantation des constructions par rapport à l'alignement

Toute construction nouvelle doit s'implanter à une distance de l'alignement actuel ou futur :

- De minimum 6 mètres des voies de desserte ;
- De minimum 10 mètres des routes départementales.

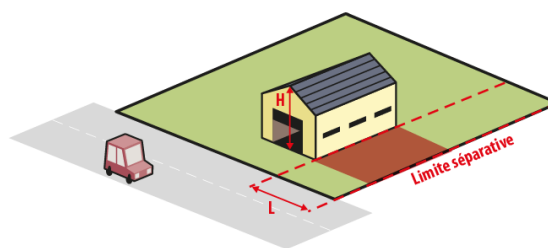


2.2- Implantation des constructions par rapport aux limites séparatives

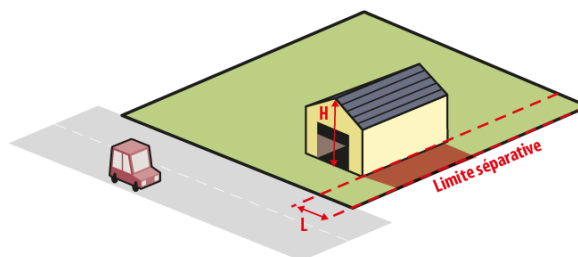
Les constructions peuvent être implantées soit sur une ou deux limites séparatives, soit en retrait.

En cas de retrait, la distance de retrait devra :

- lorsque la façade comporte des vues : être au moins égale à la hauteur de la construction, avec une distance minimale de 6 mètres ($L=H$).
- lorsque la façade ne comporte pas de vues : être au moins égale à la moitié de la hauteur de la construction, avec une distance minimale de 3 mètres ($L=H/2$).



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



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

Dans le cas de pignons, la distance à la limite séparative peut être réduite de 2 mètres, sans pouvoir être inférieure respectivement aux seuils précités.

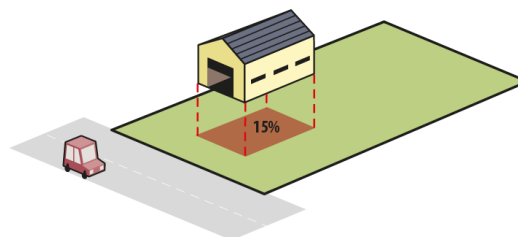
ZONE A : ESPACES AGRICOLES

2.3 – Implantation des constructions sur un même terrain

Non réglementé.

2.4 - Emprise au sol maximale des constructions

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

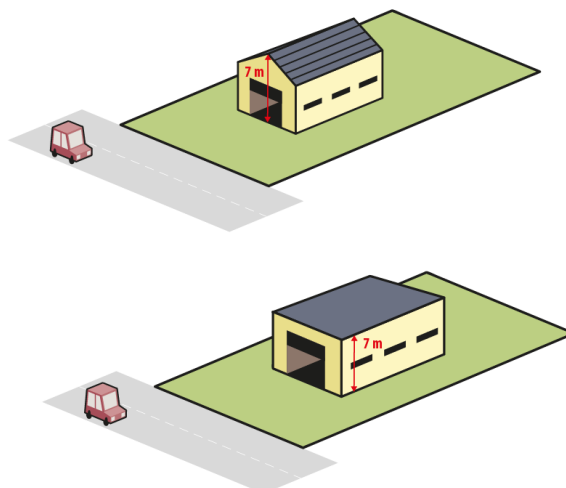


2.5 - Hauteur maximale des constructions

La hauteur maximale des constructions est fixée à 7 mètres à l'égout des toits, au faîtage, ou à l'acrotère.

La règle ci-dessus ne s'applique pas :

- Aux ouvrages et bâtiments nécessaires au bon fonctionnement des activités autorisées (agricoles) dont la hauteur est imposée par destination (silos, hangars pour machines agricoles de grand gabarit,...).
- Aux ouvrages de réception téléphonique ou radiotéléphonique dès lors que cette dérogation est justifiée par des impératifs techniques.



ZONE A : ESPACES AGRICOLES

3.1 – Traitement des espaces libres

a) Espaces libres et plantations :

Tout projet peut être refusé ou n'être accordé que sous réserve de l'observation de prescriptions particulières si les constructions concernées, par 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, ainsi qu'à la conservation des perspectives monumentales.

A l'intérieur des périmètres de protection des monuments historiques, des prescriptions plus restrictives peuvent être imposées par l'Architecte des Bâtiments de France.

Les dispositions édictées par le présent article pourront ne pas être imposées :

- En cas d'adjonction accolée ou non à une construction existante ou de son aménagement. Dans cette hypothèse, il sera admis que les matériaux et dimensions des ouvrages existants soient repris dans un souci d'harmonisation,
- S'il s'agit d'équipements collectifs d'intérêt général.

3.2 – Aspect extérieur des constructions

a) Dispositions générales :

Tout projet peut être refusé ou n'être accordé que sous réserve de l'observation de prescriptions particulières si les constructions concernées, par 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, ainsi qu'à la conservation des perspectives monumentales.

A l'intérieur des périmètres de protection des monuments historiques, des prescriptions plus restrictives peuvent être imposées par l'Architecte des Bâtiments de France (ABF).

Les dispositions édictées par le présent article pourront ne pas être imposées :

- En cas d'adjonction accolée ou non à une construction existante ou de son aménagement, dès lors qu'elle est faite en reprenant les caractéristiques de l'existant (matériaux, dimensions, ...) ;
- S'il s'agit d'équipements collectifs d'intérêt général en raison de caractéristiques techniques ou d'un caractère temporaire.

b) Adaptation au sol :

L'adaptation au sol doit être particulièrement étudiée pour chaque projet. Les buttes artificielles dissimulant le soubassement des constructions sont interdites et les constructions, sauf impositions d'ordre hydrologique, doivent être adaptées à la topographie originelle du sol et non le sol aux constructions.

ZONE A : ESPACES AGRICOLES

3.2 – Aspect extérieur des constructions

c) Toitures et couvertures :

Les toitures des constructions principales, des annexes, des extensions devront s'intégrer dans leur environnement proche et présenter une harmonie d'ensemble sur l'unité foncière. Les combles et toitures doivent présenter une simplicité de volume et une unité de conception.

La surface des superstructures ou éléments techniques en toitures ne doit pas excéder 10% de la surface de toiture ou 10 m² maximum.

Les paraboles seront adossées à des conduits de cheminée, et ne seront pas installées sur façade. Elles ne seront pas visibles depuis la voie donnant accès à la construction.

- Toitures en pente :

Les combles et toitures doivent présenter une simplicité de volume et une unité de conception.

- Matériaux :

Les toitures à pente seront préférentiellement recouvertes de matériaux ayant l'aspect et la couleur de la tuile vieillie. Les couvertures en tuile seront réalisées de préférence en tuiles plates petit moule.

Est interdit l'emploi en couverture des constructions de matériaux tels que plaques de fibro-ciment, ou matériaux à caractéristiques non pérennes. Toutefois seront autorisées les couvertures en zinc, ardoise, verre ou autre matériau noble, bacs aciers laqués à condition que leur insertion dans l'environnement soit particulièrement justifiée.

S'agissant d'annexes ou d'extensions, il pourra être fait usage de matériaux différents de ceux autorisés ci-dessus, mais en harmonie d'aspect et de couleur avec ceux de la construction principale si celle-ci présente un caractère architectural particulier.

- Toitures en pente :

Les terrassons et les toits terrasse ne seront pas exclus dans la mesure où ils ne dépassent pas 20% (en projection horizontale) de la surface totale de toitures établies sur le terrain.

La mise en œuvre de toitures végétalisées (toiture terrasse ou à pente) est acceptable sous réserve de justifications motivées au regard de leur qualité d'insertion dans l'environnement urbain et paysager de la zone et par la recherche de performances énergétiques et environnementales particulières pour la construction (tamponnement eaux pluviales, ...).

Les couvertures terrasses, acceptées uniquement si elles sont justifiées par l'insertion au site, sont autorisées à condition que les relevés d'acrotère masquent depuis le domaine public les équipements techniques tels que traînasses, moteurs de ventilation et superstructures.

ZONE A : ESPACES AGRICOLES

d) Façades

Les différents murs d'un bâtiment ou d'un ensemble de bâtiments, aveugles ou non, visibles ou non d'une voie publique, doivent présenter une simplicité de volumes et une unité d'aspect et de matériaux, compatibles avec l'harmonie du site.

- Parements extérieurs :

Les couleurs des matériaux de parement et des peintures extérieures doivent s'harmoniser entre elles et avec l'environnement de la construction. Le choix des couleurs sera constaté sur un échantillon réel.

Sont interdits :

- L'emploi à nu de matériaux destinés à être recouverts (carreaux de plâtre, brique creuse, parpaing, etc.)
- Les imitations de matériaux telles que faux bois, fausses briques ou fausses pierres, ainsi que tout pastiche d'une architecture archaïque ou étrangère à la région.

- Percements :

Dans le cas de façades visibles de la voie publique donnant accès à la construction, les baies principales (portes et fenêtres) des bâtiments d'habitation seront préférentiellement d'une hauteur supérieure à leur largeur.

Des dispositions différentes seront admises pour des baies de petite dimension (largeur inférieure ou égale à 60 centimètres et hauteur inférieure ou égale à 1 mètre), ainsi que pour les baies des lucarnes, pour des loggias, pour des portes cochères et portails de grandes dimensions (en rez-de-chaussée uniquement), pour les baies en rez-de-chaussée des façades commerciales. Ces dernières seront interrompues au droit des murs mitoyens et séparatifs ; leur géométrie sera en proportion harmonieuse avec les ouvertures situées en étage et leurs menuiseries en bois peint ou en aluminium laqué.

La création de nouveaux percements dans un bâtiment ancien doit obligatoirement reprendre les proportions, le rythme de ceux existants et s'intégrer à la composition des façades.

Pour les encadrements de baies, le matériau et l'appareillage des baies anciennes traditionnelles doivent être respectés ou réinterprétés dans la même logique (appareillages, hauteurs d'assises, linteaux, appuis, profil des moulures...).

- Menuiseries et ferronneries :

Les menuiseries seront réalisées préférentiellement en bois peint de couleur pastel (blanc cassé, gris, bleu, vert, tilleul) ou foncées (brun rouge foncé, vert bouteille...). Dans le cas de PVC, il sera beige ou gris clair préférentiellement au blanc.

Les fenêtres peuvent être plus claires que les volets mais dans la même couleur (camaïeu).

Les portes et ferronneries (garde-corps, grilles et portails) sont généralement de couleurs foncées, sauf les peintures qui doivent être de la même couleur que les volets.

Les menuiseries seront impérativement implantées en retrait d'au moins 15 centimètres du nu extérieur de la façade.

Les garde-corps seront réalisés en métal peint, de préférence sur mesure, selon une conception originale.

Sur les bâtiments anciens repérés comme Eléments de Patrimoine Identifié, l'occultation sera assurée par des volets battants en façades, volets en bois peints. Les volets seront pleins à barres horizontales sans écharpes obliques, ou persiennes à la française, avec les lames affleurant au cadre. Les persiennes en accordéon se repliant sur les tableaux de baies sont interdites.

Les volets roulants seront admis à condition que le coffre ne forme pas de saillie par rapport au plan de la fenêtre.

ZONE A : ESPACES AGRICOLES

e) Clôtures

En bordure des voies, les clôtures devront être conçues de manière à s'harmoniser avec la ou les constructions existantes sur la propriété ou dans le voisinage immédiat. Un recul des clôtures jusqu'à 5 mètres par rapport à la voie est admis pour faciliter le stationnement sur l'espace privatif non clos.

Leur hauteur totale ne devra pas excéder 2 mètres par rapport au niveau du sol du terrain sur lequel elles sont établies sauf à prolonger une clôture existante. Un dépassement de hauteur de 20 centimètres maximum sera admis pour les piliers d'encadrement des portails et pour les clôtures établies sur terrains en pente (nécessité de décrochements successifs).

Les autres clôtures devront être constituées d'un grillage discret d'une hauteur maximale de 2 mètres ou d'un écran végétal et de haies, assurant des perméabilités et passages pour la petite faune.

Dans les zones inondables, elles ne devront pas faire obstacle au libre écoulement des eaux.

L'emploi de plaques de béton non revêtues d'enduit, et de fils de fer barbelés est prohibé tant en bordure de voies qu'en limites séparatives.

À l'occasion d'une demande d'autorisation d'urbanisme, il pourra être exigé que les clôtures composites ou précaires ou pénalisantes soient remplacées par des clôtures répondant aux prescriptions ci-dessus. L'usage des matériaux d'aspect PVC et de tout autre matériau composite est interdit.

En cas de réalisation sur une propriété d'une installation classée, d'un dépôt en plein air ou couvert de quelle que nature que ce soit, ladite propriété sera entièrement clôturée, tant en bordure de voies que sur ses limites séparatives. La clôture sera opaque et aura une hauteur de 2 mètres, afin d'assurer un écran visuel efficace.

f) Vérandas

Pour les bâtiments à destination autre que l'habitation, les vérandas ne sont pas autorisées.

Pour les logements de la zone, les vérandas peuvent être autorisées, si elles ne dénaturent pas le caractère du bâtiment sur lequel elles s'appuient (proportions, volumétrie, matériaux...).

L'implantation sera acceptée de façon privilégiée sur la façade arrière des constructions.

Les vérandas sont vitrées sur au moins un côté selon l'implantation avec les propriétés voisines.

g) Citernes

Les citernes de gaz liquéfié, de mazout, de récupération d'eaux pluviales doivent être non visibles de la rue.



VII. ANNEXES

1. LISTE DES ESPECES INDIGENES ADAPTEES AUX CONDITIONS CLIMATIQUES

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

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

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

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

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

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

- *Acer pseudoplatanus* (érable sycomore)
- *Alnus glutinosa* (aulne glutineux)
- *Cornus sanguinea* (cornouiller sanguin)
- *Corylus avellana* (coudrier / noisetier)
- *Euonymus europaeus* (fusain d'Europe)
- *Fraxinus excelsior* (frêne commun)
- *Prunus avium* (merisier)
- *Quercus pedunculata* (chêne pédonculé)
- *Salix alba* (saule blanc)
- *Salix caprea* (saule marsault)
- *Salix cinerea* (saule cendré)
- *Salix purpurea* (saule pourpre)
- *Sambucus nigra* (sureau noir)
- *Sambucus nigra* (sureau à grappes)
- *Tilia cordata* (tilleul à petites feuilles)
- *Viburnum opulus* (viorne obier)

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

2. LISTE DES ESPÈCES EXOTIQUES ENVAHISSANTES

La présente liste expose les espèces exotiques envahissantes valables pour l'Île-de-France. Cette liste est susceptible d'évoluer notamment au regard des changements climatiques. Elle est régulièrement mise à jour sur le site internet <https://cbnbp.mnhn.fr/cbnbp/ressources/pee.jsp>

Cette liste des plantes exotiques envahissantes d'Île-de-France a été réalisé par le Conservatoire botanique national du bassin parisien (CBNBP) en partenariat avec le muséum national d'Histoire naturelle (MNHN), édition 2022.

Liste hiérarchisée des plantes exotiques envahissantes d'Île-de-France CBNBP/MNHN

	Nom scientifique	Nom vernaculaire	Liste UE (2019)	Nombre de maille (<1990)	Conditions particulières
ESPÈCES EXOTIQUES ENVAHISSANTES AVÉRÉES	EMERGENTES	<i>Cabomba caroliniana</i> A.Gray, 1848	X	2	
		<i>Crassula helmsii</i> (Kirk) Cockayne, 1907		2	
		<i>Egeria densa</i> Planch., 1849		10	
		<i>Hydrocotyle ranunculoides</i> L.f., 1782	X	8	
		<i>Lagarosiphon major</i> (Ridl.) Moss, 1928	X	13	
		<i>Ludwigia grandiflora</i> (Michx.) Greuter & Burdet, 1987	X	13	
		<i>Ludwigia peploides</i> (Kunth) P.H.Raven, 1963	X	7	
		<i>Myriophyllum aquaticum</i> (Vell.) Verdc., 1973	X	13	
		<i>Myriophyllum heterophyllum</i> Michx., 1803	X	10	
		<i>Rhododendron ponticum</i> L., 1762		8	En contexte acidophile frais
	LARGEMENT IMPLANTÉES	<i>Acer negundo</i> L., 1753		166	
		<i>Ailanthus altissima</i> (Mill.) Swingle, 1916	X	240	
		<i>Azolla filiculoides</i> Lam., 1783		36	
		<i>Campylopus introflexus</i> (Hedw.) Brid.		33	
		<i>Elodea canadensis</i> Michx., 1803		80	
		<i>Elodea nuttallii</i> (Planch.) H.St.John, 1920	X	68	
		<i>Galega officinalis</i> L., 1753		194	
		<i>Heracleum mantegazzianum</i> Sommier & Levier, 1895	X	47	
		<i>Impatiens capensis</i> Meerb., 1775		27	
		<i>Impatiens glandulifera</i> Royle, 1833	X	37	
		<i>Impatiens parviflora</i> DC., 1824		71	
		<i>Lemna minuta</i> Kunth, 1816		152	
		<i>Parthenocissus inserta</i> (A.Kern.) Fritsch, 1922		217	
		<i>Phytolacca americana</i> L., 1753		117	
		<i>Prunus cerasus</i> L., 1753		38	
		<i>Prunus laurocerasus</i> L., 1753		238	
		<i>Prunus serotina</i> Ehrh., 1784		82	
		<i>Reynoutria japonica</i> Houtt., 1777 / <i>Reynoutria sachalinensis</i> (F.Schmidt) Nakai, 1922 / <i>Reynoutria x bohemica</i> Chrtkova & Chrtkova, 1983		379	
		<i>Robinia pseudoacacia</i> L., 1753		509	
		<i>Solidago canadensis</i> L., 1753		331	
		<i>Solidago gigantea</i> Alton, 1789		165	
		<i>Symphytotrichum</i> sp. (Inclus <i>S. laeve</i> , <i>S. lanceolatum</i> , <i>S. novae-angliae</i> , <i>S. novi-belgii</i> , <i>S. squamatum</i> , <i>S. x salignum</i> , <i>S. x versicolor</i>)		107	
		<i>Syringa vulgaris</i> L., 1753		80	En contexte sableux
		<i>Vallisneria spiralis</i> L., 1753		56	

VII. ANNEXES

ESPÈCES EXOTIQUES ENVAHISSANTES POTENTIELLES	LISTE D'ALERTE (espèces absentes ou émergentes dans la région)	<i>Ambrosia psilostachya</i> DC., 1836	Ambroise à épis grêles		4	
		<i>Asclepias syriaca</i> L., 1753	Herbe à la ouate	X	3	
		<i>Bothriochloa barbinodis</i> (Lag.) Herter, 1940	Barbon andropogon		3	
		<i>Cornus sericea</i> L., 1771	Cornouiller soyeux		1	
		<i>Cortaderia selloana</i> (Schult. & Schult.f.) Asch. & Graebn., 1900	Herbe de la pampa		6	
		<i>Cotoneaster horizontalis</i> Decne., 1879	Cotonéaster horizontal		10	
		<i>Glyceria striata</i> (Lam.) Hitchc., 1928	Glycerie striée		6	
		<i>Gymnocoronis spilanthoides</i> (D. Don ex Hooker) de Candolle, 1838	Faux hygrophile	X	0	
		<i>Koenigia polystachya</i> (Wall. ex Meisn.) T.M.Schust. & Reveal, 2015	Renouée à nombreux épis	X	0	
		<i>Lemna turionifera</i> Landolt, 1975	Lenticule à turion		0	
		<i>Lonicer japonica</i> Thunb., 1784	Chèvrefeuille du Japon		1	
		<i>Paspalum dilatatum</i> Poir., 1804	Paspale dilaté		2	
		<i>Pilosella piloselloides</i> Gr. (inclus <i>P. piloselloides</i> , <i>P. cymosa</i> , <i>P. caespitosa</i> , <i>P. ziziana</i> , <i>P. florentina</i>)			10	
		<i>Pterocarya fraxinifolia</i> (Poir.) Spach, 1834	Noyer du Caucase		3	
		<i>Rhus typhina</i> L., 1756	Sumac hérissé		14	
		<i>Sagittaria latifolia</i> Willd., 1805	Plantain d'eau		1	
		<i>Wolffia columbiana</i> H.Karst., 1865	Wolffie de Colombie		4	
	ESPÈCES LARGEMENT IMPLANTÉES	<i>Artemisia verlotiorum</i> Lamotte, 1877	Armoise des frères Verlot		87	
		<i>Berberis aquifolium</i> Pursh, 1814	Mahonia faux-houx		199	
		<i>Bidens frondosa</i> L., 1753	Bident à fruits noirs		116	
		<i>Bromopsis inermis</i> (Leyss.) Holub, 1973	Brome sans-arêtes		107	
		<i>Buddleja davidii</i> Franch., 1887	Buddleia du père David		310	
		<i>Epilobium ciliatum</i> Raf., 1808	Epilobe cilié		118	
		<i>Erigeron annuus</i> (L.) Desf., 1804	Vergerette annuelle		362	
		<i>Fallopia baldschuanica</i> (Regel) Holub, 1971	Renouée du Turkestan		21	
		<i>Helianthus tuberosus</i> L., 1753	Topinambour		21	
		<i>Impatiens balfourii</i> Hook.f., 1903	Balsamine de Balfour		54	
		<i>Lycium barbarum</i> L., 1753	Lyciet commun		28	
		<i>Senecio inaequidens</i> DC., 1838	Séneçon du Cap		199	
		<i>Sporobolus indicus</i> (L.) R.Br., 1810	Sporobole fertile		32	
		<i>Symphoricarpos albus</i> (L.) S.F.Blake, 1914	Symphorine à fruits blancs		119	