



**Les LOGES
en JOSAS**

P.L.U.

Plan Local d'Urbanisme

Règlement

P.L.U. révisé approuvé par délibération du Conseil municipal en date du 30 mars 2023

Modification simplifiée n°1 approuvée par délibération du Conseil Municipal en date du 21 mars 2024



INTRODUCTION

SOMMAIRE

INTRODUCTION	3
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	9
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	35
1. Protections paysagères patrimoniales et environnementales	
2. Aspect extérieur des constructions	
3. Règles spécifiques transversales	
4. Conditions de desserte des terrains et des réseaux	
5. Stationnement	
6. Performance énergétique et environnementale	
7. Mixité sociale	
IV. DISPOSITIONS PARTICULIERES APPLICABLES AUX ZONES URBAINES	64
• ZONE UA : Cœur ancien du village et du Petit Jouy	
• ZONE UR1 : Extensions diffuses du centre ancien et du Petit Jouy	
• ZONE UR2 : Lotissements « denses » constitués ou en devenir	
• ZONE UR3 : Lotissements constitués paysagés	
• ZONE UR4 : Grandes propriétés paysagées	
• ZONE UAE : Activités économiques	
○ ZONE UAE1 : Activités économiques de la Porte des Loges	
○ ZONE UAE2 : Activités économiques mutables en activités artisanales	
V. DISPOSITIONS PARTICULIÈRES APPLICABLES AUX ZONES À URBANISER	99
• ZONE AUR : Secteur à urbaniser de l'Erable	
VI. DISPOSITIONS PARTICULIÈRES APPLICABLES AUX ZONES NATURELLES	105
• ZONE N : Secteurs à dominante naturelle :	
○ ZONE N : Secteur naturel strict	
○ ZONE NE : Secteur patrimonial et paysager de l'équipement de santé du Château des Côtes	
○ ZONE NS : Secteur à dominante naturelle comprenant les équipements sportifs communaux	
VII. DISPOSITIONS PARTICULIÈRES APPLICABLES AUX ZONES AGRICOLES	113
• ZONE A : secteur agricole	
VIII. ANNEXES	121

INTRODUCTION

1. CHAMPS D'APPLICATION DU PLU

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

2. DIVISION DU TERRITOIRE EN ZONES ET CONTENU DES DOCUMENTS GRAPHIQUES

Les documents graphiques présentent la division du territoire en :

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

Les documents graphiques comportent également des inscriptions graphiques relatives :

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



Plan de zonage en couleur – illustration à caractère indicatif

INTRODUCTION

3. ARTICULATION DU RÈGLEMENT AVEC LES ORIENTATIONS D'AMÉNAGEMENT ET DE PROGRAMMATION (OAP)

Les orientations d'aménagement et de programmation viennent compléter les dispositions réglementaires. Elles 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.

4. ORGANISATION ET CONTENU DU PRÉSENT RÈGLEMENT

Le règlement fixe, en cohérence avec le Projet d'Aménagement et de Développement Durables, les règles générales et les servitudes d'utilisation des sols permettant d'atteindre les objectifs mentionnés aux articles L. 101-1 à L. 101-3 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** : disposition applicable à la zone à urbaniser
- **Partie 6** : dispositions applicables à la zone naturelle
- **Partie 7** : dispositions applicables à la zone agricole

5. UTILISATION DU PRÉSENT RÈGLEMENT

Identification des dispositions du règlement graphique :



ÉTAPE 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.



ÉTAPE 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



ÉTAPE 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, 6 et 7 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 RÈGLEMENT À L'ÉGARD DES AUTRES LÉGISLATIONS RELATIVES À L'OCCUPATION DES SOLS

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

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

BÂTIMENTS DÉTRUITS OU DÉMOLIS

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 RÈGLES 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).

DÉROGATION AUX RÈGLES DU PLU

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

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

SITES ARCHÉOLOGIQUES

La localisation des sites archéologiques recensés sur le territoire de la commune des Loges-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'une opération, des travaux ou des installations peuvent, en raison de leur localisation et de leur nature, compromettre la conservation ou la mise en valeur de vestiges ou d'un site archéologique, l'autorisation ou le permis de construire est délivré après avis du Préfet de Région.

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 des Loges-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 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.



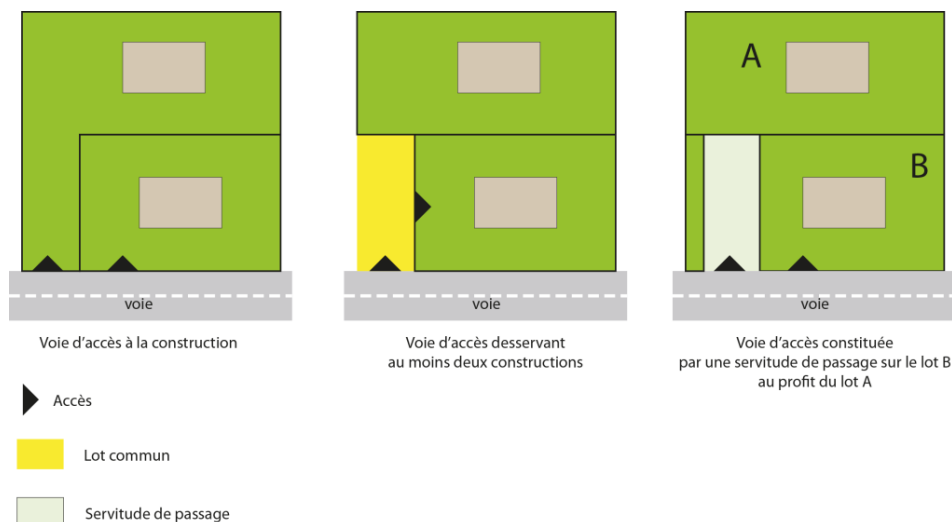
II. LEXIQUE

LEXIQUE

Accès et voie

L'*accès* est constitué par la limite entre le terrain et l'emprise publique qui le dessert, et permet l'entrée et la sortie de véhicules ou de piétons sur le terrain. Le nombre et la dimension des *accès* sont adaptés à l'occupation du terrain, et au type d'usage de l'*accès* (véhicule ou piéton).

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



Acrotère

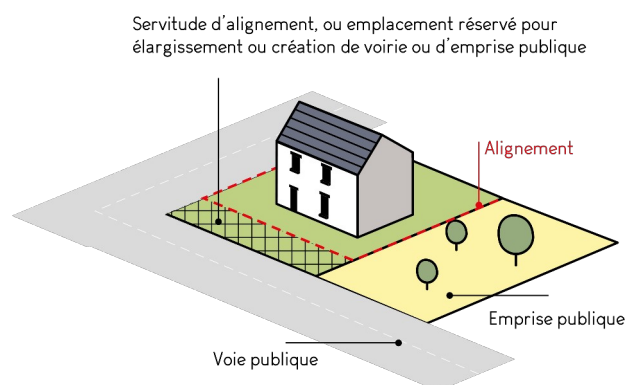
Muret plein ou à claire-voie établi au faite des *façades*, à la périphérie de la toiture-terrasse d'un *bâtiment*.

Affouillement

Creusement ou excavation des sols par prélèvement de terre, conduisant à abaisser le niveau du terrain naturel.

Alignement

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



Annexe

Voir « Construction annexe »

LEXIQUE

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.



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.

Carport

Les carports sont des structures qui se composent d'une toiture légère posée sur poteaux et ouvertes sur toutes ses faces. Leur hauteur maximale est fixée à 3 mètres



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.

Construction

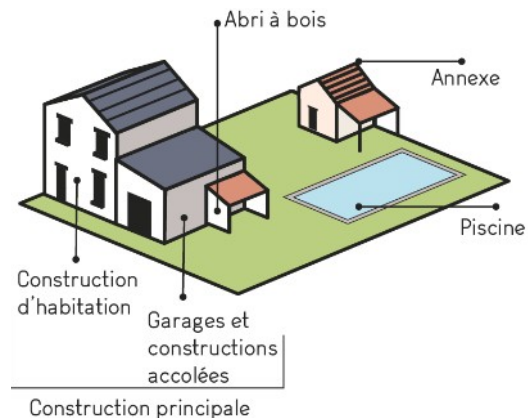
Une construction est un ouvrage fixe et pérenne, comportant ou non des fondations et générant un espace utilisable par l'Homme en *sous-sol* ou en surface. La notion de construction recouvre notamment les constructions en surplomb (constructions sur pilotis, cabanes dans les *arbres*), et les constructions 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.

LEXIQUE

Construction annexe

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

- une construction non affectée à la destination principale de la zone (habitation, activité...) mais à usage d'abri de jardin, locaux techniques des piscines, remise à bois, chaufferie, garage non accolé ;
- une construction non contiguë à une *Construction principale* ;



Tout élément accolé à la *construction principale* est considéré comme une *extension*, quel qu'en soit la hauteur et le matériau de construction, et doit respecter les mêmes règles que la *Construction principale*. Toutefois, n'est pas considérée comme une extension, une construction accolée d'une superficie de moins de 20 m² dépourvue de façade sur au moins un côté. Dans ce cas, cette construction sera considérée comme une annexe.

Au sens du présent règlement, les *piscines* ne sont pas identifiées comme des constructions *annexes*. (cf. définition « *piscine* » ci-après), mais comme des *installations annexes*.

Construction existante

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

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

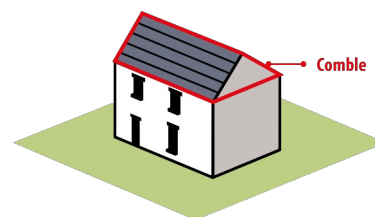
La *construction principale* correspond au volume bâti, notamment à destination d'habitation, qui peut comprendre un garage intégré au volume.

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

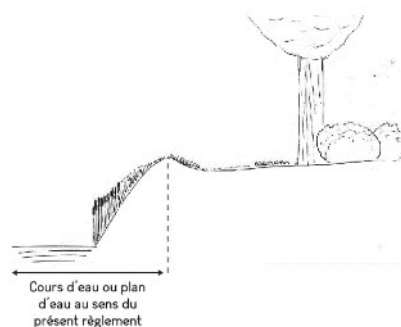
Le *comble* est constitué de l'espace compris entre le plancher haut et la toiture à pente d'un *bâtiment*.



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. 151-29 du Code de l'urbanisme)

La définition des destinations et sous-destinations de constructions est issue de l'arrêté du 10 novembre 2016 et a été modifiée par l'arrêté du 22 mars 2023.

DÉFINITIONS	PRÉCISIONS TECHNIQUES
HABITATION	
Logement	
La sous-destination « logement » recouvre les constructions destinées au logement principal, secondaire ou occasionnel des ménages à l'exclusion des hébergements couverts par la sous-destination « hébergement ». La sous-destination « logement » recouvre notamment les maisons individuelles et les immeubles collectifs. Les chambres d'hôtes de 5 unités d'hébergement au plus sont comprises dans cette sous-destination.	Inclut : – Tous les statuts d'occupation (propriétaires, locataire, <i>occupant</i> à titre gratuit, etc.) et tous les logements, quel que soit le mode de financement. – Les « résidences démontables constituant l'habitat permanent de leurs utilisateurs » (ex : yourtes, tipis, etc.). – Les chambres d'hôtes, limitées à cinq chambres et quinze personnes (code du tourisme, art. D. 324-13). <i>Les chambres d'hôtes « sont des chambres meublées situées chez l'habitant » (art. L. 324-3) et qu'elles sont limitées « à un nombre maximal de cinq chambres pour une capacité maximale d'accueil de quinze personnes. L'accueil est assuré par l'habitant. ».</i> La chambre d'hôte est considérée comme accessoire d'une destination « habitation » dès lors qu'elle est intégrée à l'habitation, qu'elle reste limitée à cinq chambres maximum et que l'accueil est effectué par l'habitant. Si l'un de ces critères n'est pas respecté, la chambre d'hôte relève alors de la destination « commerce et activité de service » et de la sous-destination « hôtel » ou « autre hébergement touristique ». – Les meublés de tourisme ne proposant pas de prestations hôtelières, au sens du b) du 4° de l'article 261-D du code général des impôts.
Hébergement	
La sous-destination « hébergement » recouvre les constructions destinées à l'hébergement dans des résidences ou foyers avec service. Cette sous-destination recouvre notamment les maisons de retraite, les résidences universitaires, les foyers de travailleurs et les résidences autonomie.	Constructions à vocation sociale ou à vocation commerciale, destinées à héberger un public spécifique. Inclut les centres d'hébergement d'urgence, les centres d'hébergement et de réinsertion sociale (CHRS), les centres d'accueil de demandeurs d'asile (Cada).

LEXIQUE

DÉFINITIONS	PRÉCISIONS TECHNIQUES
COMMERCES ET ACTIVITÉS DE SERVICES	
Artisanat et commerce de détail	
La sous-destination « artisanat et commerce de détail » recouvre les constructions commerciales destinées à la présentation et vente de bien directe à une clientèle ainsi que les constructions artisanales destinées principalement à la vente de biens ou services.	Inclut les commerces de détail, notamment les épiceries, les supermarchés et les points permanents de retrait par la clientèle tels que les « drives ». Inclut également l'artisanat avec activité commerciale de vente de biens (boulangeries, charcuteries, etc.) et l'artisanat avec activité commerciale de vente de services (cordonnerie, salon de coiffure, etc.).
Restauration	
La sous-destination « restauration » recouvre les constructions destinées à la restauration sur place ou à emporter avec accueil d'une clientèle.	N'inclut pas la restauration collective (salariés ou usagers d'une entreprise ou administration).
Commerce de gros	
La sous-destination « commerce de gros » recouvre les constructions destinées à la présentation et la vente de biens pour une clientèle professionnelle.	Toutes constructions destinées à la vente entre professionnels.
Activités de services où s'effectue l'accueil d'une clientèle	
La sous-destination « activité de service où s'effectue l'accueil d'une clientèle » recouvre les constructions destinées à l'accueil d'une clientèle pour la conclusion directe de contrat de vente de services ou de prestation de services, notamment médicaux et accessoirement la présentation de biens.	Inclut : – Les constructions où s'exerce une profession libérale (médecin, avocat, architecte, etc.) – Toutes les constructions permettant l'accomplissement de prestations de services fournies à des particuliers ou à des professionnels : assurances, banques, agences immobilières, agences de location de véhicules, salles de sport, magasins de téléphonie mobile, etc.
Hôtel	
La sous-destination "hôtels" recouvre les constructions destinées à l'accueil de touristes dans des hôtels, c'est-à-dire des établissements commerciaux qui offrent à une clientèle de passage qui, sauf exception, n'y élit pas domicile, des chambres ou des appartements meublés en location, ainsi qu'un certain nombre de services	Inclut tous les hôtels et toutes les constructions démontables ou non, destinées à délivrer des prestations hôtelières au sens du b) du 4° de l'article 261-D du code général des impôts (réunissant au moins trois des prestations suivantes : petit-déjeuner, nettoyage des locaux, fourniture de linge de maison, réception, même non personnalisée, de la clientèle)
Autre hébergement touristique	
La sous-destination "autres hébergements touristiques" recouvre les constructions, autres que les hôtels destinées à accueillir des touristes, notamment les résidences de tourisme et les villages de vacances, ainsi que les constructions dans les terrains de camping et dans les parcs résidentiels de loisirs.	Inclut notamment : les résidences de tourisme, les villages résidentiels de tourisme, les villages et maisons familiales de vacances et les <i>bâtiments</i> nécessaires au fonctionnement des terrains de camping et des parcs résidentiels de loisirs.

LEXIQUE

DÉFINITIONS	PRÉCISIONS TECHNIQUES
Cinéma	
La sous-destination « cinéma » recouvre toute construction répondant à la définition d'établissement de spectacles cinématographiques mentionnée à l'article L. 212-1 du code du cinéma et de l'image animée accueillant une clientèle commerciale.	Toute construction nécessitant d'obtenir une autorisation d'exploitation et l'homologation de la salle et de ses équipements de projection.
AUTRES ACTIVITÉS DES SECTEURS SECONDAIRES ET TERTIAIRES	
Industrie	
La sous-destination « industrie » recouvre les constructions destinées à l'activité extractive 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.	Constructions industrielles ou artisanales affiliées à l'industrie (construction automobile, construction aéronautique, ateliers métallurgiques, maçonnerie, menuiserie, peinture, ...).
Entrepôt	
La sous-destination « entrepôt » recouvre les constructions destinées 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.	Constructions destinées au stockage des biens ou à la logistique, et incluant notamment les locaux logistiques dédiés à la vente en ligne et les centres de données.
Bureau	
La sous-destination « bureau » recouvre les constructions 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.	Constructions destinées au travail tertiaire, les sièges sociaux des entreprises privées et les différents établissements assurant des activités de gestion financière, administrative et commerciale. Les bureaux n'ont pas vocation à accueillir une clientèle.
Centre de congrès et d'exposition	
La sous-destination « centre de congrès et d'exposition » recouvre les constructions destinées à l'événementiel polyvalent, l'organisation de salons et forums à titre payant.	Constructions de grandes dimensions, notamment les centres, les palais et les parcs d'exposition, les parcs d'attractions, les zéniths, etc.
Cuisine dédiée à la vente en ligne	
La sous-destination « cuisine dédiée à la vente en ligne » recouvre les constructions destinées à la préparation de repas commandés par voie télématique. Ces commandes sont soit livrées au client soit récupérées sur place.	

LEXIQUE

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

LEXIQUE

DÉFINITIONS	PRÉCISIONS TECHNIQUES
Équipements sportifs	
La sous-destination « équipements sportifs » recouvre les équipements d'intérêts collectifs destinées à l'exercice d'une activité sportive. Cette sous-destination comprend notamment les stades, les gymnases ainsi que les <i>piscines</i> ouvertes au public.	- Stades dont la vocation est d'accueillir du public pour des événements sportifs privés (stades de football...) - Équipements sportifs ouverts au public en tant qu'usagers (<i>piscines</i> municipales, gymnases...).
Lieux de culte	
La sous-destination « lieux de culte » recouvre les constructions répondant à des besoins collectifs de caractère religieux	
Autres équipements recevant du public	
La sous-destination « autres équipements recevant du public » recouvre les équipements collectifs destinés à accueillir du public afin de satisfaire un besoin collectif ne répondant à aucune autre sous-destination définie au sein de la destination « Équipement d'intérêt collectif et services publics ». Cette sous-destination recouvre notamment les salles polyvalentes et les aires d'accueil des gens du voyage.	Autres équipements collectifs dont la fonction est l'accueil du public à titre temporaire, pour pratiquer un culte (églises, mosquées, temples...) pour tenir des réunions publiques, organiser des activités de loisirs ou de fête (salles polyvalentes, maisons de quartier...), assurer la permanence d'un parti politique, d'un syndicat, d'une association, pour accueillir des gens du voyage.
EXPLOITATIONS AGRICOLES ET FORESTIÈRES	
Exploitation agricole	
La sous-destination « exploitation agricole » recouvre les constructions destinées 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 <u>II de l'article L. 151-11 du code de l'urbanisme</u> .	Toutes constructions concourant à l'exercice d'une activité agricole au sens de l'article L. 311-1 du Code rural et de la pêche maritime.
Exploitation forestière	
La sous-destination « exploitation forestière » recouvre les constructions et les entrepôts notamment de stockage du bois, des véhicules et des machines permettant l'exploitation forestière.	Notamment les scieries, maisons forestières, etc.

LEXIQUE

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

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

Emprise au sol

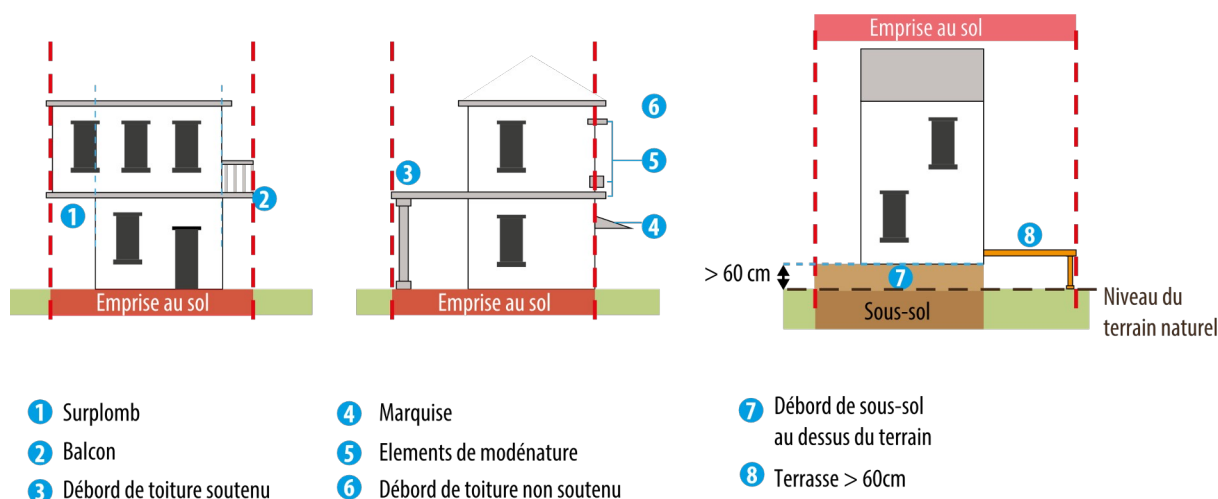
L'*emprise au sol* correspond à la projection verticale du volume de la construction, tous débords et surplombs inclus. Toutefois, les ornements, tels que les éléments de modénatures et les marquises sont exclus, ainsi que les débords de toiture lorsqu'ils ne sont pas soutenus par des poteaux et des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

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

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

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

Dans le cas d'une *unité foncière* portant sur plusieurs zones du PLU. L'*emprise au sol* est calculée sur la superficie de chaque zone de l'*unité foncière*.



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.

LEXIQUE

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, de même que la surface occupée par les panneaux solaires, thermiques et photovoltaïques disposés au sol.

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 avec la *construction existante*. N'est pas considérée comme une extension, une construction accolée d'une superficie de moins de 20 m² dépourvue de façade sur au moins un côté.

Exhaussement

Élévation du niveau du terrain naturel par remblais opérée par l'Homme.

Façade

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

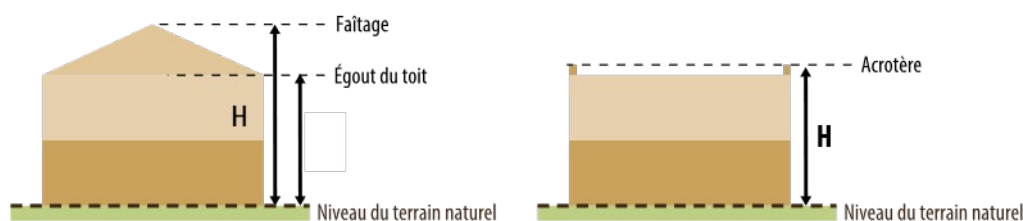
Les éléments de modénature tels que les *acrotères*, les bandeaux, les corniches, les moulures décoratives ou fonctionnelles, les bordures, les chambranles ou marquises sont constitutifs de la *façade*.

Faîtage

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

LEXIQUE

Hauteur des constructions

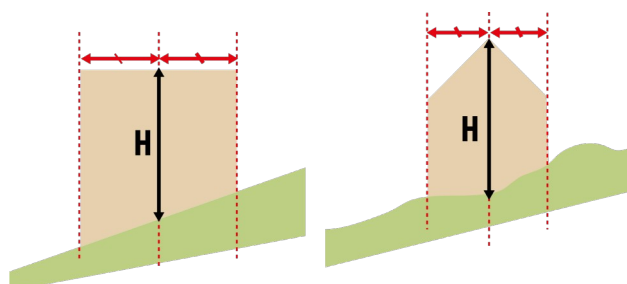


La hauteur totale d'une construction, d'une *façade*, ou d'une installation correspond à la différence de niveau entre son point le plus haut et son point le plus bas situé à sa verticale. Elle s'apprécie par rapport au niveau du terrain existant avant travaux, à la date de l'autorisation. Le point le plus haut à prendre comme référence correspond au *faitage* de la construction, ou au sommet de l'*acrotère*, dans le cas de toitures-terrasses ou de terrasses en *attique*. Les cheminées sont exclues du calcul de la hauteur dans la limite de 3 m de hauteur. Les cabines d'ascenseur doivent être placées sous combles.

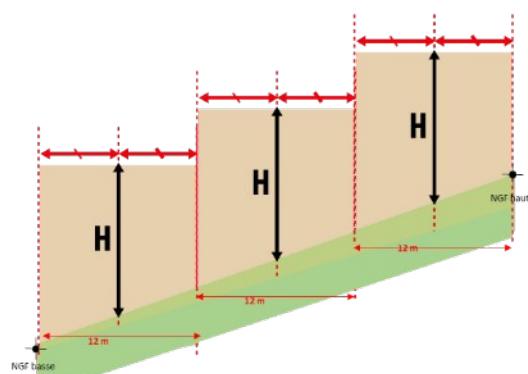
Doit être regardé comme sol naturel ou *sol existant* celui qui existe à la date de l'autorisation de la construction avant travaux d'adaptation liés à cette autorisation, même si la topographie du terrain a été avant cette date modifiée à la suite de précédents travaux de construction ou de terrassement.

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

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'excèdera 12 mètres, et la hauteur sera mesurée au milieu de chaque section (voir schéma ci-contre).



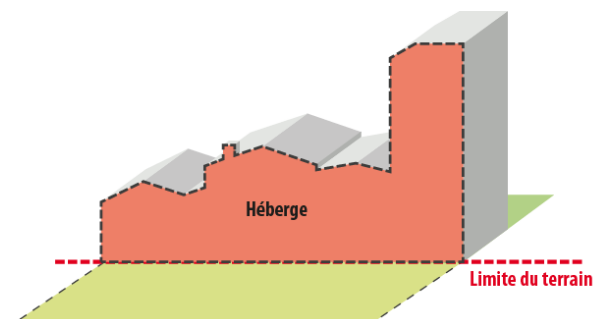
Modalités de calcul de la hauteur maximale des clôtures

La hauteur des clôtures est mesurée par rapport à l'alignement dans le cas des clôtures sur rue. Elle est mesurée par rapport au terrain naturel avant travaux dans le cas des clôtures édifiées en limites séparatives.

LEXIQUE

Héberge :

L'héberge est une ligne définissant le gabarit enveloppe d'une construction implantée sur la limite séparative entre deux terrains.



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 *installations annexes* respecteront les mêmes règles d'implantation par rapport aux voies (publiques ou privées) et emprises publiques que les constructions.

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

Jour de souffrance

Les jours de souffrance sont des ouvertures qui doivent uniquement laisser passer la lumière, sans permettre le regard.

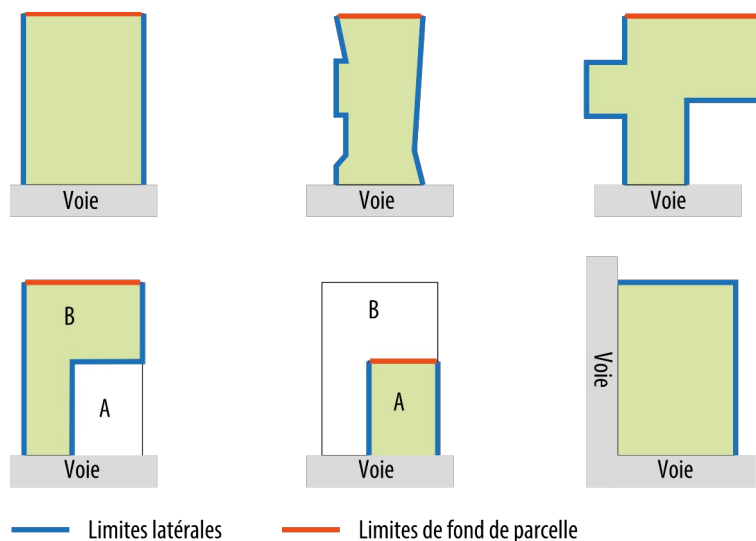
LEXIQUE

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 ou privées) et emprises publiques.

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

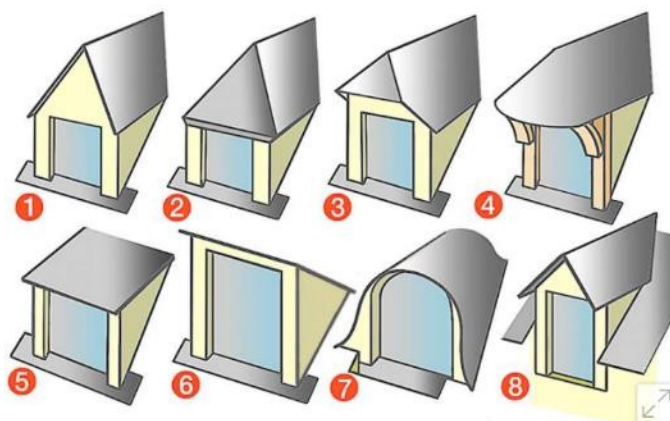


Loggia

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

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.

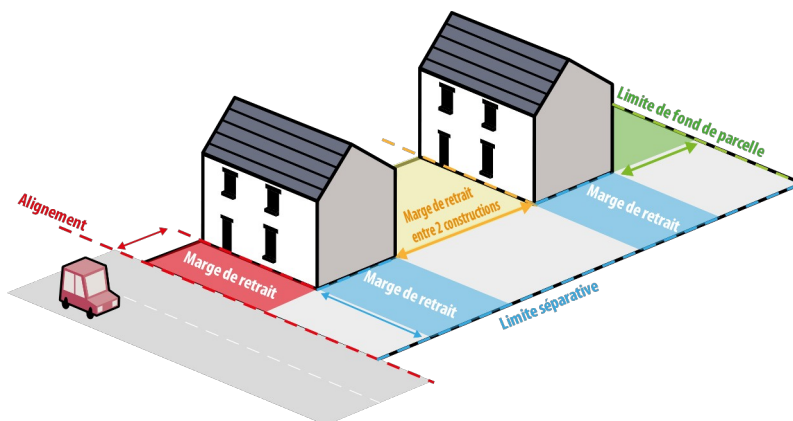
Illustrations non exhaustives

LEXIQUE

Marge de recul ou de retrait

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

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



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

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.

LEXIQUE

Ouvertures créant des vues

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

- les *ouvertures* 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 *ouvertures* situées à 1,90 m ou plus au-dessus du plancher (de type *jour de souffrance*),
- 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 Velux).

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.

Piscine /spa/bassin d'agrément

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 SPA/bassin d'agrément. Au sens du présent règlement, les *piscines* ne sont pas identifiées comme des constructions *annexes*.

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

LEXIQUE

Piscine naturelle (également appelée biologique, ou écologique)

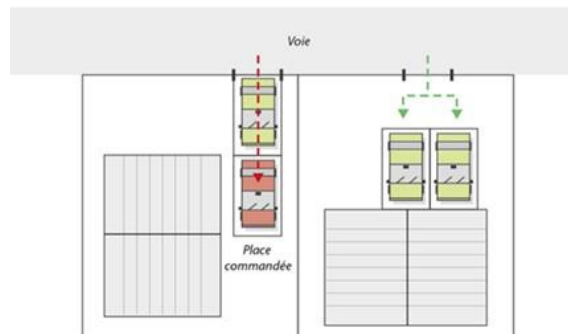
Un bassin de baignade biologique, appelé plus couramment piscine biologique, piscine naturelle ou encore étang de baignade, est un type de bassin fonctionnant grâce à l'action de certaines bactéries et de plantes aquatiques (principe du lagunage), reproduisant ainsi les mécanismes à l'œuvre dans le milieu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

Place commandée

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

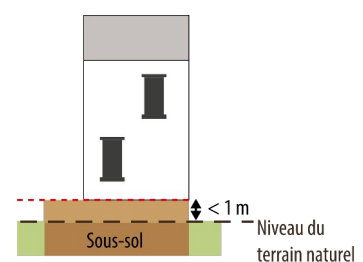


Pignon et mur *pignon*

Le pignon est une façade généralement latérale d'un bâtiment, terminée par la pointe formée par les deux versants d'une toiture, sauf en cas de toit plat ou de toiture à quatre pans. Par extension, les façades pignons désignent tous les murs extérieurs qui ne possèdent pas de baies.

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.

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

Voir « *unité foncière* »

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

Une *unité foncière* est constituée par la ou les parcelles contiguës d'un seul tenant appartenant à un même propriétaire ou à la même indivision. Dès lors qu'une propriété foncière est traversée par une *voie* ou un cours d'eau n'appartenant pas au propriétaire, elle est constituée de plusieurs unités foncières.

LEXIQUE

Voie ou emprise publique

Une *voie* s'entend comme un espace ouvert et dédié à une circulation publique.

Cela comprend la partie de la chaussée ouverte à la circulation des véhicules motorisés, les itinéraires cyclables, l'emprise réservée au passage des piétons et les fossés et talus la bordant. Cela recouvre tous les types de voies, quel que soit leur statut (public ou privé) et quelles que soient leurs fonctions (voies piétonnes, cyclistes, routes, chemins ...).

L'*emprise publique* correspond aux espaces extérieurs ouverts au public qui ne répondent pas à la notion de voie ni d'équipement public.



III. DISPOSITIONS COMMUNES APPLICABLES EN TOUTES ZONES

III. DISPOSITIONS COMMUNES APPLICABLES EN TOUTES ZONES

1 - LES PROTECTIONS PAYSAGÈRES PATRIMONIALES ET ENVIRONNEMENTALES

IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX COURS D'EAU

Sont interdites les occupations ou les aménagements de nature à altérer les cours d'eau ou leurs berges.

De plus, toute nouvelle construction doit être implantée à une distance minimum de retrait de 10 mètres à compter des berges des cours d'eau.

ESPACES BOISÉS CLASSÉS (ARTICLES L. 113-1 ET L. 113-2 DU CODE DE L'URBANISME)

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

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

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

DEMANDE D'AUTORISATION DE DÉFRICHEMENT

Conformément à l'arrêté préfectoral du 10 avril 2003, pour tout projet de construction, hors espace boisé classé, une demande d'autorisation de défrichement est obligatoire dans les espaces boisés supérieurs à 1 ha.

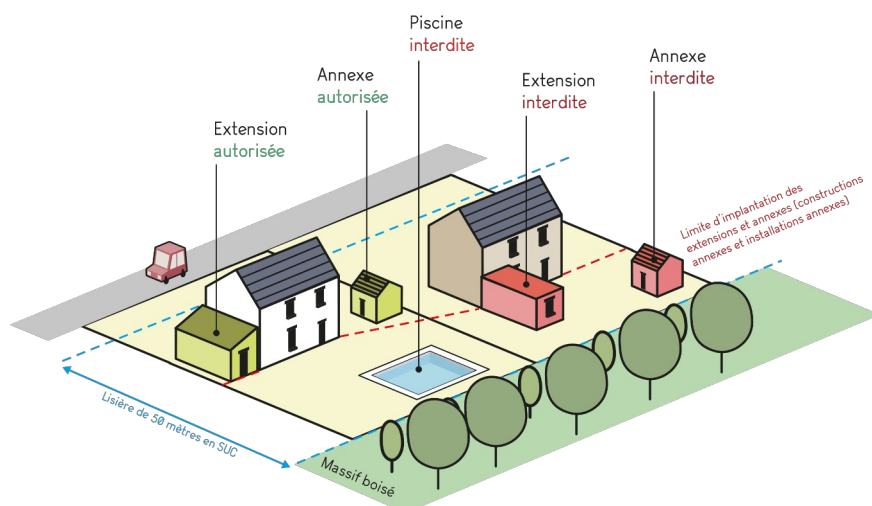
III. DISPOSITIONS COMMUNES APPLICABLES EN TOUTES ZONES

1 - LES PROTECTIONS PAYSAGÈRES PATRIMONIALES ET ENVIRONNEMENTALES

PROTECTION DES LISIÈRES DE BOIS ET FORÊTS

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

- **Dans les sites urbains constitués** identifiés sur le document graphique : toute construction et installation nouvelles sont interdites dans une bande de 50 mètres d'épaisseur mesurée par rapport à la lisière des massifs boisés identifiés sur le document graphique à l'exception des constructions et installations suivantes, à condition qu'elles ne soient pas implantées en direction du massif et qu'elles ne dépassent pas le front d'urbanisation existant :
 - des *extensions* des constructions existantes à la date d'approbation du présent PLU, d'une *emprise au sol* inférieure à 60 m² au total par *unité foncière* et d'une *hauteur* limitée à la hauteur maximale des constructions existantes,
 - des constructions annexes implantées à une distance inférieure à 10 m de la *construction* existante, et d'une *emprise au sol* inférieure à 60 m² au total par *unité foncière*,
 - les *piscines* et *piscines naturelles*



- **En dehors des sites urbains constitués** identifiés sur le document graphique, dans une bande de 50 mètres d'épaisseur mesurée par rapport à la lisière des massifs boisés identifiés sur le document graphique, sont interdits :
 - toute *construction principale* nouvelle,
 - toute *extension* de construction principale existante,
 - toute *construction annexe*,
 - toute *extension* d'annexes existantes.
 - toute installation annexe nouvelle

Cette disposition ne s'applique pas aux aménagements, constructions, installations et ouvrages techniques liés et nécessaires au fonctionnement des équipements d'intérêt collectif et services publics à destination d'établissement de santé et d'action sociale, ainsi qu'aux constructions à destination agricole et exploitations forestières.

III. DISPOSITIONS COMMUNES APPLICABLES EN TOUTES ZONES

1 - LES PROTECTIONS PAYSAGÈRES PATRIMONIALES ET ENVIRONNEMENTALES

ESPACES PAYSAGERS PROTÉGÉS (ARTICLE L. 151-23 DU CODE DE L'URBANISME)

Des « espaces paysagers protégés », ont été identifiés sur le plan de zonage au titre de l'article L.151-23 du Code de l'urbanisme. La représentation graphique de ces espaces protégés figure à titre indicatif sur le plan de zonage. La règle ci-après prévaut sur la représentation graphique.

En dehors de la zone UR2, les espaces paysagers protégés s'appliquent au-delà d'un périmètre de 10 mètres mesuré en tout point des façades des constructions principales régulièrement édifiées, sous réserve de l'exactitude du cadastre à la date d'approbation du présent PLU. Il s'agit de sites à protéger ou à mettre en valeur pour des motifs d'ordre paysager ou écologique. Tous les travaux ou installations ayant pour effet de dégrader ou de détruire un élément du paysage et notamment les coupes et abattages d'arbres, doivent donc faire l'objet d'une autorisation préalable au titre des installations et travaux divers.

Au sein des espaces paysagers protégés, toute construction ou aménagement y est interdit, hormis :

- les aménagements liés aux circulations, cheminements ou stationnements 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 *constructions annexes*, dans la limite maximale de 60 m² d'emprise au sol et d'une hauteur maximale de 3,50 m au point le plus haut,
- Les *installations annexes* de type, *piscines* non couvertes ou couvertes d'une hauteur inférieure à 1,80 m (avec leurs abords aménagés : margelles, terrasses...) et terrains de tennis.
- Les terrasses en élévation de 0,60 m ou plus par rapport au terrain naturel, dans la limite maximale de 60 m² d'emprise au sol, non cumulable avec les constructions annexes.
- Les *terrasses* en élévation de 0,60 m ou moins par rapport au terrain naturel, dans la limite maximale de 60 m² de surface au sol.

ARBRES REMARQUABLES ET ALIGNEMENTS D'ARBRES (ARTICLE L. 151-23 DU CODE DE L'URBANISME)

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

Dans un rayon de 3 mètres autour du pied d'un arbre remarquable ou d'un alignement d'arbres repéré par le document graphique, sont interdites toutes les constructions et aménagements, à l'exception des seuls travaux d'entretien et de rénovation des constructions existantes et aménagements légers perméables (aires de jeux, cheminements doux, etc.).

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

III. DISPOSITIONS COMMUNES APPLICABLES EN TOUTES ZONES

1 - LES PROTECTIONS PAYSAGÈRES PATRIMONIALES ET ENVIRONNEMENTALES

PROTECTION DES ARBRES ET PLANTATIONS

Toutes coupes et abattages d'arbres, doivent faire l'objet d'une autorisation préalable au titre des installations et travaux divers.

Les *arbres* doivent être plantés et entretenus dans des conditions leur permettant de se développer normalement. Pour toute unité foncière d'une superficie supérieure ou égale à 300 m², il est exigé la plantation d'au moins un *arbre* de haute tige par tranche de 100 m² d'espaces libres.

Les *arbres* de haute tige devront être plantés au minimum à 2 mètres des *limites séparatives*.

Une zone non-imperméabilisée d'1,50 mètre de rayon doit être respectée au pied des arbres plantés. Il doit garantir le bon développement de l'arbre ; sa superficie doit être adaptée à l'essence choisie.

Les plantations de qualité, existantes avant le dépôt d'une autorisation d'urbanisme et en dehors de l'*emprise au sol* du projet de construction, notamment les *arbres* de haute tige, doivent être impérativement maintenues ou remplacées par des *essences indigènes adaptées aux conditions bioclimatiques* en nombre et en surface au moins équivalents, dans un délai de moins d'un an à compter de la délivrance de l'autorisation d'urbanisme.

Les arbres d'*alignement*, publics ou privés, doivent être maintenus ou remplacés par des plantations équivalentes, plantées en cohérence paysagère de l'*alignement* préexistant, conformément aux dispositions du Code de l'Environnement.

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.

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, 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.

Toute zone humide, inventoriée ou non, doit 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.

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.

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 sur le bassin versant de la Bièvre.

III. DISPOSITIONS COMMUNES APPLICABLES EN TOUTES ZONES

1 - LES PROTECTIONS PAYSAGÈRES PATRIMONIALES ET ENVIRONNEMENTALES

DISPOSITIONS SPÉCIFIQUES APPLICABLES AUX CONSTRUCTIONS ET ÉLÉMENTS REMARQUABLES (L151-19 DU CODE DE L'URBANISME)

Patrimoine bâti

Le patrimoine bâti correspond à des constructions ou installations d'origine anthropique qui, à travers l'histoire, l'évènement, l'époque, ou la civilisation qu'elles représentent ainsi que leur qualité architecturale et paysagère, doivent être préservées et transmises aux générations futures.

Pour assurer la protection des éléments du patrimoine bâti repérés aux documents graphiques et protégés au titre de l'article L. 151-19 du Code de l'urbanisme (liste des bâtiments remarquables à l'annexe 1 page 128 à 140 du règlement), les prescriptions suivantes leurs sont applicables :

- Toute démolition d'élément du patrimoine bâti protégé est interdite.
- Les *surélévations* sont interdites.
- La pose d'une isolation thermique par l'extérieur (ITE) est interdite.
- Les panneaux solaires, thermiques et photovoltaïques ne sont pas acceptés sur les toitures
- Les modifications de volume ne seront admises que si elles contribuent à la mise en valeur du *bâtiment*, restituent l'esprit de son architecture d'origine, ou l'organisation primitive de la parcelle, ou répondent à des impératifs d'ordre technique obligatoires et incontournables. À l'occasion de ces travaux de transformation, la démolition d'*annexes* et d'éléments constructifs inesthétiques ou dommageables (en rupture avec le style architectural d'origine par exemple) pourra être autorisée.
- Les travaux de restauration ou d'entretien (avec ou sans changement de destination) seront réalisés en maintenant les percements ou en restituant, le cas échéant, les percements d'origine. Ils seront exécutés avec des matériaux analogues à ceux d'origine et avec les mêmes mises en œuvre notamment en ce qui concerne les *façades*, les *couvertures*, les souches de cheminée, les *lucarnes* et les menuiseries.
- Les motifs décoratifs, sculptés ou moulurés seront conservés. En cas d'altération profonde, ces motifs seront consolidés ou remplacés à l'identique.
- Des travaux visant à assurer la mise aux normes ou la sécurisation des constructions existantes (accessibilité aux personnes à mobilité réduite, sécurité incendie, sécurisation en cas de péril...) pourront être admis en dérogation aux prescriptions spécifiques aux éléments protégés au titre du patrimoine.

Mur à protéger

Les murs remarquables sont protégés au titre de l'article L.151-19 du Code de l'Urbanisme et 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, sauf lorsqu'il permet de libérer un point de vue vers le site classé de la Vallée de la Bièvre.

III. DISPOSITIONS COMMUNES APPLICABLES EN TOUTES ZONES

2 – ASPECT EXTÉRIEUR DES CONSTRUCTIONS

Les terrains bâtis ou non bâtis, les constructions de toute nature, doivent être aménagés et entretenus de façon à ne porter atteinte ni à l'hygiène, ni à l'harmonie des paysages, dans le respect de l'aspect rural du village.

L'autorisation ou la déclaration nécessaire à la réalisation des travaux peut être refusée ou n'être accordée que sous réserve de l'observation des prescriptions spéciales si les constructions, par leur situation, leur architecture, les 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 (conformément à l'article R111-27 du Code de l'urbanisme).

Les imitations de matériaux, tels que faux moellons, fausses briques, faux *pans* de bois et faux marbres, ainsi que l'emploi en *parements* extérieurs de matériaux de type synthétique ou non qualitatifs sont interdits.

LES FAÇADES

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

Toute intervention sur une *façade* doit conduire à améliorer l'aspect extérieur de la construction ainsi que son état sanitaire et / ou sa performance énergétique.

Doivent ainsi être privilégiés les techniques, matériaux et couleurs ne dévalorisant pas le caractère - notamment patrimonial - des constructions, ni leur intégration dans leur environnement.

Les opérations de ravalement de *façade* doivent contribuer à mettre ou remettre en valeur les caractéristiques architecturales, des constructions telles que les décors, modénatures, ordonnancement des baies, devantures, *couvertures*, etc.

Lorsqu'elles sont autorisées, les opérations d'isolation par l'extérieur qui s'accompagnent de la pose d'un bardage extérieur, doivent présenter une harmonie avec les constructions environnantes en matière de matériaux, de couleurs et de mise en œuvre.

Sauf en cas d'impossibilité technique, les ouvrages en pierre de taille, en brique, en moellon, prévus pour être apparents et les éléments d'ornementation tels que les ferronneries, les corniches, les volets, etc. doivent être préservés.

Les matériaux destinés à être recouverts (carreaux de plâtre, brique creuse, parpaing...) seront obligatoirement enduits (gratté, taloché).

La nature et la couleur des enduits, des matériaux de revêtement de *façade* et des peintures (y compris celles des menuiseries extérieures, des ferronneries, etc.) doivent être choisies pour rechercher l'harmonie architecturale de la construction et de celle des constructions avoisinantes. Doivent être choisis des enduits de type chaux, crépi peint. Doivent être choisies des teintes voisines de celles des ravalements anciens dont la couleur provenait des sables locaux (ton pierre, beige ocré, sable, ...).

Le choix des matériaux et des couleurs doit se faire dans le respect de la typologie architecturale de la construction et de son environnement bâti. Les choix de couleurs pour les menuiseries et façades doivent être compatibles avec les nuanciers contenus dans le cahier de recommandations architecturales et paysagères ainsi que dans la charte du Parc naturel régional de la Haute vallée de Chevreuse. Les dispositifs techniques (climatisation, pompe à chaleur...) devront être installés de façon à ne pas être visible depuis l'espace public ou dissimulés par un élément de masquage en harmonie avec la *façade* (sauf impossibilité technique). Les dispositifs techniques en saillie sont interdits sur le domaine public.

III. DISPOSITIONS COMMUNES APPLICABLES EN TOUTES ZONES

2 – ASPECT EXTÉRIEUR DES CONSTRUCTIONS

Toute forme de publicité est interdite. Toute enseigne apposée sur une façade à destination d'habitation doit être discrète, de dimension réduite, non éclairée ou rétroéclairée, et faire l'objet d'une autorisation préalable au titre des installations et travaux divers. En outre, toute forme d'affichage devra respecter le code de l'environnement, en particulier dans les sites classés et inscrits.

Dans un objectif d'esthétique urbaine, les travaux d'entretien courant, tels que les mises en peinture, y compris à l'identique de l'existant, sont interdits s'ils ont pour effet de contrevenir aux dispositions précédentes. Les enduits teintés dans la masse sont préférés aux peintures, en raison de leur durabilité.

UA et UR : Les enduits très clairs sont proscrits, en particulier le blanc pur.

En outre, au sein de la zone UAE, le revêtement des parois verticales des bâtiments devra garantir la meilleure insertion paysagère possible des bâtiments

LES PERCEMENTS

Les percements doivent être intégrés dans la composition générale des *façades* (proportions, rythme et éléments de modénature). Les techniques et choix de percements sont précisés dans le cahier de recommandations architecturales et paysagères.

LES MENUISERIES

Les choix de couleurs pour les menuiseries des portes extérieures, des fenêtres et des volets doivent respecter les nuanciers contenus dans le guide de recommandations architecturales et paysagères reporté en annexe du présent règlement. En plus des couleurs proposées dans les nuanciers, le gris anthracite est également autorisé. Le blanc pur et le noir profond (ou noir foncé) sont proscrits.

En toutes zones sauf UAE : les volets battants sont privilégiés. Ils doivent être pleins ou à persiennes. Les volets roulants sont autorisés à condition de garder les volets battants et si le coffret n'est pas en saillie par rapport à la façade. En toiture, les châssis de toit et leurs volets roulants doivent être encastrés dans la couverture, et dépourvus de store et volet roulant extérieur en surépaisseur par rapport au plan de vitrage.

Dans la zone UAE : les volets roulants sont autorisés. Les caissons de volets roulants visibles depuis l'extérieur sont interdits. La présence de volets battants sur les façades visibles depuis l'espace public est obligatoire.

Les matériaux synthétiques (type PVC...) sont interdits.

LES DEVANTURES COMMERCIALES

Les devantures commerciales doivent être conçues en harmonie avec les dimensions et la composition de la *façade* dans laquelle elles s'intègrent, sans masquer les éléments décoratifs architecturaux.

Les percements destinés à recevoir des vitrines doivent respecter la composition d'ensemble de la *façade* et doivent être adaptés à l'architecture de la construction. La hauteur des aménagements des *façades* commerciales ne doit pas dépasser le niveau du plancher haut du rez-de-chaussée.

Lorsqu'un local commercial se développe sur plusieurs constructions contiguës, la devanture ou vitrine doit respecter la composition existante de la *façade* de chaque bâtiment (superposition des *ouvertures* selon un axe d'*alignement*, interdiction de créer une devanture uniforme sur plusieurs bâtiments contiguës).

2 – ASPECT EXTÉRIEUR DES CONSTRUCTIONS

Les dispositifs techniques (climatisation, pompe à chaleur...) devront être installés de façon à ne pas être visibles depuis l'espace public ou dissimulés par un élément de masquage en harmonie avec la *façade* (sauf impossibilité technique). Les dispositifs techniques en saillie sont interdits sur le domaine public.

Le choix des matériaux et des couleurs doit se faire dans le respect de la typologie architecturale de la construction et de son environnement bâti.

Sauf impossibilité d'ordre technique ou architectural, les coffres d'enroulement des grilles de fermeture ne doivent pas être disposés en saillie. Les dispositifs de protection doivent en outre privilégier une transparence visuelle maximale.

Les enseignes doivent être parfaitement intégrées et respecter les obligations du Code de l'environnement et ne constituer aucune gêne pour la circulation.

LES TOITURES

Types de pentes

En cas de toitures à pentes, les constructions à usage d'habitation comporteront au minimum 2 *pan*s. Le faîtage doit être parallèle au long pan.

Dans toutes les zones sauf UAE

Toutefois, les toitures-terrasses ainsi que les toitures à un seul *pan*, sont autorisées à condition qu'elles n'excèdent pas 25 % de la surface totale de la toiture de la *construction principale* et qu'elles n'excèdent pas une hauteur 3,5 mètres à l'*acrotère* ou au point le plus haut.

Dans les zones UAE

Les toitures-terrasses sont autorisées.

En cas de toiture-terrasse, les relevés d'acrotère doivent masquer les équipements techniques tels que les moteurs de ventilation, climatisation, superstructure...

Les constructions annexes et les vérandas pourront comporter un ou plusieurs *pan*s. Les extensions dans le prolongement des bâtiments existants seront couvertes avec des toits de pentes similaires quand cela est possible.

Couvertures

Dans les zones UA, UR et AUR, les couvertures doivent être constituées de tuiles plates en terre cuite d'une densité minimum de 30 tuiles/m². Si plusieurs types de matériaux de couverture sont déjà existants, il est recommandé d'homogénéiser les couvertures vers le matériau le plus qualitatif (tuile plate d'un minimum de 30 tuiles/m², etc.).

Les tuiles mécaniques d'aspect plat (à densité inférieure à 27 unités au m²) sont autorisées dans le cas d'une rénovation d'une toiture de tuiles mécaniques à relief ou d'une rénovation d'une toiture de tuiles mécaniques d'aspect plat existantes.

La restauration d'une toiture en petites tuiles plates devra obligatoirement être réalisée en petites tuiles plates avec au minimum maintien de la densité, sauf impossibilité technique dûment justifiée (dans ce dernier cas, sera autorisée une réfection en tuiles mécaniques). La restauration à l'identique des toitures en ardoises naturelle, tuiles dont mécaniques ou zinc est autorisée.

Les toitures des constructions annexes à l'exception des serres doivent être constituées de type bac acier mat, tuiles, zinc, ardoise.

III. DISPOSITIONS COMMUNES APPLICABLES EN TOUTES ZONES

2 – ASPECT EXTÉRIEUR DES CONSTRUCTIONS

L'emploi des couvertures en zinc, ardoises et bacs aciers en tôle laquée est autorisé à condition qu'il n'excède pas 25 % de la surface totale de la toiture de la construction principale. Cette limite maximale de 25% ne s'applique pas aux extensions en ardoises naturelles dans le cas où la couverture de la construction existante est couverte d'ardoises naturelles.

Toutefois, les extensions des constructions existantes dont la couverture est constituée d'un autre matériau que les petites tuiles peuvent être couvertes du même matériau que la construction principale existante.

Les toitures des vérandas doivent être constituées de type bac acier mat, tuiles, zinc, parement acoustique extérieur en aluminium ou verrière.

Les toitures de type ondulées, tôles, plastiques ou fibrociment, polyester, polyvinyle, tuiles de couleur vive, shingle, sont interdits. Toutefois, le shingle est autorisé pour les abris de jardin d'une emprise au sol inférieure à 12 m².

Panneaux solaires, accessoires techniques, etc.

Les panneaux solaires, thermiques et photovoltaïques, sont autorisés dans la mesure où ils s'intègrent de façon satisfaisante dans l'environnement paysager. Leur implantation doit être envisagée sans visibilité depuis la voie, qu'elle soit publique ou privée.

Toutefois, en cas d'impossibilité technique, il pourra être dérogé à ce principe. Dans ce cas, un examen de l'intégration paysagère du projet sera effectué au cas par cas et selon, entre autres, les principes suivants : des panneaux regroupés en un seul ensemble par pan de toiture, aux dimensions et proportions adaptées au pan de toiture et avec une composition qui s'appuie sur les lignes de force du bâtiment (par exemple la ligne de faîtage ou la ligne de gouttière) ainsi que sur le rythme et les dimensions des percements.

L'installation de panneaux solaires, thermiques et photovoltaïques sur des toitures-terrasses (ou toitures plates) devra être masquée par l'acrotère sur au moins la moitié de la hauteur des panneaux.

Il est recommandé d'encastrer les panneaux dans la toiture pour une meilleure insertion paysagère ; toutefois, il sera toléré une saillie inférieure ou égale à 10 cm par rapport au plan de toiture existant en cas de surimposition des panneaux. La mise en place de tuiles solaires est encouragée.

Dans la zone UAE, en dehors du secteur concerné par l'OAP Courlande, les panneaux solaires sont autorisés sur les toitures.

Les accessoires techniques tels que les édicules d'ascenseur, extracteurs, caissons de climatisation ou pompes à chaleur, etc. doivent être masqués au maximum dans le volume de la toiture ou être disposés au sol, non visibles depuis la voie publique.

Les autres dispositifs (antennes, etc.) doivent être disposés de manière à limiter leur impact visuel depuis les emprises et voies publiques.

Ouverture(s) en toiture

Les ouvertures créées dans le volume d'un *comble* (châssis, *lucarnes*, etc.) doivent présenter des dimensions et un ordonnancement cohérent avec la composition de la *façade* (*alignement des ouvertures*). Lors de la création de *lucarnes*, seront privilégiées les lucarnes à croupe, pendante ou rampante. Les chiens assis sont interdits.

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

Les châssis de toit, et le cas échéant leurs volets roulants, doivent être de teinte foncée. Ils doivent être axés sur les baies de l'étage inférieur ou sur les parties pleines en maçonnerie, bien proportionnés par rapport aux dimensions du toit et des façades et de taille réduite (sauf impossibilité technique, leur dimension doit être inférieure ou égale à 0,80 m x 1,20 m de haut – sauf dans la zone UA (voir ci-après)), le plus grand côté dans le sens de la pente, encastres dans la couverture (et non pas en saillie). Leur mise en œuvre doit être réalisée en limitant le retour de zinc.

Chaque pan de toiture ne peut être doté que d'un seul rang de châssis, alignés entre eux et implantés dans les 2/3 inférieurs de la toiture. Les châssis de toit seront placés de préférence sur les façades secondaires (non visibles de l'espace public).

III. DISPOSITIONS COMMUNES APPLICABLES EN TOUTES ZONES

2 – ASPECT EXTÉRIEUR DES CONSTRUCTIONS

En outre, au sein de la zone UA :

- Les toitures à pentes des constructions principales sont constituées de tuiles plates en terre cuite de teinte nuancée, vieillie et d'une densité minimum de 30 tuiles/m². Le remplacement à l'identique d'une toiture en ardoise ou en tuile mécanique est toutefois autorisé.
- Les débords de toit en rive d'égout seront de préférence traités en corniche moulurée.
- Les toitures de type « à la Mansart » sont interdites.
- L'emploi des couvertures en zinc, ardoises et bacs aciers en tôle laquée est autorisé à condition qu'il n'excède pas 25 % de la surface totale de la toiture de la construction principale.
- Sauf impossibilité technique, les châssis de toit ne pourront avoir une dimension supérieure à 0,80 m x 1,00m.

Au sein de la zone UAE :

- Les éléments de superstructure ne doivent pas excéder 5 % de la surface totale de la couverture et au plus 10 m².

LES RACCORDEMENTS AUX RÉSEAUX

Les raccordements aux réseaux doivent être prioritairement souterrains. En cas d'impossibilité d'enfouissement des réseaux (électrique, téléphonique...) ceux-ci doivent être réalisés afin d'être peu visibles en *façade* depuis le domaine public.

La dimension et l'emplacement des armoires techniques doivent être intégrés à un élément constructif et le moins visible possible depuis l'espace public.

III. DISPOSITIONS COMMUNES APPLICABLES EN TOUTES ZONES

2 – ASPECT EXTÉRIEUR DES CONSTRUCTIONS

LES CLÔTURES

Dispositions applicables aux *clôtures* à l'*alignement* des *voies* ou *emprises publiques*, ou en limites des *voies privées*

La hauteur de toutes *clôtures* est limitée à 1,80 mètre mesurée à l'*alignement* par rapport au niveau de l'espace public, ou au niveau de la limite avec la voie privée. Cette hauteur maximale peut être dépassée en cas de réfection à l'identique de la clôture.

La hauteur des haies ou doublures végétales situées sur ces limites n'est pas réglementée en hauteur, sous réserve de non débordement sur l'espace public. Elles doivent en outre être composées de trois essences locales au minimum. La plantation de thuya, de laurier du Portugal, de cotoneaster ainsi que d'une plantation figurant dans la liste des espèces exotiques envahissantes (voir annexes du présent règlement) est interdite.

Dans les secteurs soumis aux risques d'inondation, les *clôtures* ne doivent pas constituer un obstacle au passage de l'eau dans le cas de crues et de décrues.

Dans le cas de *clôtures* végétales, les haies doivent être composées d'au moins trois essences locales, implantées dans le respect des règles du Code civil. Le choix des végétaux est préconisé au sein du cahier de recommandations architecturales et paysagères annexé. Toute haie végétale de clôture existante doit être conservée ou remplacées par des plantations équivalentes, à l'exception de haie de thuyas qui seront remplacées par une haie végétale composée d'au moins trois essences locales.

Il est recommandé que les *clôtures* soient perméables avec des passages « faune » d'une dimension minimum de 20 cm par 20 cm, disposés à intervalles fixes tous les 3 mètres minimum.

Les matériaux et couleurs utilisés pour la *clôture* doivent être en harmonie avec la *construction principale*.

Les coffrets, compteurs, boîtes aux lettres et autres dispositifs liés à la desserte des terrains par les réseaux doivent être dissimulés dans l'épaisseur de la *clôture* ou, en cas de construction à l'*alignement* des *voies*, dans la composition de la *façade*.

Les portails et portillons doivent être de qualité, simples et proportionnés à la *clôture* à laquelle ils se rattachent. Ils sont traités en harmonie avec la *clôture* (couleurs, matériaux) et la conception architecturale d'ensemble des constructions et espaces libres. Ils sont ajourés, sans excès de surcharges décoratives.

Les battants de portails et portillons ne doivent pas s'ouvrir sur le domaine public. Pour des raisons de sécurité, le long des voies ouvertes à la circulation publique, les ouvrants pourront être implantés légèrement en retrait.

En outre, nonobstant le tableau ci-après, les clôtures des unités foncières jouxtant le chemin des écoliers ne doivent pas être constituées d'un mur plein enduit ou en pierre meulière (sauf en cas de réfection d'un mur plein existant). De plus, au sein de la zone UA, la clôture peut être inexistante pour les unités foncières jouxtant le chemin des écoliers.

III. DISPOSITIONS COMMUNES APPLICABLES EN TOUTES ZONES

2 – ASPECT EXTÉRIEUR DES CONSTRUCTIONS

Dispositions applicables aux clôtures à l'alignement des voies ou emprises publiques, ou en limites des voies privées

Code couleur	Autorisé	Autorisé sous conditions	Interdit					
COMPOSITION DE LA CLÔTURE	UA	UR1	UR2	UR3	UR4	AUR	UAE	A & N
Pas de clôture								
Mur bahut d'une hauteur de 0,60 m maximum			Uniquement le long des voies piétonnes.					
Mur bahut d'une hauteur de 0,60 m maximum surmonté d'une grille ou d'un barreaudage vertical en ferronnerie ou en bois								
Mur bahut doublé d'une haie								
Mur bahut surmonté d'une grille ou d'un barreaudage vertical en ferronnerie ou en bois doublé d'une haie								
Mur plein enduit								Uniquement la réfection des murs pleins existants
Mur plein en pierre meulière								
Grillage ou clôture bois			Uniquement si des végétaux rendent peu visible la clôture depuis la voie					
Grillage avec occultant de qualité (végétaux notamment)								
Grillage ou clôture bois doublé d'une haie/plantes grimpantes								
Haie ou clôture végétale								
Fils barbelés								Uniquement les clôtures liées à l'élevage
Clôture électrique								
- Panneaux bois - Lames non ajourées - Matériaux plastiques ou synthétiques - Plaques de béton préfabriquées - Bardage acier - Lames PVC - Éléments d'occultation rapportés (lames occultantes, bâches, lames occultantes en plastique, canisses, brandes, haies artificielles...) - Grillages rigides et panneaux soudés d'esthétique périurbaine voire industrielle ou tout autre type d'occultant - Tessons de bouteille ou autre dispositif coupant et contendant								

III. DISPOSITIONS COMMUNES APPLICABLES EN TOUTES ZONES

2 – ASPECT EXTÉRIEUR DES CONSTRUCTIONS

Dispositions applicables aux *clôtures en limites séparatives*

La hauteur de toutes *clôtures* est limitée à 1,80 mètre en limites séparatives, mesurée par rapport au terrain naturel.

Dans le cas de *clôtures végétales*, la hauteur de celles-ci, tout comme leur implantation, doit respecter les dispositions du code civil et la jurisprudence applicable à l'agglomération parisienne ; elles doivent en outre être composées de trois essences locales au minimum. La plantation de thuya, de laurier du Portugal, de cotoneaster ainsi que d'une plantation figurant dans la liste des espèces exotiques envahissantes (voir annexes du présent règlement) est interdite.

Les clôtures à l'intérieur d'une même unité foncière sont soumises aux mêmes dispositions que les clôtures en limites séparatives.

Il est recommandé que les *clôtures en limites séparatives* soient perméables avec des passages « faune » d'une dimension minimum de 20 cm par 20 cm, disposés à intervalles fixes tous les 3 mètres minimum.

Dans les secteurs soumis aux risques d'inondation, les *clôtures* ne doivent pas constituer un obstacle au passage de l'eau dans le cas de crues et de décrues.

III. DISPOSITIONS COMMUNES APPLICABLES EN TOUTES ZONES

2 – ASPECT EXTÉRIEUR DES CONSTRUCTIONS

Dispositions applicables aux clôtures en limites séparatives

Code couleur

Autorisé

Autorisé sous conditions

Interdit

COMPOSITION DE LA CLÔTURE	UA	UR1	UR2	UR3	UR4	AUR	UAE	N	A
Pas de clôture									
Mur bahut d'une hauteur de 0,60 m maximum			Uniquement le long des voies piétonnes.						
Mur bahut d'une hauteur de 0,60 m maximum surmonté d'une grille ou d'un barreaudage vertical en ferronnerie ou en bois									
Mur bahut doublé d'une haie									
Mur bahut surmonté d'une grille ou d'un barreaudage vertical en ferronnerie ou en bois doublé d'une haie									
Mur plein enduit									Uniquement la réfection des murs existants
Mur plein en pierre meulière									
Grillage ou clôture bois			Uniquement grillage doublé d'une haie vive d'essences variées						
Grillage avec occultant de qualité									
Grillage ou clôture bois doublé d'une haie/plantes grimpantes									
Haie ou clôture végétale									
Fils barbelés								Uniquement les clôtures liées à l'élevage	
Clôture électrique									
- Panneaux bois - Lames non ajourées - Matériaux plastiques ou synthétiques - Plaques de béton préfabriquées - Bardage acier - Lames PVC - Éléments d'occultation rapportés (lames occultantes, bâches, brandes, canisses, haies artificielles...) - Grillages rigides et panneaux soudés d'esthétique périurbaine voire industrielle ou tout autre type d'occultant - Tessons de bouteille ou autre dispositif coupant et contentant									

III. DISPOSITIONS COMMUNES APPLICABLES EN TOUTES ZONES

3 - LES RÈGLES SPÉCIFIQUES TRANSVERSALES

OCCUPATION ET UTILISATIONS DU SOL

En toutes zones, sont autorisés, dans le respect des destinations et sous-destinations autorisées :

- L'aménagement des *installations classées* existantes, sous réserve que les travaux soient de nature à ramener les risques et nuisances à un niveau compatible avec le voisinage et à améliorer l'aspect général des constructions et installations.
- Les *installations classées* soumises à déclaration sauf si elles correspondent à des besoins nécessaires à la vie et à la commodité des habitants ou usagers de la zone (exemple : activité de type pressing).
- Les panneaux solaires, thermiques et photovoltaïques disposés au sol, sous réserve que leur hauteur ne dépasse pas 1 mètre par rapport au terrain naturel et qu'ils ne sont pas placés sur des exhaussements de sol ; la surface au sol occupée par les panneaux ne compte pas comme un *espace vert de pleine terre* selon la définition du présent règlement.

En toutes zones sont interdits :

- Les *sous-sols* dans les secteurs inondables,
- les dépôts de matériaux ou de matériels, d'épaves de manière pérenne,
- les installations classées soumises à autorisation,
- les installations classées soumises à enregistrement,
- la création d'aire de dépôt de véhicules, résidences mobiles de loisirs,
- le stationnement de caravane à l'extérieur de *bâtiment* clos et couvert, dès lors qu'elle est susceptible de porter atteinte à la configuration des lieux, à l'esthétique du paysage et des espaces communaux ou d'impacter des vues paysagères,
- les habitations légères de loisirs, conformément à l'article R111-38,
- les constructions légères de type baraquement en dehors des périodes de chantier,
- les *affouillements* et *exhaussements* du sol, sauf s'ils sont nécessaires à des occupations et utilisations du sol autorisées dans la zone et qu'ils ne sont pas excessifs.

CONSTRUCTIONS ANNEXES

En toutes zones :

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

L'emprise au sol des constructions annexes, cumulée en une ou plusieurs fois, ne doit pas excéder au total 60 m² par unité foncière depuis la date d'approbation du présent règlement et la hauteur maximale est fixée à 3,50 mètres au point le plus haut.

PISCINES/SPA/BASSIN D'AGRÉMENT

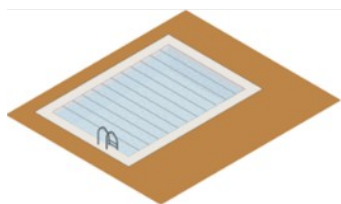
Le lexique précise les notions de *piscine*, et de *piscine naturelle*.

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

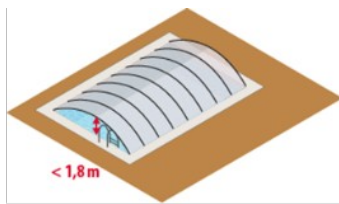
Une *piscine* n'est pas considérée comme couverte lorsque la structure de la *couverture* est en totalité ou en partie amovible et a une hauteur au point le plus haut inférieure à 1,80 mètre.

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

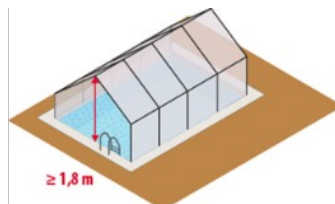
3 - LES RÈGLES SPÉCIFIQUES TRANSVERSALES



Piscine non couverte



Piscine non couverte



Piscine couverte

Les *bassins de piscines* non couvertes devront être implantées en retrait d'au moins 4 mètres des limites séparatives et d'au moins 5 mètres des voies.

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

Les installations techniques doivent être implantées à une distance d'au moins 4 mètres des limites séparatives et 5 mètres des voies.

PISCINE NATURELLE

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.

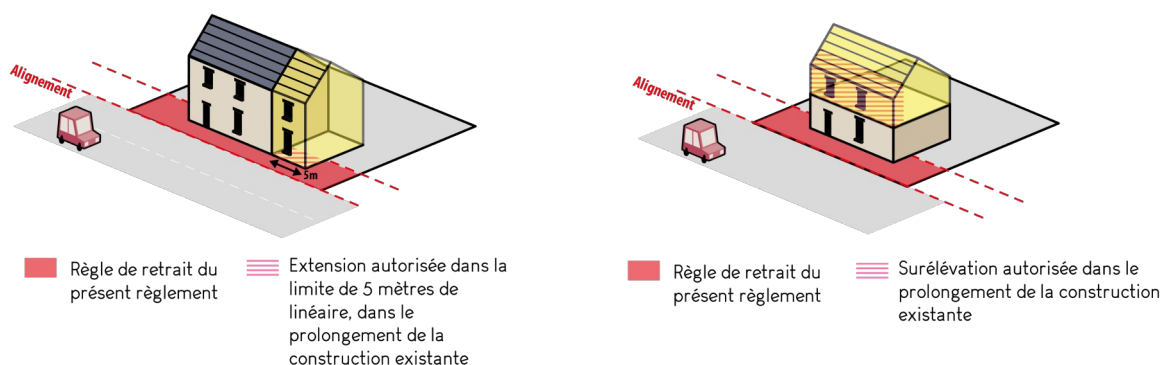
3 - LES RÈGLES SPÉCIFIQUES TRANSVERSALES

EXTENSION DE CONSTRUCTIONS EXISTANTES SITUÉES DANS LES MARGES DE RETRAIT PAR RAPPORT À LA VOIE ET AUX LIMITES SÉPARATIVES

1 - Implantation par rapport aux *voies* ou emprises publiques

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

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

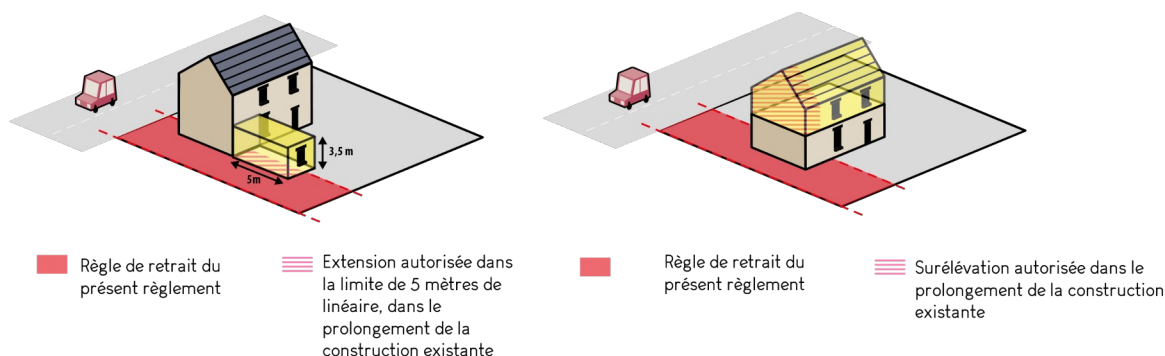


2 - Implantation par rapport aux *limites séparatives*

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

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

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



3 - LES RÈGLES SPÉCIFIQUES TRANSVERSALES

RÈGLES PARTICULIÈRES POUR LES ÉQUIPEMENTS D'INTÉRÊT COLLECTIF ET SERVICES PUBLICS

Les équipements d'intérêt collectif et de service public, définis dans la *destination* du même nom 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), et de traitement environnemental et paysager des espaces non-bâtis :

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

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

Les équipements d'intérêt collectif et services publics peuvent aussi déroger aux dispositions applicables aux clôtures par rapport aux voies et emprises publiques et aux clôtures par rapport aux limites séparatives, sans toutefois dépasser une hauteur de 2,50 m par rapport au terrain naturel et en étant disposées en retrait des limites de propriétés afin que ces dernières permettent l'établissement de haies ou clôtures végétales ou la conservation des haies ou clôtures végétales existantes.

ANTENNES – RÉSEAUX NUMÉRIQUES ET DE TÉLÉCOMMUNICATION

En raison de la protection des paysages, la création de pylônes, antennes, paraboles et autres supports techniques autonomes ne sera rendue possible que sous réserve de respecter les prescriptions suivantes :

- Une intégration paysagère optimale afin qu'ils soient le plus discrets dans le grand paysage.
- Des possibilités de mutualisation des équipements sur un même mat afin d'éviter leur dispersion. Tout support nouvellement créé devra permettre l'accueil d'au moins 4 opérateurs mobiles.
- Afin de prévenir tout risque de chute, les pylônes de télécommunication de plus de 10 m de haut doivent respecter un retrait de toute construction au moins égal à 1,5 fois leur hauteur, sauf dispositifs techniques liés à l'antenne elle-même (transformateurs, etc.).
- Dans les zones urbaines, les antennes disposées sur les constructions devront être non visibles depuis l'espace public.

III. DISPOSITIONS COMMUNES APPLICABLES EN TOUTES ZONES

4 – CONDITIONS DE DESSERTE DES TERRAINS ET DES RÉSEAUX

CONDITIONS DE DESSERTE DES TERRAINS

1 – Règles relatives aux *accès* sur les *voies* publiques

Pour être constructible, un terrain doit avoir *accès* à une *voie* publique ou privée, soit directement, soit par l'intermédiaire d'un passage aménagé sur le fonds voisin, éventuellement obtenu par application de l'article 682 du Code Civil.

Aucune opération ne peut prendre *accès* sur les sentiers ou chemins non carrossables.

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.

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

À l'exception des secteurs concernés par une orientation d'aménagement et de programmation sectorielle et des zones UAE1 et UAE2, pour toute opération, il ne pourra être créé plus d'un accès véhicule sur les voies publiques, par *unité foncière*.

Les *accès* doivent permettre de satisfaire aux règles minimales de desserte : défense contre l'incendie, protection civile, brancardage, etc... Ils doivent être adaptés à l'opération et aménagés de façon à ne pas apporter la moindre gêne à la circulation publique.

2 – Règles relatives à la desserte de la parcelle

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

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

Dans tous les cas, la largeur minimale de l'*accès* doit être proportionnée au nombre de logements desservis.

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

Les *voies* privées créées sur les parcelles pour desservir les constructions ou les parkings doivent être de dimensions suffisantes pour répondre, dans des conditions satisfaisantes de confort et sécurité, aux besoins générés par le programme de construction projeté. Les *voies* doivent être conçues et aménagées de manière à garantir la sécurité des piétons et des cyclistes, au besoin par des aménagements de *voie* spécifiques aux vélos. Leur largeur est définie suivant le nombre de logements créés. Les *voies* en impasse desservant plus de 2 logements, doivent être aménagées avec une aire de retournement de telle sorte que les véhicules puissent tourner, notamment les véhicules d'enlèvement des ordures ménagères (*voies* publiques) et de secours.

III. DISPOSITIONS COMMUNES APPLICABLES EN TOUTES ZONES

4 – CONDITIONS DE DESSERTE DES TERRAINS ET DES RÉSEAUX

CONDITIONS DE DESSERTE DES TERRAINS PAR LES RÉSEAUX PUBLICS D'EAU, D'ÉLECTRICITÉ, D'ASSAINISSEMENT

1 – Alimentation en eau potable

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

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

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

2 – Assainissement

Eaux usées

L'assainissement doit être prévu en système séparatif. Les eaux usées doivent être raccordées au collecteur existant. Les constructions doivent respecter le règlement communautaire de l'assainissement collectif de Versailles Grand Parc (VGP). Une demande d'autorisation de raccordement devra impérativement être effectuée auprès des services techniques de VGP.

À défaut de réseau public, un dispositif d'assainissement individuel est admis conformément à la réglementation en vigueur. Il doit être conçu de façon à pouvoir être mis hors circuit et la construction sera alors directement raccordée au réseau, quand celui-ci sera réalisé. Les déclarations d'installation ou de réhabilitation de dispositifs individuels sont instruites par le Service Public d'Assainissement Non Collectif de Versailles Grand Parc (SPANC-VGP).

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 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 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 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.

L'évacuation des eaux usées industrielles dans le réseau public d'assainissement est subordonnée à une autorisation de rejet, conformément à l'article L.1331-10 du code de la Santé Publique. Toute installation artisanale et/ou commerciale sera équipée d'un dispositif de prétraitement adapté à la nature de l'activité.

III. DISPOSITIONS COMMUNES APPLICABLES EN TOUTES ZONES

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

Conformément aux prescriptions du règlement communautaire de l'assainissement collectif de Versailles Grand Parc (VGP), joint en annexe sanitaire, 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).

Le principe général de la 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 doit être la première solution recherchée pour l'évacuation des eaux pluviales recueillies sur l'unité foncière.

Dans les cas d'impossibilité technique d'application du « zéro » rejet pluvial, si les possibilités d'infiltration sont insuffisantes, le rejet de l'excédent non infiltrable sera dirigé de préférence vers le milieu naturel ou vers un réseau de transport d'eaux pluviales après limitation de débit conforme au SAGE de la Bièvres (1 L/s/ha à la date d'adoption de la présente révision).

Le rejet des eaux pluviales au milieu naturel doit faire l'objet de l'autorisation des services compétents. La qualité des eaux pluviales rejetées dans le milieu doit être compatible avec le milieu et il convient le cas échéant de mettre en place des dispositifs pour traiter les effluents en particulier s'ils sont pollués par hydrocarbures ou des métaux lourds.

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.

Il convient 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.

3 – 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.

Toute opération (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.

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

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.

III. DISPOSITIONS COMMUNES APPLICABLES EN TOUTES ZONES

5 - STATIONNEMENT

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 places commandées sont interdites sauf au sein de la zone AUR.

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 10 % 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 pour les 90 premiers m² de <i>surface de plancher</i> 1 place supplémentaire par tranche de 55 m² de <i>surface de plancher</i> supplémentaire. Le nombre de places exigible de stationnement ne pourra excéder 3 places de stationnement par logement. Toutefois, pour toute opération conduisant à la création de 2 logements et plus, le nombre total de place de stationnement ne pourra excéder 2,5 places par logement.
	Hébergement	Le nombre de places exigible doit être déterminé au cas par cas en tenant compte des besoins propres.

III. DISPOSITIONS COMMUNES APPLICABLES EN TOUTES ZONES

5 - 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 100 m² de <i>surface de plancher</i>. - Pour les constructions supérieures à 100 m² de <i>surface de plancher</i> : 1 place de stationnement par tranche entamée de 50 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 Toutefois, au sein de l'OAP Courlande, la norme ci-dessus ne s'applique pas. Les normes de stationnement sont fixées par l'OAP.
	Autre hébergement touristique	1 place de stationnement par hébergement Toutefois, au sein de l'OAP Courlande, la norme ci-dessus ne s'applique pas. Les normes de stationnement sont fixées par l'OAP.
	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 (gare du Petit Jouy - Les Loges) : 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 m ² 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.

5 - 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 de l'opération, soit de l'acquisition ou de la concession de places dans un parc privé de stationnement répondant aux mêmes conditions.

5 - STATIONNEMENT

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.

[...]

III. DISPOSITIONS COMMUNES APPLICABLES EN TOUTES ZONES

5 - STATIONNEMENT

3 – Obligations en matière de stationnement vélo (hors 2 roues motorisées)

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 3 m², 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 0,75 m² par logement pour les logements jusqu'à deux pièces principales au moins 1,5 m² par logement dans les autres cas
AUTRES ACTIVITES DES SECTEURS SECONDAIRES ET TERTIAIRES	Bureau	Au moins 1,5 m² pour 100 m² de surface de plancher , avec un minimum de 3 m ² .
	Industrie	Au moins 1 place pour 10 employés , avec un minimum de 3 m ²
	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.

En toutes zones, les ouvrages, installations et équipements nécessaires au stationnement sécurisé des vélos seront autorisés, dès lors qu'ils répondent à une logique d'intérêt public.

III. DISPOSITIONS COMMUNES APPLICABLES EN TOUTES ZONES

6 - PERFORMANCE ÉNERGÉTIQUE ET ENVIRONNEMENTALE

RÉGLEMENTATION ENVIRONNEMENTALE

Les projets de construction de maison individuelle et de logement collectif faisant l'objet d'une demande de permis de construire ou d'une déclaration préalable déposée à partir du 1er janvier 2022 et les projets de construction de bureau et de bâtiment d'enseignement primaire et secondaire faisant l'objet d'une demande de permis de construire ou d'une déclaration préalable déposée à partir du 1er juillet 2022 sont soumis à la réglementation environnementale RE 2020.

Pour toute construction, la recherche en matière environnementale est encouragée au regard de trois critères principaux :

- Une performance énergétique ;
- Un impact environnemental positif ;
- Une pérennité de la solution retenue.

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

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

ISOLATION PAR L'EXTÉRIEUR

Dès lors qu'elle est réalisée sur la totalité d'une *façade*, une modulation de 20 cm maximum des marges de retrait fixées par les règles d'implantation par rapport aux *voies*, *limites séparatives* et entre les constructions sur un même terrain du présent règlement est autorisée pour permettre la réalisation d'une isolation thermique par l'extérieur.

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

7 – MIXITÉ SOCIALE

En dehors des secteurs couverts par une orientation d'aménagement et de programmation sectorielle pour lesquelles des dispositions spécifiques s'appliquent, tout projet de construction, extension et/ou réhabilitation ou division portant sur la création d'au moins 2 logements, sur une unité foncière, doit comporter au moins **50 %** de logements sociaux financés avec un prêt aidé par l'Etat. Le nombre doit être arrondi à l'entier supérieur. Toutefois en cas de création de deux logements uniquement, un seul devra être un logement social financé avec un prêt aidé par l'Etat.

Cette règle s'applique conformément à l'article L151-15 du Code de l'urbanisme.

Exemples d'application de la règle :

Exemple 1 :

En cas de création d'un immeuble de 5 logements, au moins 3 logements devront être des logements sociaux.

Exemple 2 : en cas de construction de deux logements sur une unité foncière existante ou nouvellement créée, au minimum un de ces logements devra être social.

Exemple 3 :

En cas d'extension ou de division d'une maison avec création d'un second logement (studio par exemple), ce logement créé ne doit pas obligatoirement être un logement social.

Exemple 4 :

En cas de division d'une maison en 3 logements, au moins 2 logements doivent être des logements sociaux.



IV. DISPOSITIONS PARTICULIÈRES APPLICABLES EN ZONES URBAINES

ZONE UA : CŒUR DU VILLAGE ET DU PETIT JOUY

Cette zone correspond au cœur du village et du Petit Jouy

La zone UA est la zone urbaine qui regroupe les parties les plus anciennes et denses du territoire constitué de constructions anciennes souvent implantées à l'*alignement de voie* (*pignon* ou *façade* sur rue) et en limites séparatives.

La zone UA regroupe une mixité de fonctions : les services et quelques commerces du village, ainsi que les équipements et des constructions d'habitat.

Le secteur est concerné par l'orientation d'aménagement et de programmation « Ferme de l'Hôpital » qui s'applique dans un rapport de compatibilité.

Plan de délimitation de la zone



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

IV. DISPOSITIONS PARTICULIÈRES APPLICABLES EN ZONES URBAINES

ZONE UA : CŒUR DU VILLAGE ET DU PETIT JOUY

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

Sous-destinations	Interdites	Autorisées	Autorisées sous conditions particulières...
HABITATION			
Logement		X	À condition : - De respecter la règle de mixité sociale (cf. disposition générale applicable en toute zone III.7.), - Dans le secteur concerné, d'être compatible avec l'orientation d'aménagement et de programmation « Ferme de l'Hôpital ».
Hébergement		X	
COMMERCES ET ACTIVITÉS DE SERVICES			
Artisanat et commerce de détail			À condition : - Que leurs exigences de fonctionnement, lors de leur ouverture ou à terme soient compatibles avec l'habitat et avec les infrastructures existantes, notamment les voiries, l'assainissement et les capacités de stationnement. - Que leur surface de plancher soit inférieure à 300 m² de surface de plancher.
Restauration			
Commerce de gros	X		
Activités de services où s'effectue l'accueil d'une clientèle			À condition : - Que leurs exigences de fonctionnement, lors de leur ouverture ou à terme soient compatibles avec l'habitat et avec les infrastructures existantes, notamment les voiries, l'assainissement et les capacités de stationnement. - Que leur surface de plancher soit inférieure à 300 m² de surface de plancher.
Hôtel		X	
Autre hébergement touristique		X	
Cinéma			À condition : - Que leurs exigences de fonctionnement, lors de leur ouverture ou à terme soient compatibles avec l'habitat et avec les infrastructures existantes, notamment les voiries, l'assainissement et les capacités de stationnement.
AUTRES ACTIVITÉS DES SECTEURS SECONDAIRES ET TERTIAIRES			
Industrie	X		
Entrepôt	X		
Bureau			À condition que leur surface de plancher soit inférieure à 300 m² de surface de plancher.
Centre de congrès et d'exposition	X		
Cuisine dédiée à la vente en ligne	X		

IV. DISPOSITIONS PARTICULIÈRES APPLICABLES EN ZONES URBAINES

ZONE UA : CŒUR DU VILLAGE ET DU PETIT JOUY

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

Sous-destinations	Interdites	Autorisées	Autorisées sous conditions particulières...
ÉQUIPEMENTS D'INTÉRÊT COLLECTIF ET SERVICES PUBLICS			
Locaux et bureaux des administrations publiques et assimilés			À condition : - Que leurs exigences de fonctionnement, lors de leur ouverture ou à terme soient compatibles avec l'habitat et avec les infrastructures existantes, notamment les voiries, l'assainissement et les capacités de stationnement.
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			
Lieux de culte	X		
Autres équipements recevant du public			
EXPLOITATIONS AGRICOLES ET FORESTIÈRES			
Exploitation agricole	X		
Exploitation forestière			

ZONE UA : CŒUR DU VILLAGE ET DU PETIT JOUY

CHAPITRE 2 – CARACTÉRISTIQUES URBAINES, ARCHITECTURALES, ENVIRONNEMENTALES ET PAYSAGÈRES

2.1 - Implantation des constructions par rapport aux *voies ou emprises publiques*

Les constructions doivent être implantées de manière à ce qu'au moins un élément majeur de façade ou un pignon de la construction principale soit implantée à l'*alignement* des voies suivantes : la Grande rue, la rue de Buc, l'avenue Charles de Gaulle.

Pour les terrains situés à l'angle de deux voies dont l'une est celle décrite à l'alinéa précédent, l'ensemble des constructions nouvelles ou des extensions nouvelles doit être implanté à l'alignement.

Toutefois, une implantation en *retrait* est autorisée :

- Lorsqu'une ou des constructions en bon état, occupant au moins 50 % du linéaire de façade sur rue de l'îlot de propriété, sont déjà implantées à l'alignement ;
- En cas d'impossibilité d'implantation à l'alignement due à la topographie ou à la configuration des parcelles (exemple : terrain en drapeau)
- Lorsque la continuité visuelle depuis la voie publique est assurée par l'édification, simultanément avec celle de la construction, d'une clôture ou d'élément(s) de façade implanté(s) sur cet alignement et conforme en matière de respect des dispositions concernant l'aspect extérieur des constructions.

Les règles ci-dessus ne s'appliquent pas :

- aux aménagements et extensions ne dépassant pas 20 % de la surface de plancher pré-existante accompagné ou non de changement de destination ; dans ce cas, les constructions pourront se faire dans le prolongement et dans le gabarit de l'existant.
- aux annexes à la construction.
- aux équipements d'intérêt collectif et services publics.

En outre, un retrait d'au minimum 5 mètres est imposé pour les unités foncières concernées par un « retrait obligatoire des constructions » reporté au document graphique.

De plus, toute construction principale implantée sur une unité foncière contiguë au chemin des écoliers doit observer un retrait minimal de 2 mètres par rapport au chemin des écoliers.

IV. DISPOSITIONS PARTICULIÈRES APPLICABLES EN ZONES URBAINES

ZONE UA : CŒUR DU VILLAGE ET DU PETIT JOUY

CHAPITRE 2 – CARACTÉRISTIQUES URBAINES, ARCHITECTURALES, ENVIRONNEMENTALES ET PAYSAGÈRES

2.2- Implantation des constructions par rapport aux limites séparatives

Implantation par rapport aux limites séparatives :

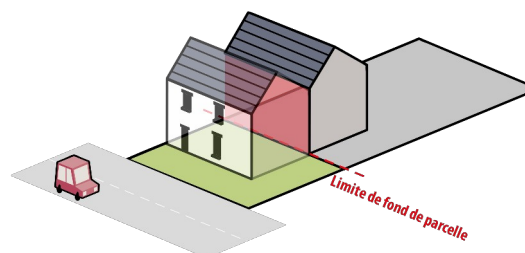
Les constructions principales doivent être implantées sur au moins l'une des *limites séparatives latérales*.

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

- si la *façade* et/ou la *toiture* de la construction comporte des *ouvertures créant des vues* en direction de la *limite séparative*, la *marge de retrait* doit être au moins égale à 6 mètres,
- si la *façade* et/ou la *toiture* de la construction comporte des *ouvertures créant des vues* situées en direction de la *limite séparative* à plus de 1,90 m de hauteur par rapport à chaque plancher, la *marge de retrait* doit être au moins égale à 4 mètres,
- si la *façade* et/ou la *toiture* de la construction ne comporte pas d'*ouvertures créant des vues* en direction de la *limite séparative*, la *marge de retrait* doit être au moins égale à 2 mètres.

Les constructions principales doivent être implantées en retrait d'au moins 6 mètres des *limites séparatives* de fond de parcelle.

Toutefois, les constructions principales peuvent être implantées sur les *limites séparatives* de fond de parcelle si elles s'adossent à une construction ou à un mur séparatif existant, dans la limite des héberges de cette construction ou de ce mur séparatif.

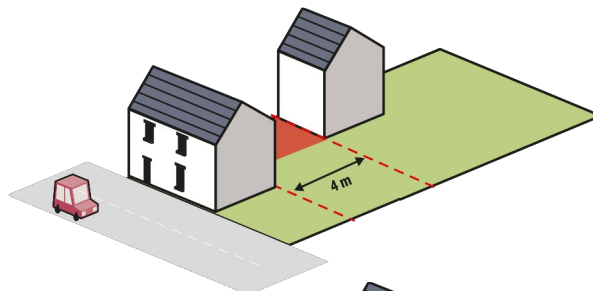


ZONE UA : CŒUR DU VILLAGE ET DU PETIT JOUY

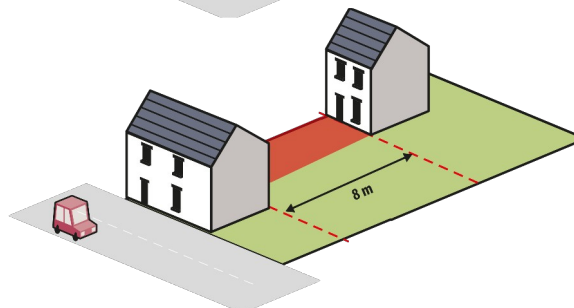
CHAPITRE 2 – CARACTÉRISTIQUES URBAINES, ARCHITECTURALES, ENVIRONNEMENTALES ET PAYSAGÈRES

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 au moins égale à un minimum de 4 mètres.



Ce minimum est porté à 8 mètres, dans le cas d'*ouverture(s) créant des vues* situées sur l'une ou les *façades* et/ou en *toiture* d'une ou des constructions en vis-à-vis.



2.4 - *Emprise au sol* maximale des constructions

L'*emprise au sol* maximale des constructions est dégressive suivant la superficie de l'*unité foncière* existante. Elle est fixée à :

- **60 %** pour les 300 premiers m² de l'*unité foncière*,
- **45 %** pour les 300 m² suivants de l'*unité foncière*,
- **15 %** au-delà de 600 m² de l'*unité foncière*.

Exemple d'application :

Une unité foncière de 800 m² (300 m²+300 m²+200 m²) permet la réalisation de l'*emprise au sol* maximale suivante :

$$60 \% \times 300 + 45 \% \times 300 + 15 \% \times 200 = 345 \text{ m}^2.$$

IV. DISPOSITIONS PARTICULIÈRES APPLICABLES EN ZONES URBAINES

ZONE UA : CŒUR DU VILLAGE ET DU PETIT JOUY

CHAPITRE 2 – CARACTÉRISTIQUES URBAINES, ARCHITECTURALES, ENVIRONNEMENTALES ET PAYSAGÈRES

2.5 - Hauteur maximale des constructions

La *hauteur maximale des constructions* est fixée à 6,50 mètres à l'égout du toit, et 10 mètres au *faîtage*, soit l'équivalent R+1+combles.

En cas de toiture-terrasse la *hauteur maximale des constructions* est fixée à 3,50 mètres à l'*acrotère*.

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

La superficie minimale d'*espace vert de pleine terre* est progressive suivant la superficie de l'unité foncière existante. Elle est fixée à :

- **0 %** pour les 300 premiers m² de l'*unité foncière*,
- **50 %** pour les 300 m² suivants de l'*unité foncière*,
- **80 %** au-delà de 600 m² de l'*unité foncière*.

Exemple d'application :

Une unité foncière de 800 m² (300 m²+300 m²+200 m²) doit présenter une superficie minimale d'espaces de pleine terre suivante :

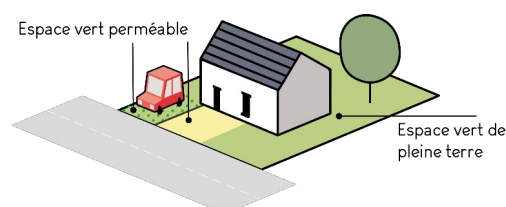
$$0 \% \times 300 + 50 \% \times 300 + 80 \% \times 200 = 310 \text{ m}^2.$$

Tout projet devra chercher à limiter l'artificialisation et l'imperméabilisation des sols. Ainsi en complément des dispositions ci-dessus, pour les espaces libres restants destinés aux circulations et stationnement, toute imperméabilisation des sols est interdite s'il existe techniquement une alternative perméable. Les espaces libres devront être végétalisés et arborés suivant les préconisations de l'annexe 3 du présent règlement : "liste des espèces indigènes adaptées aux conditions climatiques".

La végétalisation des toitures-terrasses est également encouragée.

Toutefois, l'extension des constructions existantes à la date d'approbation du présent règlement, réalisées en une ou plusieurs fois, aboutissant à la création d'un total maximum de 30 m² d'emprise au sol, est autorisée nonobstant la règle d'*espace vert de pleine terre*.

Cette règle ne s'applique pas aux aménagements et constructions d'équipements d'intérêt collectif et services publics.



IV . DISPOSITIONS PARTICULIÈRES APPLICABLES EN ZONES URBAINES

ZONE UR1 : EXTENSIONS DIFFUSES DU CENTRE ANCIEN DU VILLAGE ET DU PETIT JOUY

Cette zone correspond aux secteurs à dominante résidentielle individuelle.

La zone UR1 correspond aux quartiers essentiellement pavillonnaires développés de façon diffuse, le plus souvent autour des zones urbanisées les plus anciennes de la commune.

Plan de délimitation de la zone



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

IV . DISPOSITIONS PARTICULIÈRES APPLICABLES EN ZONES URBAINES

ZONE UR1 : EXTENSIONS DIFFUSES DU CENTRE ANCIEN DU VILLAGE ET DU PETIT JOUY

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

Sous-destinations	Interdites	Autorisées	Autorisées sous conditions particulières...
HABITATION			
Logement			À condition : - De respecter la règle de mixité sociale (cf. disposition générale applicable en toute zone III.7.).
Hébergement		X	
COMMERCES ET ACTIVITÉS DE SERVICES			
Artisanat et commerce de détail			Uniquement l'extension des constructions à destination d'artisanat et commerce de détail existantes à la date d'approbation du présent règlement
Restauration	X		
Commerce de gros	X		
Activités de services où s'effectue l'accueil d'une clientèle			Uniquement l'extension des constructions à destination d'activités de services où s'effectue l'accueil d'une clientèle existantes à la date d'approbation du présent règlement
Hôtel	X		
Autre hébergement touristique	X		
Cinéma	X		
AUTRES ACTIVITÉS DES SECTEURS SECONDAIRES ET TERTIAIRES			
Industrie	X		
Entrepôt	X		
Bureau			Que leur surface de plancher soit inférieure à 200 m² .
Centre de congrès et d'exposition	X		
Cuisine dédiée à la vente en ligne	X		
ÉQUIPEMENTS D'INTÉRÊT COLLECTIF ET SERVICES PUBLICS			
Locaux et bureaux des administrations publiques et assimilés			À condition : - Que leurs exigences de fonctionnement, lors de leur ouverture ou à terme soient compatibles avec l'habitat et avec les infrastructures existantes, notamment les voiries, l'assainissement et les capacités de stationnement.
Locaux techniques et industriels des administrations publiques et assimilés	X		
Établissements d'enseignement, de santé et d'action sociale			
Salles d'art et de spectacles			
Équipements sportifs			
Lieux de culte	X		
Autres équipements recevant du public			

IV . DISPOSITIONS PARTICULIÈRES APPLICABLES EN ZONES URBAINES

ZONE UR1 : EXTENSIONS DIFFUSES DU CENTRE ANCIEN DU VILLAGE ET DU PETIT JOUY

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

EXPLOITATIONS AGRICOLES ET FORESTIÈRES			
Exploitation agricole	X		
Exploitation forestière			

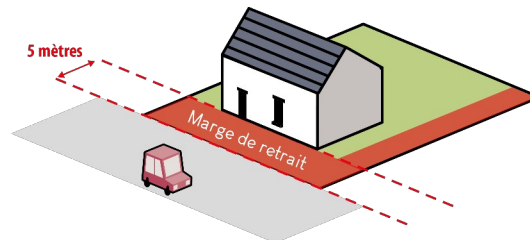
ZONE UR1 : EXTENSIONS DIFFUSES DU CENTRE ANCIEN DU VILLAGE ET DU PETIT JOUY

CHAPITRE 2 – CARACTÉRISTIQUES URBAINES, ARCHITECTURALES, ENVIRONNEMENTALES ET PAYSAGÈRES

2.1 - Implantation des constructions par rapport aux *voies ou emprises publiques*

Les *constructions* doivent être implantées en retrait de 5 mètres minimum par rapport aux *voies* (publiques ou privées) ou *emprises publiques*.

Cette règle ne s'applique pas aux aménagements et constructions d'équipements d'intérêt collectif et services publics.



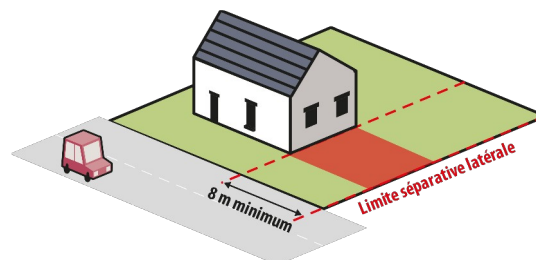
2.2- Implantation des constructions par rapport aux limites séparatives

Implantation par rapport aux limites séparatives latérales

Les constructions principales peuvent être implantées sur au moins l'une des *limites séparatives* latérales.

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

- si la *façade* et/ou *toiture* de la construction comporte une/des *ouverture(s) créant des vues* en direction de la *limite séparative*, la *marge de retrait* doit être au moins égale à 8 mètres,
- si la *façade* et/ou *toiture* de la construction comporte une/des *ouverture(s) créant des vues* en direction de la *limite séparative situées à plus de 1,90 m de hauteur par rapport à chaque plancher*, la *marge de retrait* doit être au moins égale à 4 mètres,
- si la *façade* et/ou *toiture* de la construction ne comporte pas d'*ouverture(s) créant des vues* en direction de la *limite séparative*, la *marge de retrait* doit être au moins égale à 3 mètres.



Cette règle ne s'applique pas aux aménagements et constructions d'équipements d'intérêt collectif et services publics.

ZONE UR1 : EXTENSIONS DIFFUSES DU CENTRE ANCIEN DU VILLAGE ET DU PETIT JOUY

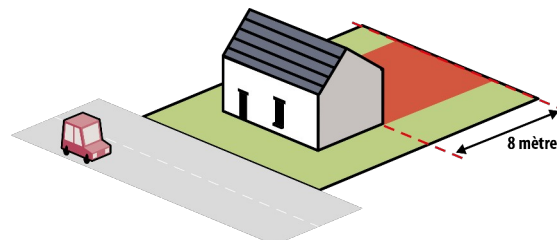
CHAPITRE 2 – CARACTÉRISTIQUES URBAINES, ARCHITECTURALES, ENVIRONNEMENTALES ET PAYSAGÈRES

Implantation par rapport au fond de parcelle

Les constructions principales doivent être implantées en retrait de la *limite séparative* du fond de parcelle.

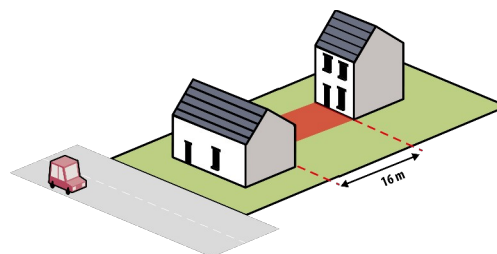
La *marge de retrait* doit être au moins égale à 8 mètres.

Cette règle ne s'applique pas aux aménagements et constructions d'équipements d'intérêt collectif et services publics.



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 16 mètres.



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 6,50 mètres à l'égout du toit et 8,50 mètres au *faîtage*, soit l'équivalent R+1+ *combles*.

En cas de toiture-terrasse la *hauteur maximale des constructions* est fixée à 3,50 m à l'*acrotère*.

IV. DISPOSITIONS PARTICULIÈRES APPLICABLES EN ZONES URBAINES

ZONE UR1 : EXTENSIONS DIFFUSES DU CENTRE ANCIEN DU VILLAGE ET DU PETIT JOUY

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

La superficie minimale d'*espace vert de pleine terre* est fixée à 50 % de l'unité foncière.

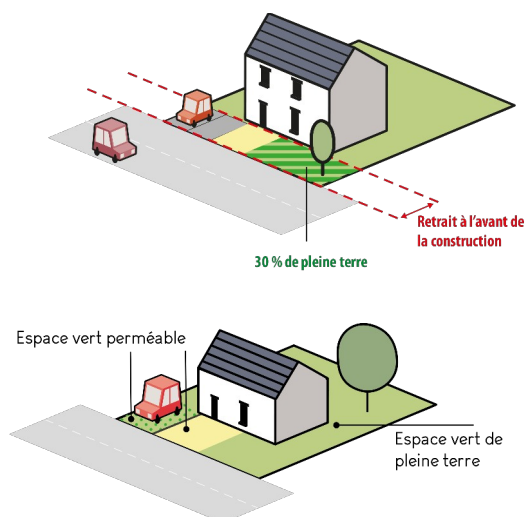
La partie située à l'avant de la construction principale (correspondant à la surface de l'unité foncière comprise entre la construction principale et la *voie [publique ou privée] ou emprise publique*) doit comprendre un minimum de 30 % d'espaces verts de pleine terre (comptabilisé dans la superficie minimale de pleine terre fixée ci-dessus).

Tout projet devra chercher à limiter l'artificialisation et l'imperméabilisation des sols. Ainsi en complément des dispositions ci-dessus, pour les espaces libres restants destinés aux circulations et stationnement, toute imperméabilisation des sols est interdite s'il existe techniquement une alternative perméable. Les espaces libres devront être végétalisés et arborés suivant les préconisations de l'annexe 3 du présent règlement : "liste des espèces indigènes adaptées aux conditions climatiques".

La végétalisation des toitures-terrasses est également encouragée.

Toutefois, l'extension des constructions existantes à la date d'approbation du présent règlement, réalisées en une ou plusieurs fois, aboutissant à la création d'un total maximum de 30 m² d'emprise au sol, est autorisée nonobstant la règle d'*espace vert de pleine terre*.

Cette règle ne s'applique pas aux aménagements et constructions d'équipements d'intérêt collectif et services publics.



IV. DISPOSITIONS PARTICULIÈRES APPLICABLES EN ZONES URBAINES

ZONE UR2 : LOTISSEMENTS « DENSES » CONSTITUÉS OU EN DEVENIR

Cette zone correspond au tissu urbain organisé « dense » ou en devenir.

La zone UR2 correspond aux quartiers organisés à trame urbaine homogène réalisés sous la forme de lotissements, à différentes époques. Elle englobe des résidences d'habitat individuel (La Garenne secteur nord et sud-est, Résidence des Haies...) et collectif (Hameau des Champs, Bois de la Garenne), ainsi que des secteurs de projet qui devront être compatibles avec les orientations d'aménagement et de programmation « Hameaux des Champs II », et « rue du Trou Salé ».

Plan de délimitation de la zone



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

IV. DISPOSITIONS PARTICULIÈRES APPLICABLES EN ZONES URBAINES

ZONE UR2 : LOTISSEMENTS « DENSES » CONSTITUÉS OU EN DEVENIR

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

Sous-destinations	Interdites	Autorisées	Autorisées sous conditions particulières...
HABITATION			
Logement			À condition : - De respecter la règle de mixité sociale (cf. disposition générale applicable en toute zone III.7.).
Hébergement		X	
COMMERCES ET ACTIVITÉS DE SERVICES			
Artisanat et commerce de détail	X		
Restauration	X		
Commerce de gros	X		
Activités de services où s'effectue l'accueil d'une clientèle	X		
Hôtel	X		
Autre hébergement touristique	X		
Cinéma	X		
AUTRES ACTIVITÉS DES SECTEURS SECONDAIRES ET TERTIAIRES			
Industrie	X		
Entrepôt	X		
Bureau			Que leur surface de plancher soit inférieure à 200 m² de surface de plancher.
Centre de congrès et d'exposition	X		
Cuisine dédiée à la vente en ligne	X		
ÉQUIPEMENTS D'INTÉRÊT COLLECTIF ET SERVICES PUBLICS			
Locaux et bureaux des administrations publiques et assimilés	X		
Locaux techniques et industriels des administrations publiques et assimilés	X		
Établissements d'enseignement, de santé et d'action sociale	X		
Salles d'art et de spectacles	X		
Équipements sportifs	X		
Lieux de culte	X		
Autres équipements recevant du public	X		
EXPLOITATIONS AGRICOLES ET FORESTIÈRES			
Exploitation agricole	X		
Exploitation forestière			

IV. DISPOSITIONS PARTICULIÈRES APPLICABLES EN ZONES URBAINES

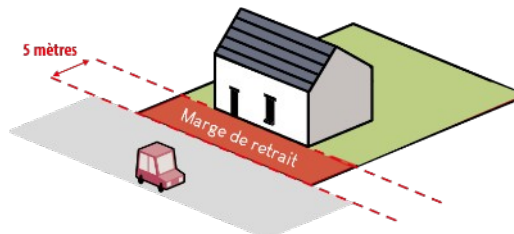
ZONE UR2 : LOTISSEMENTS « DENSES » CONSTITUÉS OU EN DEVENIR

CHAPITRE 2 – CARACTÉRISTIQUES URBAINES, ARCHITECTURALES, ENVIRONNEMENTALES ET PAYSAGÈRES

2.1 - Implantation des constructions par rapport aux *voies ou emprises publiques*

Les *constructions* doivent être implantées en retrait de 5 mètres minimum par rapport aux *voies* (publiques ou privées) ou *emprises publiques*.

Cette règle ne s'applique pas aux aménagements et constructions d'équipements d'intérêt collectif et services publics.



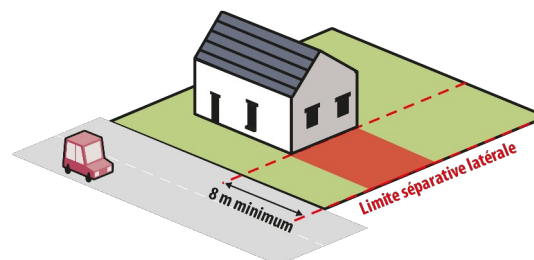
2.2- Implantation des constructions par rapport aux limites séparatives

Implantation par rapport aux *limites séparatives* latérales

Les constructions principales peuvent être implantées sur au moins l'une des limites séparatives latérales.

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

- si la *façade* et/ou *toiture* de la construction comporte une/des *ouverture(s) créant des vues* en direction de la *limite séparative*, la *marge de retrait* doit être au moins égale à 8 mètres,-
- si la *façade* et/ou *toiture* de la construction comporte une/des *ouverture(s) créant des vues* en direction de la *limite séparative* situées à plus de 1,90 m de hauteur par rapport à chaque plancher, la *marge de retrait* doit être au moins égale à 4 mètres,
- si la *façade* et/ou *toiture* de la construction ne comporte pas d'*ouverture(s) créant des vues* en direction de la *limite séparative*, la *marge de retrait* doit être au moins égale à 3 mètres.



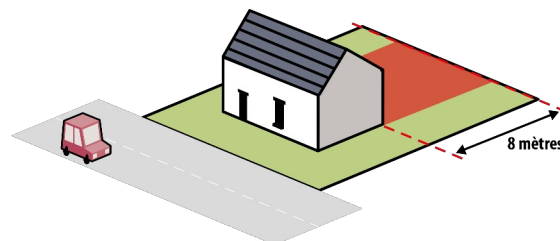
Cette règle ne s'applique pas aux aménagements et constructions d'équipements d'intérêt collectif et services publics.

Implantation par rapport au fond de parcelle

Les constructions principales doivent être implantées en retrait de la *limite séparative* du fond de parcelle.

La *marge de retrait* doit être au moins égale à 8 mètres.

Cette règle ne s'applique pas aux aménagements et constructions d'équipements d'intérêt collectif et services publics.



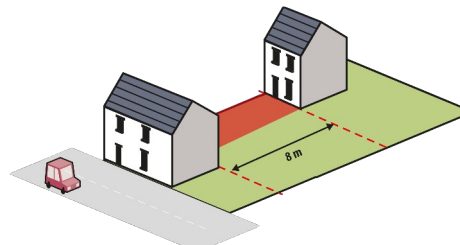
IV. DISPOSITIONS PARTICULIÈRES APPLICABLES EN ZONES URBAINES

ZONE UR2 : LOTISSEMENTS « DENSES » CONSTITUÉS OU EN DEVENIR

CHAPITRE 2 – CARACTERISTIQUES URBAINES, ARCHITECTURALES, ENVIRONNEMENTALES ET PAYSAGERES

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 8 mètres.



Cette règle ne s'applique pas aux aménagements et constructions d'équipements d'intérêt collectif et services publics.

2.4 - Emprise au sol maximale des constructions

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

2.5 - Hauteur maximale des constructions

La *hauteur maximale des constructions* est fixée à 6,50 mètres à l'égout du toit et 8,50 mètres au *faîtage*, soit l'équivalent R+1+ *combles*.

En cas de toiture-terrasse la *hauteur maximale des constructions* est fixée à 3,50 m à l'*acrotère*.

IV. DISPOSITIONS PARTICULIÈRES APPLICABLES EN ZONES URBAINES

ZONE UR2 : LOTISSEMENTS « DENSES » CONSTITUÉS OU EN DEVENIR

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

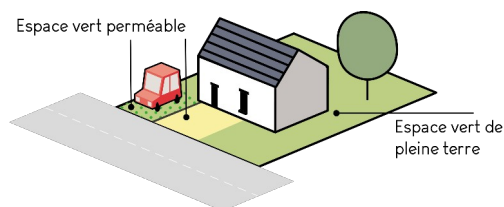
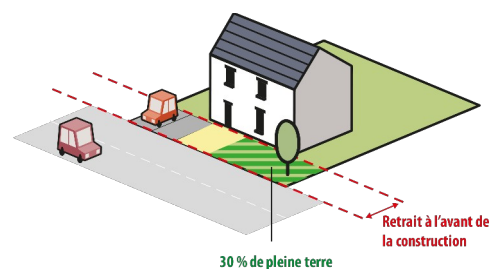
La part minimale de la superficie de *l'unité foncière* qui doit être traitée en *espace vert de pleine terre* est fixée à 45 %.

La partie située à l'avant de la construction principale (correspondant à la surface de l'unité foncière comprise entre la construction principale et la *voie [publique ou privée] ou emprise publique*) doit comprendre un minimum de 30 % d'espaces verts de pleine terre (comptabilisé dans la superficie minimale de pleine terre fixée ci-dessus).

Tout projet devra chercher à limiter l'artificialisation et l'imperméabilisation des sols. Ainsi en complément des dispositions ci-dessus, pour les espaces libres restants destinés aux circulations et stationnement, toute imperméabilisation des sols est interdite s'il existe techniquement une alternative perméable. Les espaces libres devront être végétalisés et arborés suivant les préconisations de l'annexe 3 du présent règlement : "liste des espèces indigènes adaptées aux conditions climatiques".

La végétalisation des toitures-terrasses est également encouragée.

Toutefois, l'extension des constructions existantes à la date d'approbation du présent règlement, réalisées en une ou plusieurs fois, aboutissant à la création d'un total maximum de 30 m² d'emprise au sol, est autorisée nonobstant la règle d'*espace vert de pleine terre*.



IV. DISPOSITIONS PARTICULIÈRES APPLICABLES EN ZONES URBAINES

ZONE UR3 : LOTISSEMENTS CONSTITUÉS

Cette zone correspond au tissu urbain organisé « dense » ou en devenir.

La zone UR3 correspond aux quartiers organisés à trame urbaine homogène réalisés sous la forme de lotissements, à différentes époques. Elle englobe uniquement des résidences d'habitat individuel (La Garenne secteur sud-ouest, Cocanne...) au caractère paysager.

Plan de délimitation de la zone



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

IV. DISPOSITIONS PARTICULIÈRES APPLICABLES EN ZONES URBAINES

ZONE UR3 : LOTISSEMENTS CONSTITUÉS

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

Sous-destinations	Interdites	Autorisées	Autorisées sous conditions particulières...
HABITATION			
Logement			À condition : - De respecter la règle de mixité sociale (cf. disposition générale applicable en toute zone III.7.).
Hébergement		X	
COMMERCE ET ACTIVITÉS DE SERVICES			
Artisanat et commerce de détail	X		
Restauration	X		
Commerce de gros	X		
Activités de services où s'effectue l'accueil d'une clientèle	X		
Hôtel	X		
Autre hébergement touristique	X		
Cinéma	X		
AUTRES ACTIVITÉS DES SECTEURS SECONDAIRES ET TERTIAIRES			
Industrie	X		
Entrepôt	X		
Bureau			Que leur surface de plancher soit inférieure à 200 m² de surface de plancher.
Centre de congrès et d'exposition	X		
Cuisine dédiée à la vente en ligne	X		
ÉQUIPEMENTS D'INTÉRÊT COLLECTIF ET SERVICES PUBLICS			
Locaux et bureaux des administrations publiques et assimilés	X		
Locaux techniques et industriels des administrations publiques et assimilés	X		
Établissements d'enseignement, de santé et d'action sociale	X		
Salles d'art et de spectacles	X		
Équipements sportifs	X		
Lieux de culte	X		
Autres équipements recevant du public	X		
EXPLOITATIONS AGRICOLES ET FORESTIÈRES			
Exploitation agricole	X		
Exploitation forestière			

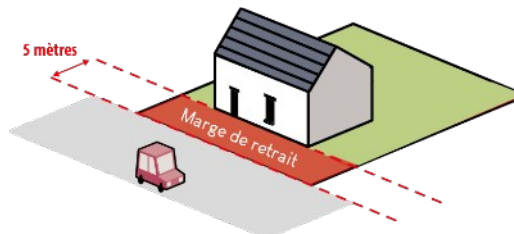
IV. DISPOSITIONS PARTICULIÈRES APPLICABLES EN ZONES URBAINES

ZONE UR3 : LOTISSEMENTS CONSTITUÉS

CHAPITRE 2 – CARACTÉRISTIQUES URBAINES, ARCHITECTURALES, ENVIRONNEMENTALES ET PAYSAGÈRES

2.1 - Implantation des constructions par rapport aux *voies ou emprises publiques*

Les *constructions* doivent être implantées en retrait de 5 mètres minimum par rapport aux *voies* (publiques ou privées) ou *emprises publiques*.



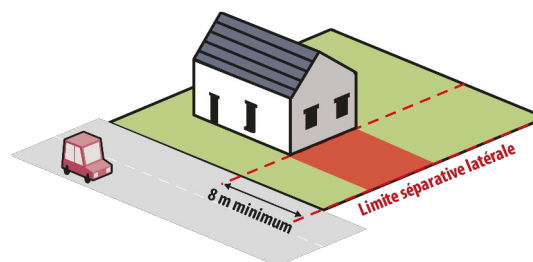
2.2- Implantation des constructions par rapport aux limites séparatives

Implantation par rapport aux *limites séparatives* latérales

Les constructions principales doivent être implantées en retrait des limites séparatives latérales.

La *marge de retrait* minimale par rapport aux *limites séparatives* latérales doit respecter les prescriptions suivantes :

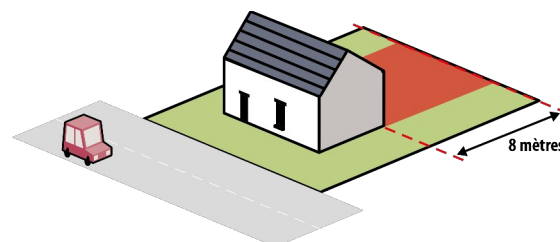
- si la *façade* et/ou *toiture* de la construction comporte une/des *ouverture(s) créant des vues* en direction de la *limite séparative*, la *marge de retrait* doit être au moins égale à 8 mètres,-
- si la *façade* et/ou *toiture* de la construction comporte une/des *ouverture(s) créant des vues* en direction de la *limite séparative* situées à plus de 1,90 m de hauteur par rapport à chaque plancher, la *marge de retrait* doit être au moins égale à 4 mètres,
- si la *façade* et/ou *toiture* de la construction ne comporte pas d'*ouverture(s) créant des vues* en direction de la *limite séparative*, la *marge de retrait* doit être au moins égale à 3 mètres.



Implantation par rapport au fond de parcelle

Les constructions principales doivent être implantées en retrait de la *limite séparative* du fond de parcelle.

La *marge de retrait* doit être au moins égale à 8 mètres.



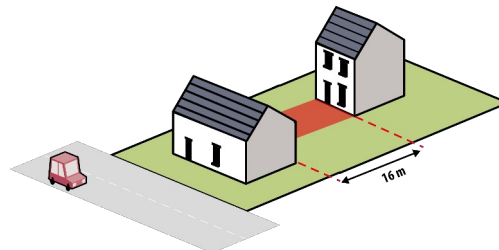
IV. DISPOSITIONS PARTICULIÈRES APPLICABLES EN ZONES URBAINES

ZONE UR3 : LOTISSEMENTS CONSTITUÉS

CHAPITRE 2 – CARACTÉRISTIQUES URBAINES, ARCHITECTURALES, ENVIRONNEMENTALES ET PAYSAGÈRES

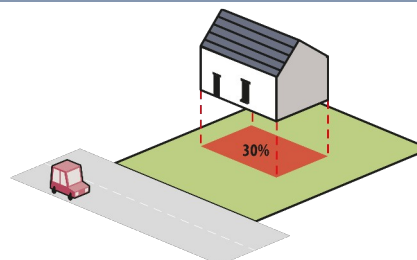
2.3 – Implantation des constructions sur un même terrain

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 16 mètres.



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 6,50 mètres à l'égout du toit et 8,50 mètres au *faîtage*, soit l'équivalent R+1+ *combles*.

En cas de toiture-terrasse la *hauteur maximale des constructions* est fixée à 3,50 m à l'*acrotère*.

ZONE UR3 : LOTISSEMENTS CONSTITUÉS

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

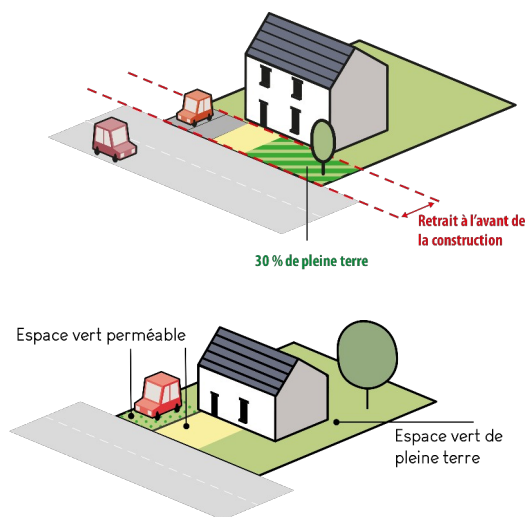
La part minimale de la superficie de *l'unité foncière* qui doit être traitée en *espace vert de pleine terre* est fixée à 50 %.

La partie située à l'avant de la construction principale (correspondant à la surface de l'unité foncière comprise entre la construction principale et la *voie [publique ou privée] ou emprise publique*) doit comprendre un minimum de 30 % d'espaces verts de pleine terre (comptabilisé dans la superficie minimale de pleine terre fixée ci-dessus).

Tout projet devra chercher à limiter l'artificialisation et l'imperméabilisation des sols. Ainsi en complément des dispositions ci-dessus, pour les espaces libres restants destinés aux circulations et stationnement, toute imperméabilisation des sols est interdite s'il existe techniquement une alternative perméable. Les espaces libres devront être végétalisés et arborés suivant les préconisations de l'annexe 3 du présent règlement : "liste des espèces indigènes adaptées aux conditions climatiques".

La végétalisation des toitures-terrasses est également encouragée.

Toutefois, l'extension des constructions existantes à la date d'approbation du présent règlement, réalisées en une ou plusieurs fois, aboutissant à la création d'un maximum de 30 m² d'emprise au sol, est autorisée nonobstant la règle d'*espace vert de pleine terre*.



IV. DISPOSITIONS PARTICULIÈRES APPLICABLES EN ZONES URBAINES

ZONE UR4 : GRANDES PROPRIÉTÉS PAYSAGÉES

Cette zone correspond aux grandes propriétés

La zone UR4 correspond aux grandes propriétés d'habitat individuel du territoire. Il s'agit des quartiers de Midori et des Côtes Montbron ainsi que de grandes propriétés dans le cœur de village. Elle se caractérise principalement par des superficies parcellaires importantes, support d'espaces paysagers et arborées.

Plan de délimitation de la zone



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

IV. DISPOSITIONS PARTICULIÈRES APPLICABLES EN ZONES URBAINES

ZONE UR4 : GRANDES PROPRIÉTÉS PAYSAGÉES

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

Sous-destinations	Interdites	Autorisées	Autorisées sous conditions particulières...
HABITATION			
Logement			À condition : - De respecter la règle de mixité sociale (cf. disposition générale applicable en toute zone III.7.).
Hébergement	X		
COMMERCES ET ACTIVITÉS DE SERVICES			
Artisanat et commerce de détail	X		
Restauration	X		
Commerce de gros	X		
Activités de services où s'effectue l'accueil d'une clientèle	X		
Hôtel	X		
Autre hébergement touristique	X		
Cinéma	X		
AUTRES ACTIVITÉS DES SECTEURS SECONDAIRES ET TERTIAIRES			
Industrie	X		
Entrepôt	X		
Bureau			Que leur surface de plancher soit inférieure à 200 m² de surface de plancher.
Centre de congrès et d'exposition	X		
Cuisine dédiée à la vente en ligne	X		
ÉQUIPEMENTS D'INTÉRÊT COLLECTIF ET SERVICES PUBLICS			
Locaux et bureaux des administrations publiques et assimilés	X		
Locaux techniques et industriels des administrations publiques et assimilés	X		
Établissements d'enseignement, de santé et d'action sociale	X		
Salles d'art et de spectacles	X		
Équipements sportifs	X		
Lieux de culte	X		
Autres équipements recevant du public	X		
EXPLOITATIONS AGRICOLES ET FORESTIÈRES			
Exploitation agricole	X		
Exploitation forestière			

IV. DISPOSITIONS PARTICULIÈRES APPLICABLES EN ZONES URBAINES

ZONE UR4 : GRANDES PROPRIÉTÉS PAYSAGÉES

CHAPITRE 2 – CARACTÉRISTIQUES URBAINES, ARCHITECTURALES, ENVIRONNEMENTALES ET PAYSAGÈRES

2.1 - Implantation des constructions par rapport aux *voies ou emprises publiques*

Les *constructions* doivent être implantées en retrait de 10 mètres minimum par rapport *aux voies (publiques ou privées) ou emprises publiques*.

2.2- Implantation des constructions par rapport aux limites séparatives

Implantation par rapport aux *limites séparatives* latérales

Les constructions principales doivent être implantées en retrait des limites séparatives latérales.

La *marge de retrait* minimale par rapport aux *limites séparatives* latérales doit respecter les prescriptions suivantes :

- si la *façade* et/ou toiture de la construction comporte une/des *ouverture(s) créant des vues* en direction de la *limite séparative*, la *marge de retrait* doit être au moins égale à 10 mètres,
- si la *façade* et/ou toiture de la construction comporte une/des *ouverture(s) créant des vues* en direction de la *limite séparative situées à plus de 1,90 m de hauteur par rapport à chaque plancher*, la *marge de retrait* doit être au moins égale à 6 mètres,
- si la *façade* et/ou toiture de la construction ne comporte pas d'*ouverture(s) créant des vues* en direction de la *limite séparative*, la *marge de retrait* doit être au moins égale à 4 mètres.

Implantation par rapport au fond de parcelle

Les constructions principales doivent être implantées en retrait de la *limite séparative* du fond de parcelle.

La *marge de retrait* doit être au moins égale à 10 mètres.

IV. DISPOSITIONS PARTICULIÈRES APPLICABLES EN ZONES URBAINES

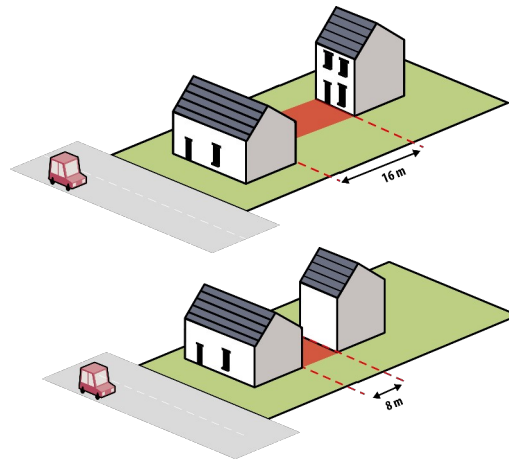
ZONE UR4 : GRANDES PROPRIÉTÉS PAYSAGÉES

CHAPITRE 2 – CARACTÉRISTIQUES URBAINES, ARCHITECTURALES, ENVIRONNEMENTALES ET PAYSAGÈRES

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 :

- 16 mètres dès lors qu'une des *façades* et/ou *toiture* en vis-à-vis comporte une ou des *ouverture(s) créant des vues*.
- 8 mètres si aucune des *façades* et/ou *toiture* en vis-à-vis ne comporte une ou des *ouverture(s) créant des vues*.



2.4 - Emprise au sol maximale des constructions

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

2.5 - Hauteur maximale des constructions

La *hauteur maximale des constructions* est fixée à 6,50 mètres à l'égout du toit et 8,50 mètres au *faîtage*, soit l'équivalent R+1+ *combles*.

En cas de toiture-terrasse la *hauteur maximale des constructions* est fixée à 3,50 m à l'*acrotère*.

IV. DISPOSITIONS PARTICULIÈRES APPLICABLES EN ZONES URBAINES

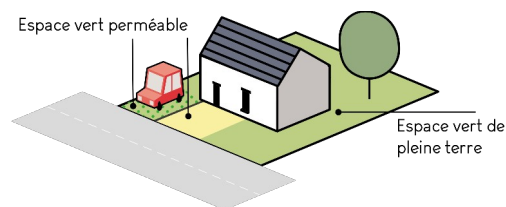
ZONE UR4 : GRANDES PROPRIÉTÉS PAYSAGÉES

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

La part minimale de la superficie de *l'unité foncière* qui doit être traitée en *espace vert de pleine terre* est fixée à 70 %.

Tout projet devra chercher à limiter l'artificialisation et l'imperméabilisation des sols. Ainsi en complément des dispositions ci-dessus, pour les espaces libres restants destinés aux circulations et stationnement, toute imperméabilisation des sols est interdite s'il existe techniquement une alternative perméable. Les espaces libres devront être végétalisés et arborés suivant les préconisations de l'annexe 3 du présent règlement : "liste des espèces indigènes adaptées aux conditions climatiques".

La végétalisation des toitures-terrasses est également encouragée.



ZONE UAE : ACTIVITÉS ÉCONOMIQUES

Cette zone correspond aux secteurs d'activités économiques du territoire communal.

La zone UAE correspond à la zone d'activités de la Portes des Loges. Elle se décline en deux sous-secteurs :

- ZONE UAE1 : Activités économiques à dominante industrielle de la Porte des Loges
- ZONE UAE2 : Activités économiques mutables en activités artisanales, concernée par l'orientation d'aménagement et de programmation « Hameau des Champs II » qui s'applique dans un rapport de compatibilité.

Plan de délimitation de la zone



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

IV. DISPOSITIONS PARTICULIÈRES APPLICABLES EN ZONES URBAINES

ZONE UAE : ACTIVITÉS ÉCONOMIQUES

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

Zone UAE1			
Sous-destinations	Interdites	Autorisées	Autorisées sous conditions particulières...
HABITATION			
Logement			À condition que : - les logements soient destinés aux personnes dont la présence permanente est nécessaire pour assurer le fonctionnement, la surveillance ou le gardiennage des constructions et installations autorisées. - les constructions soient limitées à 100m² de surface de plancher par unité foncière.
Hébergement	X		
COMMERCE ET ACTIVITÉS DE SERVICES			
Artisanat et commerce de détail		X	
Restauration		X	
Commerce de gros		X	
Activités de services où s'effectue l'accueil d'une clientèle		X	
Hôtel		X	
Autre hébergement touristique		X	
Cinéma		X	
AUTRES ACTIVITÉS DES SECTEURS SECONDAIRES ET TERTIAIRES			
Industrie			À condition que les activités autorisées ne génèrent pas de flux de circulation inadaptés à la taille du village
Entrepôt			
Bureau			
Centre de congrès et d'exposition	X		
Cuisine dédiée à la vente en ligne			À condition que les activités autorisées ne génèrent pas de flux de circulation inadaptés à la taille du village
ÉQUIPEMENTS D'INTÉRÊT COLLECTIF ET SERVICES PUBLICS			
Locaux et bureaux des administrations publiques et assimilés		X	
Locaux techniques et industriels des administrations publiques et assimilés			
Établissements d'enseignement, de santé et d'action sociale			
Salles d'art et de spectacles			
Équipements sportifs			
Lieux de culte			À condition que leurs exigences de fonctionnement, lors de leur ouverture ou à terme, soient compatibles avec l'habitat et avec les infrastructures existantes (notamment les voiries, l'assainissement et les capacités de stationnement) et ne génèrent pas de flux de circulation inadaptés à la taille du village
Autres équipements recevant du public	X		
EXPLOITATIONS AGRICOLES ET FORESTIÈRES			
Exploitation agricole	X		
Exploitation forestière			

IV. DISPOSITIONS PARTICULIÈRES APPLICABLES EN ZONES URBAINES

Zone UAE2			
Sous-destinations	Interdites	Autorisées	Autorisées sous conditions particulières...
HABITATION			
Logement			À condition que : • les logements soient destinés aux personnes dont la présence permanente est nécessaire pour assurer le fonctionnement, la surveillance ou le gardiennage des constructions et installations autorisées. • les constructions soient limitées à 100 m² de surface de plancher par unité foncière.
Hébergement	X		
COMMERCES ET ACTIVITÉS DE SERVICES			
Artisanat et commerce de détail			À condition : - d'être compatible avec l'orientation d'aménagement et de programmation « Rue du Trou salé », - que leur surface de plancher soit inférieure à 300 m² de surface de plancher.
Restauration			Que leur surface de plancher soit inférieure à 300 m² de surface de plancher.
Commerce de gros	X		
Activités de services où s'effectue l'accueil d'une clientèle			Que leur surface de plancher soit inférieure à 300 m² de surface de plancher
Hôtel		X	
Autre hébergement touristique		X	
Cinéma	X		
AUTRES ACTIVITÉS DES SECTEURS SECONDAIRES ET TERTIAIRES			
Industrie	X		
Entrepôt	X		
Bureau			Que leur surface de plancher soit inférieure à 300 m² de surface de plancher.
Centre de congrès et d'exposition	X		
Cuisine dédiée à la vente en ligne	X		
ÉQUIPEMENTS D'INTÉRÊT COLLECTIF ET SERVICES PUBLICS			
Locaux et bureaux des administrations publiques et assimilés		X	
Locaux techniques et industriels des administrations publiques et assimilés			
Établissements d'enseignement, de santé et d'action sociale			
Salles d'art et de spectacles			
Équipements sportifs			
Lieux de culte	X		
Autres équipements recevant du public	X		
EXPLOITATIONS AGRICOLES ET FORESTIÈRES			
Exploitation agricole	X		
Exploitation forestière			

ZONE UAE : ACTIVITÉS ÉCONOMIQUES

CHAPITRE 2 – CARACTÉRISTIQUES URBAINES, ARCHITECTURALES, ENVIRONNEMENTALES ET PAYSAGÈRES

2.1 - Implantation des constructions par rapport à l'*alignement*

Les constructions doivent être implantées en retrait de 8 mètres minimum par rapport à l'*alignement*.

Toutefois, les constructions à destination d'artisanat et commerces de détail doivent être implantées en retrait de 5 mètres minimum par rapport à l'*alignement*.

Cette règle ne s'applique pas aux aménagements et constructions d'équipements d'intérêt collectif et services publics.

2.2- Implantation des constructions par rapport aux limites séparatives

Les constructions principales doivent être implantées en retrait des limites séparatives

La *marge de retrait* minimale par rapport aux *limites séparatives* latérales doit respecter les prescriptions suivantes :

- si la *façade* et/ou toiture de la construction comporte une/des *ouverture(s) créant des vues* en direction de la *limite séparative*, la *marge de retrait* doit être au moins égale à 8 mètres,
- si la *façade* et/ou toiture de la construction ne comporte pas d'*ouverture(s) créant des vues* en direction de la *limite séparative*, la *marge de retrait* doit être au moins égale à 2,50 mètres.

Cette règle ne s'applique pas aux aménagements et constructions d'équipements d'intérêt collectif et services publics.

2.3 – Implantation des constructions sur un même terrain

Non réglementé.

IV. DISPOSITIONS PARTICULIÈRES APPLICABLES EN ZONES URBAINES

ZONE UAE : ACTIVITÉS ÉCONOMIQUES

2.4 - Emprise au sol maximale des constructions

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

2.5 - Hauteur maximale des constructions

La hauteur maximale est fixée à 13 mètres au point le plus haut.

Toutefois, pour les constructions à destination de d'habitation, la *hauteur maximale des constructions* est fixée à 6,50 mètres à l'égout du toit et 8,50 mètres au *faîtage*, soit l'équivalent R+1+ *combles*.

ZONE UAE : ACTIVITÉS ÉCONOMIQUES

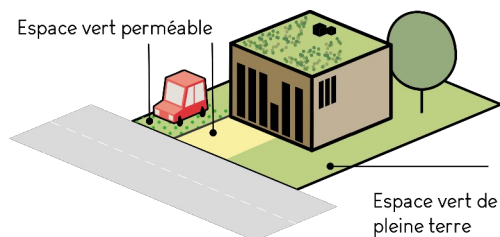
CHAPITRE 3 – TRAITEMENT ENVIRONNEMENTAL ET PAYSAGER DES ESPACES NON-BÂTIS ET ABORDS DES CONSTRUCTIONS

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

Au sein du périmètre de l'OAP Courlande, une part minimale de 30 % de l'*unité foncière* doit être traitée en *espaces verts de pleine terre*. À cette règle s'ajoute une part minimale de 10 % de l'unité foncière qui doit être traitée en espaces perméables.

Tout projet devra chercher à limiter l'artificialisation et l'imperméabilisation des sols. Ainsi en complément des dispositions ci-dessus, pour les espaces libres restants destinés aux circulations et stationnement, toute imperméabilisation des sols est interdite s'il existe techniquement une alternative perméable. Les espaces libres devront être végétalisés et arborés suivant les préconisations de l'annexe 3 du présent règlement : "liste des espèces indigènes adaptées aux conditions climatiques", à raison d'un arbre par tranche de 150 m² d'espaces libres.

La végétalisation des toitures-terrasses est également encouragée.





**V. DISPOSITIONS PARTICULIÈRES APPLICABLES EN
ZONE À URBANISER (AUR)**

V. DISPOSITIONS PARTICULIÈRES APPLICABLES EN ZONE À URBANISER

ZONE AUR : SECTEUR À URBANISER DE L'ÉRABLE

Cette zone correspond au site de projet dit de l'Erable

La zone AUR correspond au site de projet dit de l'Erable destiné à l'accueil de projet de logements. Le projet doit prendre en compte l'orientation d'aménagement et de programmation « Erable II » dans un rapport de compatibilité.

Plan de délimitation de la zone



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

V. DISPOSITIONS PARTICULIÈRES APPLICABLES EN ZONE À URBANISER

ZONE AUR : SECTEUR À URBANISER DE L'ÉRABLE

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

Sous-destinations	Interdites	Autorisées	Autorisées sous conditions particulières...
HABITATION			
Logement			À condition : Dans le secteur concerné, d'être compatible avec l'orientation d'aménagement et de programmation « Erable II ».
Hébergement	X		
COMMERCES ET ACTIVITÉS DE SERVICES			
Artisanat et commerce de détail	X		
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	X		
Entrepôt			
Bureau			
Centre de congrès et d'exposition			
Cuisine dédiée à la vente en ligne			

V. DISPOSITIONS PARTICULIÈRES APPLICABLES EN ZONE À URBANISER

ZONE AUR : SECTEUR À URBANISER DE L'ÉRABLE

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

ÉQUIPEMENTS D'INTÉRÊT COLLECTIF ET SERVICES PUBLICS			
Locaux et bureaux des administrations publiques et assimilés			À condition : - Que leurs exigences de fonctionnement, lors de leur ouverture ou à terme soient compatibles avec l'habitat et avec les infrastructures existantes, notamment les voiries, l'assainissement et les capacités de stationnement.
Locaux techniques et industriels des administrations publiques et assimilés	X		
Établissements d'enseignement, de santé et d'action sociale			À condition : - Que leurs exigences de fonctionnement, lors de leur ouverture ou à terme soient compatibles avec l'habitat et avec les infrastructures existantes, notamment les voiries, l'assainissement et les capacités de stationnement.
Salles d'art et de spectacles			
Équipements sportifs			
Lieux de culte	X		
Autres équipements recevant du public			
EXPLOITATIONS AGRICOLES ET FORESTIÈRES			
Exploitation agricole	X		
Exploitation forestière			

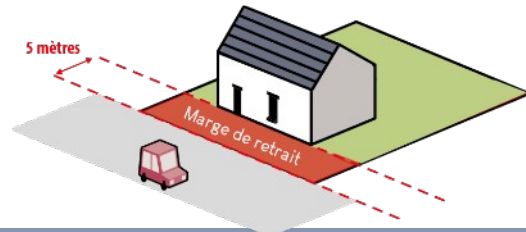
V. DISPOSITIONS PARTICULIÈRES APPLICABLES EN ZONE À URBANISER

ZONE AUR : SECTEUR À URBANISER DE L'ÉRABLE

CHAPITRE 2 – CARACTÉRISTIQUES URBAINES, ARCHITECTURALES, ENVIRONNEMENTALES ET PAYSAGÈRES

2.1 - Implantation des constructions par rapport à l'alignement

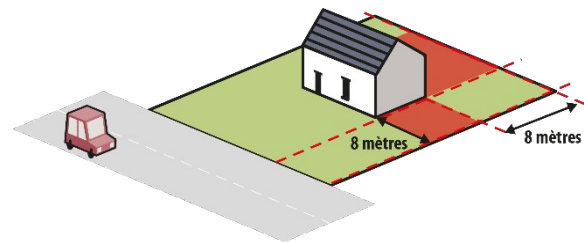
Les constructions doivent être implantées en retrait de 5 mètres minimum par rapport à l'alignement.



2.2- Implantation des constructions par rapport aux limites séparatives

Implantation par rapport aux limites séparatives latérales

Les constructions principales doivent être implantées en retrait des limites séparatives des zones UR1 et UR2. La marge de retrait doit être au moins égale à 8 mètres.-



2.3 – Implantation des constructions sur un même terrain

Il n'est pas fixé de règle.

2.4 - Emprise au sol maximale des constructions

L'emprise au sol maximale des constructions est fixée à 40 % de la superficie de l'unité foncière.

2.5 - Hauteur maximale des constructions

La hauteur maximale des constructions est fixée à 6,50 mètres à l'égout du toit et 8,50 mètres au faîtage, soit l'équivalent R+1+ combles.

En cas de toiture-terrasse la hauteur maximale des constructions est fixée à 3,50 m à l'acrotère.

ZONE AUR : SECTEUR À URBANISER DE L'ÉRABLE

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

La part minimale de la superficie de *l'unité foncière* qui doit être traitée en *espace vert de pleine terre* est fixée à 45 %.

Tout projet devra chercher à limiter l'artificialisation et l'imperméabilisation des sols. Ainsi en complément des dispositions ci-dessus, pour les espaces libres restants destinés aux circulations et stationnement, toute imperméabilisation des sols est interdite s'il existe techniquement une alternative perméable. Les espaces libres devront être végétalisés et arborés suivant les préconisations de l'annexe 3 du présent règlement : "liste des espèces indigènes adaptées aux conditions climatiques".

La végétalisation des toitures-terrasses est également encouragée.



VI. DISPOSITIONS PARTICULIÈRES APPLICABLES EN ZONES NATURELLES

ZONE N : ESPACES NATURELS

Cette zone correspond aux secteurs naturels protégés.

La zone N correspond aux zones protégées en raison de la qualité des paysages et du caractère des éléments naturels qui la composent. Cette zone se décline en trois sous-secteurs :

- ZONE N : Secteur naturel strict
- ZONE Ne : Secteur patrimonial et paysager de l'équipement de santé du Château des Côtes
- ZONE Ns : Secteur à dominante naturelle comprenant les équipements sportifs communaux

Ce secteur est concerné par l'orientation d'aménagement et de programmation (OAP) « Agriculture », ainsi que l'OAP « Trames, biodiversité et paysages ».

La zone naturelle est pour partie concernée par le site classé de la Vallée de la Bièvre. Ce site institue 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 annexé au PLU.

Plan de délimitation de la zone



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

VI. DISPOSITIONS PARTICULIÈRES APPLICABLES EN ZONES NATURELLES

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	Ns et Ne		Dans le secteur N, seules sont autorisées, dans le respect des prescriptions relatives aux lisières des massifs boisés : - les extensions des constructions existantes à la date d'approbation du présent règlement, dans la limite d'un total de 60 m² d'emprise au sol, - les constructions annexes à la construction principale dans la limite d'un total de 60 m² d'emprise au sol, - les piscines naturelles, piscines et terrains de tennis. Ces dispositions s'appliquent sous réserve que les constructions et installations existantes, et qu'elles ne sont pas incompatibles avec l'exercice d'une activité agricole, pastorale ou forestière du terrain sur lequel elles sont implantées et qu'elles ne portent pas atteinte à la sauvegarde des espaces naturels et des paysages, conformément à l'article L.151-11 du Code de l'urbanisme.
Hébergement	X		
COMMERCE ET ACTIVITÉS DE SERVICES			
Artisanat et commerce de détail	X		
Restauration	X		
Commerce de gros	X		
Activités de services où s'effectue l'accueil d'une clientèle	X		
Hôtel	X		
Autre hébergement touristique	X		
Cinéma	X		
AUTRES ACTIVITÉS DES SECTEURS SECONDAIRES ET TERTIAIRES			
Industrie	X		
Entrepôt	X		
Bureau	X		
Centre de congrès et d'exposition	X		
Cuisine dédiée à la vente en ligne	X		

VI. DISPOSITIONS PARTICULIÈRES APPLICABLES EN ZONES NATURELLES

ZONE N : ESPACES NATURELS

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

Sous-destinations	Interdites	Autorisées	Autorisées sous conditions particulières...
ÉQUIPEMENTS D'INTÉRÊT COLLECTIF ET SERVICES PUBLICS			
Locaux et bureaux des administrations publiques et assimilés	X		
Locaux techniques et industriels des administrations publiques et assimilés	X		
Établissements d'enseignement, de santé et d'action sociale			Autorisés uniquement au sein du sous-secteur Ne, sous réserve que les constructions et installations ne portent pas atteinte à la sauvegarde des espaces naturels et des paysages, conformément à l'article L.151-11 du Code de l'urbanisme.
Salles d'art et de spectacles	X		
Équipements sportifs			Autorisés uniquement au sein du sous-secteur Ns, sous réserve que les constructions et installations ne soient pas incompatibles avec l'exercice d'une activité agricole, pastorale ou forestière du terrain sur lequel elles sont implantées et qu'elles ne portent pas atteinte à la sauvegarde des espaces naturels et des paysages, conformément à l'article L.151-11 du Code de l'urbanisme.
Lieux de culte	X		
Autres équipements recevant du public	X		
EXPLOITATIONS AGRICOLES ET FORESTIÈRES			
Exploitation agricole			Autorisée uniquement au sein du secteur N, les abris légers pour animaux, ouverts sur au moins un côté, sous réserve qu'ils ne portent pas atteinte à la sauvegarde des espaces naturels et des paysages, conformément à l'article L.151-11 du Code de l'urbanisme.
Exploitation forestière		X	

ZONE N : ESPACES NATURELS

CHAPITRE 2 – CARACTÉRISTIQUES URBAINES, ARCHITECTURALES, ENVIRONNEMENTALES ET PAYSAGÈRES

2.1 - Implantation des constructions par rapport à l'*alignement*

Les constructions peuvent être implantées à l'alignement ou en retrait d'un minimum de 5 mètres par rapport aux voies.

Toutefois, les constructions doivent être implantées en retrait de 10 mètres minimum par rapport aux routes départementales.

2.2- Implantation des constructions par rapport aux limites séparatives

Les constructions doivent être implantées en retrait de minimum 5 mètres par rapport aux *limites séparatives*.

Toutefois, dans la zone Ne, il n'est pas fixé de règle.

2.3 – Implantation des constructions sur un même terrain

Non réglementé.

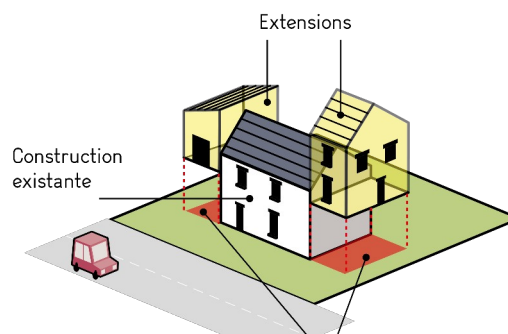
ZONE N : ESPACES NATURELS

CHAPITRE 2 – CARACTÉRISTIQUES URBAINES, ARCHITECTURALES, ENVIRONNEMENTALES ET PAYSAGÈRES

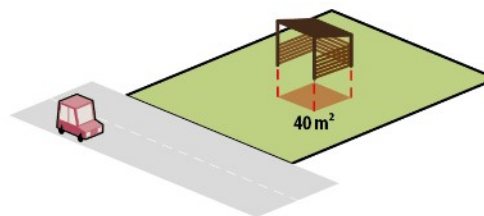
2.4 - Emprise au sol maximale des constructions

En zone N :

Pour les constructions existantes à destination de logements, l'*emprise au sol* maximale des *extensions* est fixée à un total de 60 m² d'*emprise au sol* au maximum à compter de la date d'approbation du présent PLU ; les *extensions* pouvant être réalisées en une ou plusieurs fois.



Pour les constructions à destination d'exploitation agricole, l'*emprise au sol* maximale des abris pour animaux est fixée à 40 m² par hectare.



En zone Ns :

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

En zone Ne :

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

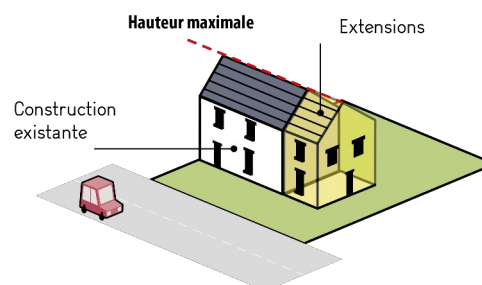
ZONE N : ESPACES NATURELS

CHAPITRE 2 – CARACTÉRISTIQUES URBAINES, ARCHITECTURALES, ENVIRONNEMENTALES ET PAYSAGÈRES

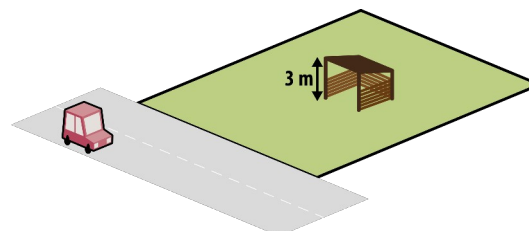
2.5 - Hauteur maximale des constructions

En zone N :

Pour les constructions existantes à destination de logements, la hauteur maximale des extensions ne pourra excéder la *hauteur des constructions* existantes à la date d'approbation du présent règlement.



Pour les constructions à destination d'exploitation agricole, la hauteur maximale est fixée à 3 mètres au point le plus haut.



En zone Ns :

La hauteur maximale est fixée à 10 mètres au point le plus haut.

En zone Ne :

La hauteur maximale est fixée à 12 mètres au point le plus haut.

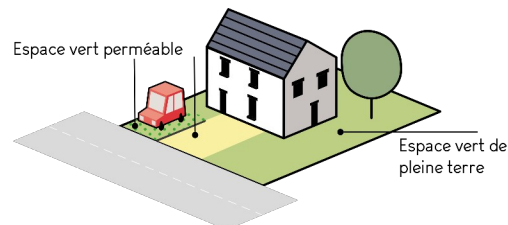
ZONE N : ESPACES NATURELS

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

En zone N :

Une part de 80 % minimum de la superficie de *l'unité foncière* doit être traitée en *espace vert de pleine terre*.

Toutefois, pour les aménagements et constructions légères à destination d'équipements d'intérêt collectif et de services publics, il pourra être dérogé à cette règle à condition de limiter au maximum l'imperméabilisation des surfaces.



En zone Ns :

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

En zone Ne :

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

Par ailleurs, en toutes zones naturelles, tout projet devra chercher à limiter l'artificialisation et l'imperméabilisation des sols. Ainsi en complément des dispositions ci-dessus, les espaces libres restants (allées, stationnement, terrasses...) doivent être autant que possible traités en *espace perméable*. Les espaces libres devront être végétalisés et arborés suivant les préconisations de l'annexe 3 du présent règlement : "liste des espèces indigènes adaptées aux conditions climatiques".

La végétalisation des toitures-terrasses est également encouragée.



VII. DISPOSITIONS PARTICULIÈRES APPLICABLES EN ZONES AGRICOLES

ZONE A : ESPACES AGRICOLES

Cette zone correspond aux secteurs agricoles

La zone **agricole A** correspond à l'emplacement actuel des cultures agricoles et des bâtiments qui accompagnent cette activité et des centres équestres. Cette zone est inconstructible, sauf pour l'accompagnement de l'activité agricole. Elle a pour vocation de maintenir l'occupation du sol existante. Ce secteur est concerné par l'orientation d'aménagement et de programmation (OAP) « Agriculture », ainsi que l'OAP « Trames, biodiversité et paysages ».

La zone agricole est pour partie concernée par le site classé de la Vallée de la Bièvre. Ce site institue 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 annexé au PLU.

Plan de délimitation de la zone



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

VII. 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 d'être nécessaire à l'activité agricole et que l'activité requière une présence permanente et rapprochée. Autorisé uniquement au sein des polygones d'implantation des constructions identifiés au document graphique. Les extensions des constructions existantes à la date d'approbation du présent règlement, dans la limite d'un total de 60 m² d'emprise au sol, dès lors que la construction principale dispose d'une superficie initiale d'un minimum de 60 m² de surface de plancher et d'un maximum de 200 m² de surface de plancher, Les constructions annexes à la construction principale dans la limite d'un total de 60 m² d'emprise au sol et limité à une seule construction annexe par construction principale existante. Ces dispositions s'appliquent sous réserve que les constructions et installations existantes, et qu'elles ne sont pas incompatibles avec l'exercice d'une activité agricole, pastorale ou forestière du terrain sur lequel elles sont implantées et qu'elles ne portent pas atteinte à la sauvegarde des espaces naturels et des paysages, conformément à l'article L.151-11 du Code de l'urbanisme.
Hébergement	x		
COMMERCE ET ACTIVITÉS DE SERVICES			
Artisanat et commerce de détail	x		
Restauration	x		
Commerce de gros	x		
Activités de services où s'effectue l'accueil d'une clientèle	x		
Hôtel	x		
Autre hébergement touristique	x		
Cinéma	x		
AUTRES ACTIVITÉS DES SECTEURS SECONDAIRES ET TERTIAIRES			
Industrie	X		
Entrepôt	X		
Bureau	X		
Centre de congrès et d'exposition	X		
Cuisine dédiée à la vente en ligne	X		

VII. DISPOSITIONS PARTICULIÈRES APPLICABLES EN ZONES AGRICOLES

ZONE A : ESPACES AGRICOLES

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

ÉQUIPEMENTS D'INTÉRÊT COLLECTIF ET SERVICES PUBLICS			
Locaux et bureaux des administrations publiques et assimilés	X		
Locaux techniques et industriels des administrations publiques et assimilés	X		
Établissements d'enseignement, de santé et d'action sociale	X		
Salles d'art et de spectacles	X		
Équipements sportifs	X		
Lieux de culte	X		
Autres équipements recevant du public	X		
EXPLOITATIONS AGRICOLES ET FORESTIÈRES			
Exploitation agricole			À condition que : - les constructions s'implantent à l'intérieur des polygones d'implantation des constructions définis sur le plan de zonage, - les constructions et installations ne soient pas incompatibles avec l'exercice d'une activité agricole, pastorale ou forestière du terrain sur lequel elles sont implantées et qu'elles ne portent pas atteinte à la sauvegarde des espaces naturels et des paysages, conformément à l'article L.151-11 du Code de l'urbanisme.
Exploitation forestière	X		-

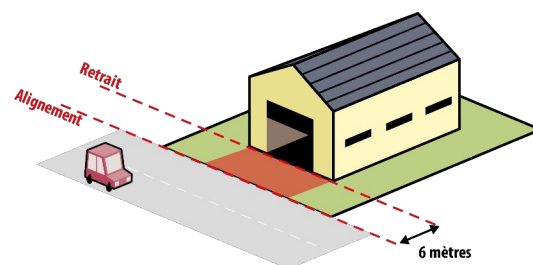
ZONE A : ESPACES AGRICOLES

CHAPITRE 2 – CARACTÉRISTIQUES URBAINES, ARCHITECTURALES, ENVIRONNEMENTALES ET PAYSAGÈRES

2.1 - Implantation des constructions par rapport à l'alignement

Les constructions s'implantent uniquement à l'intérieur des polygones d'implantation des constructions définis sur le plan de zonage

Les constructions doivent être implantées en retrait de 6 mètres minimum par rapport à l'alignement, dans le respect du règlement sanitaire départemental.

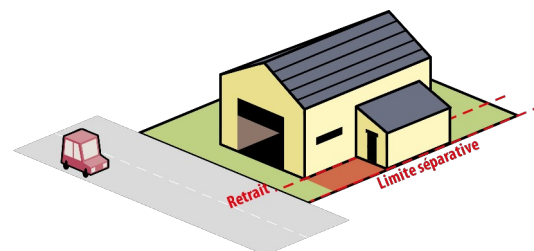


La distance de retrait est portée à 10 mètres minimum en vis-à-vis des routes départementales.

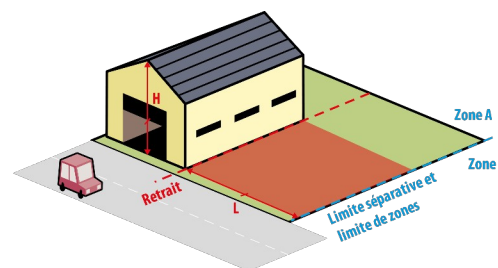
2.2- Implantation des constructions par rapport aux limites séparatives

Les constructions s'implantent uniquement à l'intérieur des polygones d'implantation des constructions définis sur le plan de zonage

Les constructions peuvent être implantées sur les *limites séparatives* ou en retrait dans le respect du règlement sanitaire départemental.



Lorsqu'une limite séparative correspond à une limite de zone urbaine à dominante résidentielle (zones UA, UR1 à 4), les constructions doivent être implantées en retrait de cette limite séparative en respectant les prescriptions suivantes : la *marge de retrait* doit être au moins égale au double de la hauteur du bâtiment ($L=H \times 2$) avec un minimum de 6 mètres.



2.3 – Implantation des constructions sur un même terrain

Non réglementé.

Les constructions annexes aux logements doivent être implantées à une distance inférieure à 20 m de la construction principale.

ZONE A : ESPACES AGRICOLES

CHAPITRE 2 – CARACTÉRISTIQUES URBAINES, ARCHITECTURALES, ENVIRONNEMENTALES ET PAYSAGÈRES

2.4 - Emprise au sol maximale des constructions

Pour les constructions à destination d'exploitation agricole ou forestière, l'*emprise au sol* maximale est fixée à :

- Dans les polygones d'implantation n°I et II :
20 % de la superficie de l'*unité foncière*.
- Dans le polygone d'implantation n°III :
15 % de la superficie de l'*unité foncière*.
- Dans le-polygone d'implantation n°IV :
5 % de la superficie de l'*unité foncière*.

Pour les constructions à destination de logements, 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.

2.5 - Hauteur maximale des constructions

Pour les constructions à destination d'exploitation agricole, la hauteur maximale est fixée à 10 mètres au point le plus haut.

Toutefois, les serres sont limitées à une hauteur de 4 mètres.

ZONE A : ESPACES AGRICOLES

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

Tout projet devra chercher à limiter l'artificialisation et l'imperméabilisation des sols. Ainsi, pour les espaces libres restants destinés aux circulations et stationnement, toute imperméabilisation des sols est interdite s'il existe techniquement une alternative perméable. Les espaces libres devront être végétalisés et arborés suivant les préconisations de l'annexe 3 du présent règlement : "liste des espèces indigènes adaptées aux conditions climatiques".



VIII. ANNEXES

1. LISTE DES BÂTIMENTS REMARQUABLES (L151-19 DU CODE DE L'URBANISME)

Numéro	Élément identifié et adresse	Photo	Description
1	Mairie – 2, place Louis Grenier		La Mairie est située dans le centre du village, à l'angle de la grande rue et de la rue Guy Mocquet, face à l'église place Louis Grenier. Cette maison a été achetée par la municipalité en 1865 au sieur Prud'homme pour en faire une mairie-école. Elle a accueilli l'école de 1875 à 1959. Il s'agit d'une maison aux façades en meulière et moellon en pierre de taille. Les ouvertures d'origine du rez de chaussée et des étages sont alignées et régulières, et ont été préservées.
2	Eglise paroissiale Saint-Eustache – place Louis Grenier		L'église présente une architecture simple, avec des façades et contreforts en moellon sans chaîne. La toiture du clocher est en ardoise et celle du transept en tuile plate. Le presbytère est mitoyen à l'église. D'architecture simple, les façades sont enduites et le pignon Nord est en moellon. L'ensemble formé par l'église et le presbytère marque la place Louis Grenier et l'angle entre la rue du Petit Jouy et la Grande rue.

Numéro	Élément identifié et adresse	Photo	Description
3	Château des Côtes – Chemin des Côtes de Montbron		Le Château des Côtes, de style néo-gothique, a été construit en bordure de la vallée du ru de Saint-Marc entre 1872 et 1875 par Alphonse Mallet, issu d'une illustre dynastie josacienne descendante d'Oberkampf. Le parc, très étendu, se composait de bois en continuité avec celui du château de Jouy-en-Josas qui appartenait à la même famille. Il est acquis, en 1951, par la Charité Maternelle de Paris afin de devenir un centre médicalisé pour enfants. Le parc s'étend sur les communes des Loges et de Jouy-en-Josas. Le château, dont les façades sont en meulière et les toitures en ardoise, a trois tours couvertes de toits coniques contenant les escaliers en hors-œuvre, qui marquent sa composition. Les dépendances d'origine du château présentent un caractère architectural tout aussi remarquable, bien que quelques adaptations leurs aient été apportées au cours du temps pour assurer la fonctionnalité du lieu
4	Manoir dit fief des Bernards ou fief des Renards – 13 Grande Rue		Cette imposante demeure est implantée en extension du village. Elle suit un plan en L avec une tour abritant un escalier en hors-œuvre. Les façades sont en moellon et meulière, les toitures en tuile plate. Les ouvertures sont régulières et alignées sur trois niveaux. En dépit de son altération, ce manoir présente un caractère remarquable. Son parc est composé d'une allée, d'une mare, d'un château d'eau, d'un pavillon de jardin, d'un bassin, d'un belvédère, d'une orangerie, d'un jardin d'agrément et potager, d'une serre, d'un pigeonnier, d'une remise et d'une pièce d'eau.

Numéro	Élément identifié et adresse	Photo	Description
5	9 maisons en série – 87/103 rue du Général Leclerc		Ces neuf maisons, toutes identiques à l'origine, se situent au Petit Jouy. Les façades sont composées de pierre de taille, avec des soubassements en meulière et des encadrements de menuiserie en brique. La partie basse mansardée des toitures est en ardoise.
6	Maison chalet – 8, rue de Buc		Cette maison, construite en 1837 par l'architecte Bonneau, présente un caractère atypique avec une architecture montagnarde, ses façades composées de brique, meulière et pan de bois.
7	Maison dite La petite Normandie, sente de la Fontaine		Cette maison rurale, en partie en meulière, avec des toitures en tuiles plates, est composée de l'emboîtement de petits modules en rez-de-chaussée accolés les uns aux autres.

Numéro	Élément identifié et adresse	Photo	Description
8	Maison de notable dite Chasseloup – 1 rue de Buc		Cette demeure était un relai de chasse à l'origine qui a été transformée en maison de villégiature. Ses façades sont composées de meulière et moellon de pierre de taille. Les toitures sont en petites tuiles plates. La tourelle en hors œuvre est une adjonction postérieure, qui est couverte d'un toit à l'impériale.
9	Maison du 18 ^{ème} siècle – 22, rue de la Ferme de l'Hôpital		L'architecture de cette maison rurale est simple, avec ses façades enduites, ses ouvertures régulières et alignées accompagnées de ses persiennes, et sa toiture en petites tuiles plates.
10	Maison du 19 ^{ème} siècle – 18 Grande Rue		Cette maison marque l'angle de la Grande rue et de la rue des Haies. Sa façade enduite est composée de bandeaux et éléments décoratifs et ornements en céramique. La toiture est composée de longs pans en tuile avec des éléments de charpente apparents.

Numéro	Élément identifié et adresse	Photo	Description
11	Maison du 19ème/20ème siècle – 121 rue Charles de Gaulle		Cette maison se situe au Petit Jouy. Elle est en pierre meulière, avec des linteaux décoratifs et un balcon et des éléments de charpente en bois apparents.
12	Maisons – 4 et 6, rue Guy Môquet		Ces deux maisons situées rue Guy Môquet, présentent des façades en pierre meulière, des persiennes, des linteaux et chaînages en pierre. Les ouvertures de la maison au n°4 disposent de garde-corps et une marquise surplombe la porte d'entrée. Les murs de clôture de ces maisons (murs-bahuts surmontés de grilles) présentent également un caractère patrimonial.

Numéro	Élément identifié et adresse	Photo	Description
13	Maison – 17, rue Guy Môquet		L'architecture de cette maison est simple, avec ses façades en pierre meulière, ses ouvertures régulières et alignées.
14	Ferme – 7 place du Monument		Ce corps de ferme s'organise autour d'une cour rurale, avec trois corps bâtis se faisant face. Cette implantation est typique des fermes agricoles et répondait traditionnellement aux besoins de desserte des bâtiments par les engins agricoles. Les façades sont en pierre et les toitures en petites tuiles. Cet ensemble a récemment fait l'objet d'une réhabilitation en plusieurs logements, respectueuse de l'architecture agricole traditionnelle.
15	Ferme Champy (de l'érable) – 8/12 rue Guy Môquet		Ce corps de ferme réhabilité en plusieurs logements présente des façades et pignons en pierre de pays de même que le mur de clôture. La partie latérale donnant sur la rue a été plus récemment enduite. Les ouvertures traditionnelles du corps de ferme ont été préservées

Numéro	Élément identifié et adresse	Photo	Description
16	Ferme de l'Hôpital – 7 rue de la Ferme de l'Hôpital		La ferme de l'Hôpital compte plusieurs corps bâtis, avec des façades en pierre meulière. Les bâtiments présentent de vastes pans de toiture en petites tuiles.
17	Maisons – 1, 2, et 3, rue Guy Môquet		Les maisons situées au début de la rue Guy Môquet présentent une architecture rurale traditionnelle, avec des façades en pierre, des encadrements d'ouverture en pierre de taille ou en bois. La maison au n°2 dispose de toitures en petites tuiles.
18	La partie ancienne du « relais de Courlande » - rond-point de la Garenne		Cet édifice est une des anciennes fermes qui se trouvaient à l'époque le long de l'ancien mur d'enceinte du domaine de Versailles. Il ne reste actuellement qu'un pan du corps de ferme, dont les façades sont en pierre et les toitures majoritairement revêtues de petites tuiles. Se trouve aussi à côté de la ferme une ancienne porte des Loges.

Numéro	Élément identifié et adresse	Photo	Description
19	Maison – 7, chemin des Côtes Montbron		Cette maison présente une architecture traditionnelle rurale, avec une façade en pierre de pays.
20	Maison - 71, rue Charles de Gaulle		Il s'agit d'une maison en pierre. Les ouvertures sont agrémentées de lucarnes décoratives.
21	Maison, 11 grande rue		Il s'agit d'une maison de bourg en pierre meulière.

Numéro	Élément identifié et adresse	Photo	Description
22	Maisons – 4 et 6 rue des Haies		Il s'agit d'une maison traditionnelle. Ces ouvertures sont grandes et régulières. Le toit est composé de petites tuiles.
23	Maison – 1, rue de la Garenne		Cette maison a une architecture traditionnelle. Elle est composée de deux corps bâtis avec des façades en pierres apparentes de facture ancienne.
24	Café - Place Louis Grenier		Trois édifices situés à proximité du café de la place sont des maisons aux façades de meulières et de moellon de pierre.

Numéro	Élément identifié et adresse	Photo	Description
25	Maison – 12 Grande rue		Il s'agit d'une maison en pierre meulière.
26	Maison forestière, porte du Petit Jouy – Rue du Petit Jouy		Cette maison est une ancienne porte du Domaine de Chasse de Louis XIV. Ce pavillon fait partie des 24 construits à partir de 1677 sur les plans de Jules Hardouin-Mansart pour protéger l'accès du grand parc.
27	Maison – 1, sente de la Fontaine, dit l' « Orangerie »		L'architecture de cette maison rurale est simple, avec ses façades enduites, ses ouvertures régulières et alignées

Élément identifié et adresse	Photo
Mur en pierre calcaire – rue de Buc et chemin du Cimetière	
Mur en pierre calcaire - Grande Rue	
Mur en pierre calcaire – rue de Buc	
Mur en pierre calcaire – Grande Rue et rue des Haies	

VIII. ANNEXES

Élément identifié et adresse	Photo
Murs en pierre calcaire – rue Guy Mocquet	
Murs en pierre calcaire – rue de la Ferme de l'Hôpital	
Mur en pierre calcaire – rue de la Folie et Grande Rue	
Mur en pierre calcaire – Grande rue et sente de la Fontaine	

Élément identifié et adresse	Photo
Mur en pierre calcaire – chemin des Côtes Montbron	

2. LISTE DES ARBRES REMARQUABLES (L151-23 DU CODE DE L'URBANISME)

Numéro	Essence	Photo	Description
1	Tilleul, accompagné de cerisiers à fleurs		Place de la mairie. L'arbre est au centre de la place, il a déjà été élagué : il est nécessaire de suivre son évolution.
2	Pin parasol		Isolé, grande rue. Jardin assez étroit et l'arbre est promis à un bon développement. Son houppier débordera à terme mais sans danger Arbre repère de la grande rue
3	Marronniers		Place du monument Arbres jeunes qui ont déjà été élagués. Forment une couronne très dense au monument, très visibles dans la grande rue.

VIII. ANNEXES

Numéro	Essence	Photo	Description
4	Sycomore		Rue de la Folie. Isolé, au-dessus de la rue, son beau houppier dépasse largement du mur de clôture.
5	If et sycomore		De part et d'autre de la rue de la Folle, sur des propriétés privées différentes, ils forment une porte d'entrée dans Les Loges, semblant se rejoindre au-dessus de la chaussée.

Numéro	Essence	Photo	Description
6	Cèdre		Isolé, en arrière de la rue des haies et de la grande rue. Dans les jardins, il paraît assez au large. Bien visible depuis l'école ou le carrefour avec la grande rue. La maison qui semble l'accompagner attire l'œil, elle aussi.
7	Pin noir suivi de pin sylvestre		Jardins chemin des écoliers Très proches de la clôture et donc de la sente. Idéalement placés à un angle de la sente. Animent ce chemin.

9	Cèdre + pin + épicéa		Jardin du « clos saint Jean », 38 grande rue. Proximité de la rue et du bâti. En pleine croissance et en concurrence. Forment une masse compacte.
10	Epicéa + chêne + douglas		Le long de la sente, grands douglas et hêtres en perte de vitesse et jardin de l'angle de la rue de Cocanne Jardin trop étroit pour les grands individus. L'épicéa est en souffrance. Grande proximité : le douglas continue à grandir, le chêne a poussé l'épicéa et subit le douglas.
11	Chêne		Grande rue à l'angle de la rue Cocanne. Isolé mais avec des petits arbres en accompagnement. Très proche de la maison et des 2 rues. Arbre signal dans la grande rue, il s'inscrit dans la perspective.

Numéro	Essence	Photo	Description
13	Cèdre bleu		Au bout de l'escalier de Cocanne. Isolé dans son petit jardin. Problème sous-jacent avec voisinage (élagage déjà effectué en limite de propriété). Reste encore à l'écart, les branches devraient « coiffer » la rue. Dans la perspective de l'escalier.
14	Cèdre bleu		Rue des tilleuls dans un jardin privé. Il renforce l'alignement sur l'espace public en lui donnant une épaisseur. Le passage de relais public - privé est intéressant.
15	Tilleuls		Alignements latéraux de la rue des tilleuls. Arbres assez jeunes. Longent la rue Belle structure arborée de la rue. Certains sujets pourraient être supprimés sans dommage pour laisser grossir les autres.

16	Douglas et chêne		Rue de Midori. Doivent s'inscrire dans un reste de la forêt et une replantation assez ancienne. Au-dessus de la rue, groupe en concurrence interne, débordant les clôtures. Ils participent à la lisière du village.
17	Peupliers d'Italie et pins		Groupe au long des jardins rue de la pointe de Midori et rue Mansart. Assez proches. Les peupliers ont déjà été étêtés donc ont un niveau de fragilité. Ils forment un accompagnement de la rue.
18	Sophora, bouleau		Jardin rue Mansart. Très sévèrement élagués, rendus fragiles.

Numéro	Essence	Photo	Description
19	Hêtre		Jardin rue Mansart. Les branches basses ont été coupées à leur extrémité à l'aplomb du trottoir. Repère dans l'impasse.
20	Pin noir, cèdre et séquoïa		Jardin rue Mansart. Entrée du jardin. Le pin fourchu est proche de la rue. Le séquoia en retrait est un arbre d'avenir qui sera certainement un repère dans le futur.
21	Chênes		Le long de la rue de Midori. Les chênes vigoureux forment une composition dense qui captent le regard.

Numéro	Essence	Photo	Description
22	Tilleul		Allée des sophoras, jardin de l'angle avec la rue de Midori. En perspective, beau chêne rue de la pointe de Midori. Très proche de la rue. Il y a déjà eu des élagages et présence de branches mortes au-dessus de la rue. Marque bien l'angle de la rue.
23	Cèdre		Rue la pointe de Midori. Dernier jardin, face à la rue des Sophoras. Il a subi sans doute des chutes de branches (tempête ?) mais remarquable.
24	Jeune séquoïa		Jardin chemin de l'Orme. Il est déjà à cheval sur la clôture. Sera un beau repère tant qu'il n'est pas élagué.

VIII. ANNEXES

Numéro	Essence	Photo	Description
25	Chênes		Bosquets d'une vaste propriété le long du chemin des Cotes Montbron. Leur position en haie juste au-dessus du chemin les fait accompagner l'espace public en lui donnant une ombre et un rythme.
26	Cèdres		Jardins le long de la route de la pépinière Dépassent du mur mais sans conséquences. Beau repère.
27	Marronnier, tilleul, chêne d'Amérique		Bouquet très dense dans un jardin privé, participant à l'accompagnement des arbres de l'espace public du carrefour rue de la Ferme de l'hôpital et de la rue des Tilleuls.

Numéro	Essence	Photo	Description
28	Liquidambar s		Carrefour rue des tilleuls et rue de la Ferme de l'hôpital. Arbres jeunes et dynamiques
29	Marronnier et frêne à fleurs		Carrefour du chemin des haies, de la rue de la Ferme de l'hôpital. Les 2 arbres se font face et cadrent le carrefour. Si aujourd'hui ils sont de taille voisine, le marronnier deviendra le plus grand mais le frêne gardera sa singularité.
30	Liquidambar		Accroche des espaces publics au sud du bourg et des tennis en particulier.

VIII. ANNEXES

Numéro	Essence	Photo	Description
31	Cèdre		Il n'a pas encore une taille optimale mais il forme une des verticales qui composent le lieu.
32	Cerisiers à fleurs		Discret en feuilles ou en plein hiver, il retrouve tout son intérêt en début de printemps lors de sa floraison. Sa masse accompagne justement le vestiaire des tennis.
33	Tilleuls et hêtre		Arbres bien développés, même si le hêtre est plus en difficulté.

VIII. ANNEXES

Numéro	Essence	Photo	Description
34	Tilleuls		Voie verte le long de l'allée du Château : belle structure arborée. Arbres bien développés, jeunes et dynamiques.
35	Cèdres et hêtres		Arbres bien développés, même si le hêtre est plus en difficulté. Les cèdres sont un repère à l'échelle de la commune et forment un deuxième rideau côté terrains de sports ou côté de la pépinière.
36, 38	Tilleuls et hêtres		Arbres bien développés. Les jeunes hêtres sont vigoureux.

VIII. ANNEXES

Numéro	Essence	Photo	Description
37, 39	Tilleuls		Bosquet (côté Ouest et côté Est) au bas de l'allée du Château. Elagage déjà pratiqué, risquant d'être dommageable à terme pour les arbres. Un arbre est très penché au-dessus de la route. Structure qui ponctue bien la fin des alignements.
40	Bosquet avec orme, érable, merisier, chêne, marronnier rose		En début du chemin des Côtes Montbron Bosquet dynamique qui peut être géré de manière forestière.

Numéro	Essence	Photo	Description
41	Cèdres		Parc du Centre des Côtes. Très grands et nombreux cèdres dans la perspective du chemin des Haies, formant une structure haute, dense et permanente.
42	Tilleuls et Charmes		Les arbres devenus grands derrière le mur ont été élagués à plusieurs reprises mais ils forment un accompagnement planté au grand mur de clôture.

Numéro	Essence	Photo	Description
43	Peupliers grisards		Bouquet à l'intersection CR19 et chemin de Saint Marc. Très belle ponctuation, jeune et dynamique.
44, 45	Tilleuls	 	Hameau des champs. Les tilleuls sont à l'entrée et en alignements à l'intérieur du lotissement. Ils forment une colonne vertébrale du quartier mais les élagages ont réduit considérablement leur intérêt.

Numéro	Essence	Photo	Description
46	Cèdres, pins		Rue de la ferme de l'hôpital 3 arbres dans 3 petits jardins individuels formant une équipe à l'échelle du petit quartier. Ponctuation simple du carrefour. L'un des arbres (à gauche) a déjà été abattu.
47	Tilleuls de Henry		Rue de la Division Leclerc, sur un espace privé, 2 tilleuls de petite taille laissés à leur libre développement.
48	Cèdres		Rue de la Division Leclerc, dans le parc de l'hôtel. Les cèdres plantés près du mur ont leur houppier relevé. Ils sont jeunes et vont diriger leurs branches au-dessus de la rue.

Numéro	Essence	Photo	Description
49	Cèdre et sycomore		Rue de la Division Leclerc, dans le parc privé d'Air Liquide. Les arbres accompagnent le carrefour et font écho aux arbres du parc de l'hôtel juste de l'autre côté de la rue.
50	Cèdre, pin noir		Jardin arrière rue de la Commanderie. Contact avec le square public enherbé. Beaux développements.
51, 52	Frênes, érables, épicéas, if, Tilleuls		Parc rue de Buc. Le groupement est un repère à l'échelle du village, très visible en sortant du village ou en y entrant. La position du tilleul est singulière : il est dans le mur.

Numéro	Essence	Photo	Description
53	Sophora		Allée du cimetière. Jardin privé en arrière d'un pavillon. Très beau sujet, a été élagué. Fait partie des 3 grandes silhouettes très visibles à l'échelle du village.
54	Cèdre du Liban		Allée du cimetière. Jardin privé en arrière d'un pavillon. Très beau sujet Fait partie des 3 grandes silhouettes très visibles à l'échelle du village.
55	Pin sylvestre + cèdre de l'atlas		Jardins en arrière de la rue de Buc. Cours et jardins différents. Très visible depuis la rue du petit Jouy et depuis la rue de Buc. Forment l'accueil dans le village.

Numéro	Essence	Photo	Description
56	Chênes et autres arbres		Bosquet à l'entrée du cimetière. Forme l'accueil et l'ombrage à l'entrée du cimetière.
57	Pin sylvestre		Isolé, mais accompagnement d'arbres plus petits dont un olivier. Cour de maison. En position topographiquement haute. Entrée de village, bien visible. Ne paraît pas menacé.
58	Chêne pédonculé		Arbre isolé au milieu du pré pâturé, rue du petit Jouy. Très beau développement, belle architecture, bien visible en venant de la gare. Aucun jeune sujet constaté au pied

Numéro	Essence	Photo	Description
59	Marronnier		Arbre situé dans le jardin 1 ter rue de la Garenne Très beau développement, belle architecture
60	Chêne		Arbre situé dans le parc au 13, grande rue Très beau développement, belle architecture
61	Cèdre		Arbre situé dans un jardin au 11 rue de Midori

3. LISTE DES ESPÈCES INDIGÈNES ADAPTÉES 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 dans les pages suivantes. De même, la liste des arbres, arbustes et herbacées à privilégier en Ile-de-France élaborée par l'Agence Régionale de la Biodiversité, consultable dans les annexes informatives du dossier de P.L.U, permet d'accompagner chacun dans le choix de plantations en faveur de la biodiversité francilienne.

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	V/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	discrète
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

				
Acer campestre	Juniperus communis	Prunus avium2	Ribes rubrum	Rubus fruticosus (sens large)
				
Calluna Vulgaris	laurus nobilis	Prunus cerasus	Ribes-uva-crispa-total	Rubus idaeus
				
Daphne laureola	Ligustrum vulgare	Prunus spinosa	Rosa arvensis	Salix viminalis
				
euonymus Europaeus	Lonicera xylosteum	Rhamnus catharticus	Rosa arvensis2	Sambucus nigra
				
Fagus sylvatica	Populus tremula	Rhamnus catharticus1	Rosa canina	Sambucus nigra1
				
Humulus lupulus	Populus tremula1	Ribes nigrum	Rosa agrestis	sambucus nigra2
				
ilex aquifolium	Prunus avium	Ribes nigrum2	rosa-rubiginosa	Viburnum-opulus

4. 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 (>1000)	Conditions particulières
ESPÈCES EXOTIQUES ENVAHISSANTES AVÉRÉES	EMERGENTES				
	<i>Cabomba caroliniana</i> A.Gray, 1848	Cabomba de Caroline	X	2	
	<i>Crassula helmsii</i> (Kirk) Cockayne, 1907	Crassule de Helms		2	
	<i>Egeria densa</i> Planch., 1849	Elodée dense		10	
	<i>Hydrocotyle ranunculoides</i> L.f., 1782	Hydrocotyle fausse-renoncule	X	8	
	<i>Lagarosiphon major</i> (Ridl.) Moss, 1928	Grand lagarosiphon	X	13	
	<i>Ludwigia grandiflora</i> (Michx.) Greuter & Burdet, 1987	Jussie à grandes fleurs	X	13	
	<i>Ludwigia peploides</i> (Kunth) P.H.Raven, 1963	Jussie	X	7	
	<i>Myriophyllum aquaticum</i> (Vell.) Verdc., 1973	Myriophylle aquatique	X	13	
	<i>Myriophyllum heterophyllum</i> Michx., 1803	Myriophylle hétérophylle	X	10	
	<i>Rhododendron ponticum</i> L., 1762	Rhododendron des parcs		8	En contexte acidophile frais
	LARGEMENT IMPLANTÉES				
	<i>Acer negundo</i> L., 1753	Erable negundo		166	
	<i>Ailanthus altissima</i> (Mill.) Swingle, 1916	Ailante glanduleux	X	240	
	<i>Azolla filiculoides</i> Lam., 1783	Azolla fausse-fougère		36	
	<i>Campylopus introflexus</i> (Hedw.) Brid.	Mousse cactus		33	
	<i>Elodea canadensis</i> Michx., 1803	Elodée du Canada		80	
	<i>Elodea nuttallii</i> (Planch.) H.St.John, 1920	Elodée à feuilles étroites	X	68	
	<i>Galega officinalis</i> L., 1753	Sainfoin d'Espagne		194	
	<i>Heracleum mantegazzianum</i> Sommier & Levier, 1895	Berce du Caucase	X	47	
	<i>Impatiens capensis</i> Meerb., 1775	Balsamine du Cap		27	
	<i>Impatiens glandulifera</i> Royle, 1833	Balsamine de l'Himalaya	X	37	
	<i>Impatiens parviflora</i> DC., 1824	Balsamine à petites fleurs		71	
	<i>Lemna minuta</i> Kunth, 1816	Lentille d'eau minuscule		152	
	<i>Parthenocissus inserta</i> (A.Kern.) Fritsch, 1922	Vigne-vierge commune		217	
	<i>Phytolacca americana</i> L., 1753	Raisin d'Amérique		117	
	<i>Prunus cerasus</i> L., 1753	Griottier		38	
	<i>Prunus laurocerasus</i> L., 1753	Laurier-cerise		238	
	<i>Prunus serotina</i> Ehrh., 1784	Cerisier tardif		82	
	<i>Reynoutria japonica</i> Houtt., 1777 / <i>Reynoutria sachalinensis</i> (F.Schmidt) Nakai, 1922 / <i>Reynoutria x bohemica</i> Chrtek & Chrtkova, 1983	Renouée invasives		379	
	<i>Robinia pseudoacacia</i> L., 1753	Robinier faux-acacia		509	
	<i>Solidago canadensis</i> L., 1753	Solidage du Canada		331	
	<i>Solidago gigantea</i> Aiton, 1789	Solidage glabre		165	
	<i>Symphyotrichum</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>)	Asters invasifs		107	
	<i>Syringa vulgaris</i> L., 1753	Ullas		80	En contexte sableux
	<i>Vallisneria spiralis</i> L., 1753	Vallisnérie en spirale		56	

VIII. 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>Loncera 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	Sénéçon 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	